

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Popowickiej, Wejherowskiej i Niedźwiedziej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXII/1450/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Popowickiej, Wejherowskiej i Niedźwiedziej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 290). Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5) z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej A14: Popowice, w obszarze mieszkaniowo-usługowym MU o stylu zamieszkiwania śródmiejskim. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Przedmiotowy plan miejscowy spowoduje częściową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r. Zmiana dotyczy obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Legnickiej.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było stworzenie regulacji prawnych, które umożliwią zachowanie i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej całościowo ukształtowanego osiedla zabudowy blokowej wraz z towarzyszącymi jej usługami i terenami zieleni.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 37 ha, znajduje się w centralnej części miasta, na zachód od historycznego śródmieścia. Granica planu miejscowego została wyznaczona pomiędzy ulicami: Wejherowską, Popowicką, Niedźwiedzią, Żubrzą, i Legnicką. Obszar planu miejscowego obejmuje większą część osiedla blokowego Popowice z lat 70. Na jego obszarze zlokalizowane są budynki z tzw. „wielkiej płyty” – 5 i 12 kondygnacyjne, szkoły podstawowe, przedszkole, kościoły i budynki handlowe wolnostojące. Teren wyposażony jest w zielen towarzyszącą zabudowie oraz większe założenia zieleni.

Działki będące własnością Gminy Wrocław to grunty wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, obszar przy linii kolejowej oraz teren targowiska. Budynki szkół, przedszkola i żłobka położone są na działkach będących własnością Gminy Wrocław w zarządzie, użytkowaniu. Działki, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne stanowią własność osób fizycznych i innych osób prawnych. Natomiast przestrzeń międzyblokowa jest w większości własnością Gminy Wrocław w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Popowice”. Własność osób fizycznych stanowi działka, na której znajduje się blok mieszkalny wybudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanej w 2007 r. oraz część zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się w rejonie ulic Żubrzej i Niedźwiedziej.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem miejscowym opiera się na istniejącym i zagospodarowanym szkieletie komunikacyjnym. Obszar opracowania od północy i południa ograniczony jest ulicami klasy zbiorczej tj. ulicami Legnicką i Popowicką, wzdłuż których prowadzona jest komunikacja publiczna, w tym kursują linie autobusowe i tramwajowe. Istotna dla transportu zbiorowego jest również funkcjonująca w pobliżu obszaru opracowania stacja kolejowa Wrocław Popowice.

Obszar opracowania zarówno pod względem przestrzennym, jak i funkcjonalnym to zagospodarowany fragment miasta, zatem ustalenia planu miejscowego zakładają głównie ochronę istniejącej tkanki urbanistycznej, jedynie z fragmentarycznym przekształceniem działek wymagających uporządkowania. W planie miejscowym wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW, w ramach których zakłada się zachowanie zabudowy blokowej w istniejącej formie i układzie urbanistycznym. W blokach mieszkalnych sankcjonuje się istniejące przejścia i przejazdy bramowe oraz nie zakłada się wprowadzenia funkcji usługowej. W planie miejscowym zachowuje się wykształcone już tereny usługowe, które zostały uzupełnione o drobne obiekty usługowe, wskazane na terenach mieszkaniowych w wydzieleniach wewnętrznych. W planie miejscowym wyznaczone zostały trzy tereny przeznaczone pod usługi edukacji, aby zabezpieczyć istniejące tego typu usługi na przedmiotowym osiedlu. Przy ulicy Popowickiej wskazane zostały dwa tereny usługowe oznaczone symbolami 1U i 3U, a dodatkowo z uwagi na problem związany z parkowaniem pojazdów na obszarze osiedla, w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 3U, zakłada się powstanie parkingu, w tym parkingu samodzielnego wielopoziomowego. Na terenie usługowym oznaczonym jako 2U planuje się powstanie nowej zabudowy nawiązującej kompozycyjnie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Plan miejscowy zakłada pozostawienie funkcji targowiska, jednocześnie nakładając obowiązek minimalnej powierzchni użytkowej dla tego typu funkcji. W planie miejscowym zachowane zostały licznie występujące obszary zieleni, w centralnej części wyznaczony został teren zieleni parkowej, a w przestrzeniach międzyblokowych wprowadzone zostały strefy zieleni, jak również tereny zieleni. Na działkach gminnych przy ulicy Rysiej zaprojektowano pas prowadzący od ulicy Legnickiej do ulicy Popowickiej, w ramach którego wyznaczony został korytarz ciągu pieszego, wraz z nawierzchnią do specjalnego opracowania w miejscu centralnym, przed wejściem do kościoła. W południowo-wschodniej części planu miejscowego wyznaczony został teren zieleni, oznaczony symbolem 5Z, w granicach którego planuje się wprowadzenie skweru z obiektami o funkcji gastronomicznej, które mogą stanowić funkcjonalne uzupełnienie targowiska znajdującego się w granicach terenu 4U. W planie miejscowym zostały wyznaczone istotne powiązania piesze i pieszorowerowe, które mają zapewnić szybkie i komfortowe poruszanie się w przestrzeniach międzyblokowych osiedla Popowice. Dodatkowo w ramach terenu 5Z, zgodnie z obowiązującym *Studium...*, wzdłuż wschodniej granicy planu miejscowego wprowadzony został korytarz usytuowania ciągu pieszorowerowego, który stanowić ma alternatywną trasę rowerową – greenway.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów. Zapisy planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W trakcie procesu projektowego dążono do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni. Obszar położony w centralnej części planu miejscowego przeznaczony został pod teren zieleni parkowej, który służyć ma poprawie jakości życia mieszkańców oraz sprzyjać kontaktom międzyludzkim, uwzględniony został w ten sposób również aspekt społeczny. W planie miejscowym wskazane zostały również tereny zieleni, strefy zieleni oraz szpalery drzew. W granicach stref zieleni zapisano obowiązek ochrony drzew oraz wprowadzono wysoki wskaźnik nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan miejscowy uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy

zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

W granicach planu miejscowego znajduje się kościół św. Jerzego, który ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony tego zabytku jest bryła i gabaryty budynku, forma architektoniczna, artykulacja elewacji budynku, podziały i detale elewacji, kształt otworów okiennych oraz forma i kolorystyka dachów. Zgodnie z obowiązującym *Studium...* na obszarze planu miejscowego znajduje się dobro kultury współczesnej, jakim jest kościół Matki Bożej Królowej Pokoju, dla którego ustalenia planu miejscowego określają również przedmiot ochrony. W planie miejscowym wyznaczone zostało także obszarowe dobro kultury współczesnej – osiedle Popowice, dla którego obowiązuje ochrona układu przestrzennego budynków mieszkalnych, artykulacja i kształt balkonów budynków mieszkalnych oraz kształt otworów okiennych. Dodatkowo w tym obszarze zakazuje się nadbudowy budynków mieszkalnych. Biorąc pod uwagę powyższe, plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącej i funkcjonującej tkanki zlokalizowanej w centrum miasta, który jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: kanalizacyjną, wodociągową, gazową, ciepłowniczą oraz energetyczną. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu miejscowego lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu miejscowego zawarte w §13 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacyjną, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie miejscowym zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację. Przez obszar objęty planem miejscowym przebiegają obecnie dwie napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV i zgodnie z zapisami uchwały dopuszcza się skablowanie tych linii.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie miejscowym ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób z niepełnosprawnościami w planie miejscowym wprowadzone zostały ustalenia w zakresie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W celu ochrony przed hałasem tereny mieszkaniowe, usługowo-mieszkaniowe i usług edukacji zakwalifikowane zostały do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Tereny ulic o symbolach: 1KDZ-3KDZ, 1KDL-3KDL, 1KDD-5KDD zostały wyznaczone w planie miejscowym jako tereny realizacji celu publicznego. Ponadto, jako obszar celu publicznego został wskazany teren usług edukacji oznaczony jako 1UO oraz teren zieleni o symbolu 5Z.

Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego

- planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 25 października 2018 r. do dnia 19 listopada 2018 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
 - zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
 - umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
 - umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
 - umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 14 lutego do 7 marca 2023 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 21 marca 2023 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 lutego 2023 r.;
 - umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 21 lipca do 14 sierpnia 2023 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 28 sierpnia 2023 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 2 sierpnia 2023 r.;
 - umieszczenie elektronicznych wersji Zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu zostało złożonych 50 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 499/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 lutego 2019 r.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu miejscowego. W oparciu o uwagi zawarte w opinii MKUA zostało wprowadzone wydzielenie wewnętrzne (A) na terenach 1UKK i 2U, w granicach którego ochronie podlega brukowana nawierzchnia. W projekcie planu miejscowego nie zdecydowano się na ochronę kolorystyki zabudowy mieszkaniowej, z uwagi na ostatnią modernizację bloków związaną z ociepleniem i zmianą kolorystyki elewacji, która została przemyślana i kompleksowo zaprojektowana dla całego osiedla. Pozostałe uwagi zawarte w opinii MKUA dotyczące możliwości wprowadzenia parkingów kubaturowych oraz usystematyzowania formy lokalizacji usług osiedlowych są uregulowane w projekcie planu miejscowego. W opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zwrócono uwagę, że projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń z zakresu gospodarki odpadami, w związku z czym w § 6 został wprowadzony stosowny zapis. Następnie projekt planu miejscowego uzgodniony został przez właściwe instytucje i organy. Odnosząc się do uwag zawartych w uzgodnieniu Prezesa Transportu Kolejowego, w projekcie planu miejscowego w ustaleniach dla terenu bezpośrednio sąsiadującego z obszarem kolejowym (teren 5Z) znajduje się zapis o następującym brzmieniu „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego”, a ustalenia projektu planu miejscowego respektują zapisy dotyczące odległości 10 m od obszaru kolejowego i 20 m od skrajnego toru.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 5 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 10010/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 kwietnia 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną, pismem w dniu 21 marca 2023 r. dotyczącym proponowanego przebiegu współdzielonego ciągu pieszo-rowerowego na obszarach 1KS, 3Z i 2KS biegnącego równolegle do ulicy Rysiej w zakresie dotyczącym współdzielenia ciągu rowerowego z drogą osiedlową po zachodniej stronie działki 5/32 i dalej na południe po istniejących chodnikach przy kościele na obszarze 3Z i na obszarze 2KS po wydzieleniu pomiędzy drogą osiedlową, a parkingiem;

- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 14 marca 2023 r. i osobę fizyczną, pismem w dniu 21 marca 2023 r. w zakresie dotyczącym zmiany projektowanego ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczonego pomiędzy ul. Popowicką a Legnicką, a biegnącego wzdłuż ul. Rysiej, poprzez przesunięcie go na chodnik i/lub ul. Rysią;
- 3) osobę fizyczną, pismem w dniu 10 marca 2023 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) odnowienia ciągu pieszego wzdłuż ulicy Rysiej po obu stronach ulicy,
 - b) poszerzenia przy kościele istniejącego obecnie chodnika, który mógłby służyć jako planowany ciąg pieszo-rowerowy,
 - c) zrobienia łącznika umożliwiającego wyjazd samochodom z bloków i spod Biedronki na parking i dalej na ulicę Rysią;
- 4) osobę fizyczną, pismem w dniu 21 marca 2023 r. dotyczącym części działki nr 11/39 AM-10, działki nr 2/16 oraz części działki nr 2/62 AM-8 obręb Popowice w zakresie dotyczącym:
 - a) rezygnacji z dopuszczenia przeznaczenia „obiekty do parkowania” w wydzieleniach wewnętrznych (A), tych poniżej wydzielenia wewnętrznego (B), na terenie 3Z w części południowej,
 - b) na terenie 3Z (część południowa) przesunięcia korytarza ciągu pieszo-rowerowego oraz szpaleru drzew bliżej granicy terenu 2KDL, tak jak to ma miejsce na terenie 2KS,
 - c) zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z minimalnych 45% na minimum 60% w części terenu 3Z, poniżej wydzielenia wewnętrznego (B),
 - d) na terenie 1U (część zachodnia) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

Dla wyznaczonego na rysunku projektu planu korytarza ciągu pieszo-rowerowego [cpr] biegnącego wzdłuż terenów 1KS, 3Z i 2KS zrezygnowano z wymogu usytuowania w nim ciągu pieszo-rowerowego czy rowerowego, decydując się na zachowanie istniejącej formy, czyli ciągu pieszego, jednocześnie dopasowując go do przebiegu proponowanego w przedmiotowej uwadze. Ponadto ul. Rysia położona jest w strefie uspokojonego ruchu tempo 30, w której ruch rowerowy może odbywać się po jezdni na zasadach ogólnych. Zapisy projektu planu zastosowane dla terenów 1KS, 2KS i 3Z nadal umożliwiają, w przypadku zaistniałej potrzeby, zaprojektowanie dodatkowego wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Legnicką z ul. Popowicką.

Dotyczy pkt 2

Zgodnie z projektem planu ul. Rysia objęta jest terenem 2KDL, w którym w ustaleniach dotyczących zagospodarowania terenu wpisany jest obowiązek obustronnych chodników oraz trasy dla rowerów. W związku z powyższym niezależnie od przedmiotowej uwagi, wzdłuż ul. Rysiej docelowo zostaną wprowadzone elementy zagospodarowania pasa drogowego umożliwiające swobodne poruszanie się pieszych i rowerzystów.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Zgodnie z projektem planu ul. Rysia objęta jest terenem 2KDL, w którym w ustaleniach dotyczących zagospodarowania terenu wpisany jest obowiązek obustronnych chodników, jednak kwestia ich utrzymania i odnowienia wykracza poza zakres planu i jest zadaniem zarządcy drogi. Plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym, skutkującym po jego uchwaleniu natychmiastowym uruchomieniem procesów inwestycyjnych i wykonawczych. Zagadnienia realizacyjne, porządkowe i organizacyjne, takie jak: prace remontowe, nie podlegają regulacjom w planach, ale są jednocześnie możliwe do zrealizowania, lecz bez dosłownego przeniesienia wnioskowanych kwestii do treści planu.

Dotyczy pkt 3 lit. b

Dla wyznaczonego na rysunku projektu planu korytarza ciągu pieszo-rowerowego [cpr] na terenach 1KS, 3Z i 2KS zrezygnowano z wymogu usytuowania ciągów pieszo-rowerowych czy rowerowych, decydując się na zachowanie istniejącej formy, czyli ciągów pieszych, jednocześnie dopasowując

je do istniejącego obecnie przebiegu z kontynuacją po stronie zachodniej na terenach 1KS i 2KS. Ponadto ul. Rysia położona jest w strefie uspokojonego ruchu tempo 30, w której ruch rowerowy może odbywać się po jezdni na zasadach ogólnych. Zapisy projektu planu zastosowane dla terenów 1KS, 2KS i 3Z nadal umożliwiają, w przypadku zaistniałej potrzeby, zaprojektowanie dodatkowego wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Legnicką z ul. Popowicką.

Dotyczy pkt 3 lit. c

W projekcie planu w ramach terenu 1KS, w grupie przeznaczeń infrastruktura drogowa, dopuszczono przeznaczenie „drogi wewnętrzne”, które umożliwia zrealizowanie ww. postulatu. Niemniej kwestie realizacyjne (w tym przypadku budowa łącznika) oraz z zakresu organizacji ruchu (w ramach parkingu) leżą poza materiałem planu i nie mogą zostać bezpośrednio uwzględnione w projekcie planu. Dodatkowo każdorazowo inwestor realizujący daną inwestycję (w tym przypadku sklep Biedronka) zwraca się do zarządcy drogi w sprawie uzgodnienia warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji, w kwestii obsługi komunikacyjnej sklepu to zgodnie z projektem planu została ona dopuszczona wyłącznie od ul. Zajęcej (teren 1KDW).

Dotyczy pkt 4 lit. a

Mając na względzie niedostateczną ilość stanowisk postojowych dla samochodów na osiedlu Popowice, w projekcie planu dopuszczono przeznaczenie obiektu do parkowania w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 3Z. W chwili obecnej na tym obszarze odbywa się parkowanie w ramach niezorganizowanego parkingu o niskich walorach estetycznych i funkcjonalnych. W związku z czym ustalenia projektu planu umożliwiają na fragmencie przedmiotowego obszaru zrealizowanie zorganizowanego parkingu z wydzielonymi stanowiskami postojowymi, jak to obecnie ma miejsce w części południowej projektu planu – teren 2KS. Ponadto dopuszczona funkcja parkingowa stanowi jedną z możliwych form zagospodarowania tego terenu i nie oznacza, że parking terenowy otwarty musi zostać w tym miejscu zrealizowany.

Dotyczy pkt 4 lit. b

Dla wyznaczonego na rysunku projektu planu korytarza ciągu pieszo-rowerowego [cpr] na terenach 1KS, 3Z i 2KS zrezygnowano z wymogu usytuowania ciągów pieszo-rowerowych czy rowerowych, decydując się na zachowanie istniejącej formy, czyli ciągów pieszych. Nowy przebieg tego ciągu pokrywa się ze stanem istniejących, zarówno z istniejącym chodnikiem i przebiegiem na terenie 2KS z kontynuacją po stronie zachodniej na terenie 1KS. Tak poprowadzony ciąg pieszy jest uhonorowaniem istniejącego obecnie, w sposób formalny oraz nieformalny, szlaku pieszego uczęszczanego przez mieszkańców. Jednocześnie ul. Rysia położona jest w strefie uspokojonego ruchu tempo 30, w której ruch rowerowy może odbywać się po jezdni na zasadach ogólnych. Zapisy projektu planu zastosowane dla terenów 1KS, 2KS i 3Z nadal umożliwiają, w przypadku zaistniałej potrzeby, zaprojektowanie dodatkowego wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Legnicką z ul. Popowicką. W związku z wprowadzonymi korektami związanymi ze zmianą przebiegu ciągu pieszego i granicy wydzielienia wewnętrznego (A), w projekcie planu zdecydowano się na usunięcie szpaleru drzew w południowej części terenu 3Z.

Dotyczy pkt 4 lit. c

Dopuszczone w projekcie planu przeznaczenia na terenie 3Z, w tym terenowe urządzenia sportowe oraz w wydzieleniu wewnętrznym (A) obiekty do parkowania, mogą wiązać się z koniecznością wprowadzenia elementów zagospodarowania wymagające utwardzenia podłoża. W związku z czym wprowadzony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 45% stanowi wartość optymalną.

Dotyczy pkt 4 lit. d

Wprowadzone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar, w ramach którego dopuszczone jest sytuowanie zabudowy. W przeciwieństwie do obowiązującej linii zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy nie zobowiązuje do sytuowania budynku dokładnie na wyznaczonej linii. Z uwagi na stan istniejący i kwestie kompozycyjne, na terenie 1U ustalenia projektu planu umożliwiają ukształtowanie zabudowy w sposób optymalny. Obecnie na wskazanym

w uwadze fragmencie terenu 1U znajdują się dwa budynki usługowe. Zaproponowane linie zabudowy pozwalają na wprowadzenie w ich obrysie kilku mniejszych kubatur lub rozbudowę obecnych budynków. Odległość od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest na tyle duża, iż zaproponowane parametry urbanistyczne nie wpłyną negatywnie na sąsiednie budynki mieszkalne.

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, w projekcie planu miejscowego zostały wprowadzone znaczące zmiany w zagospodarowaniu terenów 1KS, 2KS i 3Z, w szczególności w zakresie rezygnacji z korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] i wprowadzaniu w jego miejsce korytarza usytuowania ciągu pieszego [cp], wraz z korektą jego przebiegu. Mając na uwadze powyższe została wznowiona procedura planistyczna od etapu uzgodnień, ponownie wysłano projekt planu miejscowego do Zarządu Województwa Dolnośląskiego, Wojewody Dolnośląskiego oraz Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu. Projekt planu miejscowego został uzgodniony pozytywnie przez wskazane powyżej właściwe instytucje i organy.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 3 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 11300/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 14 września 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Popowice”, pismem w dniu 25 sierpnia 2023 r. w sprawie:
 - a) uwzględnienia dla terenu 1ZP założeń z projektu zagospodarowania terenu, w tym:
 - zmniejszenia szerokości ciągu pieszego w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp] z „co najmniej 3 m” do „co najmniej 1,44 m”,
 - zmniejszenia szerokości ciągu pieszo-rowerowego w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] z „co najmniej 4 m” do „co najmniej 1,84 m”,
 - b) zmniejszenia dla terenu 11MW szerokości ciągu pieszego w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp] z „co najmniej 4 m” do „co najmniej 1,84 m” oraz szerokości ciągu pieszo-rowerowego w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] z „co najmniej 4 m” do „co najmniej 1,84 m”,
 - c) zmniejszenia dla terenu 12MW szerokości ciągu pieszego w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp] z „co najmniej 4 m” do „co najmniej 1,84 m”,
 - d) zmniejszenia dla terenu 13MW szerokości ciągu pieszego w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp] z „co najmniej 4 m” do „co najmniej 1,84 m”,
 - e) wrysowania dla terenu 10MW istniejącego przejazdu bramowego w budynku położonym przy ul. Białowieskiej 32-42 (między wejściami do klatek Białowieska 36 i 38),
 - f) wrysowania dla terenów 4MW, 7MW, 10MW, 16MW, 18MW korytarzy usytuowania ciągu pieszego [cp] przy wszystkich istniejących przejściach/przejazdach bramowych – ze wskazaniem, że drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie w formie przestrzeni współdzielonej oraz że dopuszcza się parkowanie pojazdów samochodowych,
 - g) wrysowania dla terenu 7MW obszaru wydzielienia wewnętrznego z obiektami do parkowania pojazdów samochodowych - w miejscu istniejącego parkingu samochodowego (przy osłonie śmietnikowej Wejherowska 3),
 - h) wrysowania dla terenu 1Z dwóch obszarów wydzielienia wewnętrznego z obiektami do parkowania pojazdów samochodowych po obu stronach korytarza usytuowania ciągu pieszego [cp] - w miejscu istniejących parkingów samochodowych,
 - i) dopuszczenia dla terenów 7MW i 8MW możliwości parkowania pojazdów samochodowych w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp],
 - j) dopuszczenia dla terenów 9MW i 10MW możliwości parkowania pojazdów samochodowych w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp],
 - k) dopuszczenia dla terenów 18MW i 19MW możliwości parkowania pojazdów samochodowych w korytarzu usytuowania ciągu pieszego [cp],
 - l) powiększenia dla terenu 7MW obszaru wydzielienia wewnętrznego (A) z obiektami do parkowania pojazdów samochodowych - o obszar istniejącego parkingu samochodowego (przy kiosku warzywnym Wejherowska 41),
 - m) zmniejszenia dla terenu 12MW obszaru strefy zieleni w miejscu istniejącego ciągu pieszego,

- n) usunięcia dla terenów 1KS i 2KS zapisu „obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu”,
 - o) dokonania dla terenu 1U-MW zmiany w §35 ust. 3 pkt 4, tj. zmiany zapisu dotyczącego wymiaru pionowego budynku lub budowli z „nie może być większy niż 20 m” na „nie może być większy niż 12 m”;
- 2) osobę fizyczną, pismami w dniu 28 sierpnia 2023 r. dotyczącymi działki nr 5/34 AM-8 obręb Popowice i działki nr 11/39 (część południowa) AM-10 obręb Popowice w sprawie:
- a) dopuszczenia przeznaczeń obiekty upowszechniania kultury oraz pracownie artystyczne,
 - b) ograniczenia możliwości parkowania samochodów we wskazanym na załączniku graficznym miejscu tj. usunięcia wydzielenia wewnętrznego (A).

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1 lit. a

Korytarze usytuowania ciągów pieszych oraz pieszo-rowerowych wyznaczonych w projekcie planu są zbieżne z ich przebiegami wrysowanymi w projekcie zagospodarowania skweru udostępnionego przez Zarządcę terenu (teren 1ZP). Projekt ten ma wydane pozwolenie na budowę, co sprawia, że może on zostać zrealizowany w kształcie z pozwolenia na budowę bez względu na zapisy projektu planu. Szerokości wynikające z uchwały, mianowicie minimum 3 m szerokości dla ciągu pieszego i 4 m szerokości dla ciągu pieszo-rowerowego będą musiały być spełnione tylko w przypadku, gdy skwer będzie podlegał dalszej przebudowie wymagającej wydania nowego pozwolenia na budowę. Należy zwrócić uwagę, że na całym obszarze objętym projektem planu zdecydowano się wyznaczyć tylko istotne (główne) z punktu widzenia poruszania się i komunikacji po osiedlu, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, dla których został określony minimalny parametr szerokości. Te minimalne szerokości zapisane w korytarzach dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią odzwierciedlenie polityki oraz standardów miejskich, wypracowanych na podstawie doświadczeń realizacyjnych oraz pozwalają na ich wygodne użytkowanie.

Dotyczy pkt 1 lit. b-d

Szerokości wynikające z uchwały, mianowicie minimum 3 m szerokości dla ciągu pieszego i 4 m szerokości dla ciągu pieszo-rowerowego będą musiały być spełnione tylko w przypadku, gdy ciągi te będą podlegały przebudowie wymagającej wydania nowego pozwolenia na budowę (prace naprawcze i utrzymaniowe się do tego nie zaliczają). Należy zwrócić uwagę, że na całym obszarze objętym projektem planu zdecydowano się wyznaczyć tylko istotne (główne) z punktu widzenia poruszania się i komunikacji po osiedlu, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, dla których został określony minimalny parametr szerokości. Te minimalne szerokości zapisane w korytarzach dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią odzwierciedlenie polityki oraz standardów miejskich, wypracowanych na podstawie doświadczeń realizacyjnych oraz pozwalają na ich wygodne użytkowanie. Dlatego docelowo, kierując się wygodą użytkowników, mieszkańców osiedla, należy dążyć do poprawienia ich parametrów.

Dotyczy pkt 1 lit. e

Przeście bramowe między wejściami do klatek Białowieska 36 i 38 nie znajduje się na mapie zasadniczej, która stanowi podstawowe opracowanie geodezyjno-kartograficzne przy opracowywaniu planów miejscowych. Jednakże niewskazanie na rysunku projektu planu przedmiotowego przejścia bramowego nie skutkuje koniecznością jego likwidacji, bowiem zapisy zawarte w uchwale pozwalają na jego zachowanie. Zarządca tego budynku, który równocześnie jest autorem niniejszej uwagi, ma możliwość podjęcia decyzji odnośnie dalszego funkcjonowania tego przejścia bramowego.

Dotyczy pkt 1 lit. f

Na całym obszarze objętym projektem planu zdecydowano się wyznaczyć tylko istotne (główne) z punktu widzenia poruszania się i komunikacji po osiedlu, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, dla których został określony minimalny parametr szerokości. Te minimalne szerokości zapisane w korytarzach dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią odzwierciedlenie polityki oraz standardów miejskich, wypracowanych na podstawie doświadczeń realizacyjnych oraz pozwalają na ich wygodne użytkowanie. Dlatego docelowo, kierując się wygodą użytkowników, mieszkańców

osiedla, należy dążyć do poprawienia ich parametrów. Jeśli chodzi o drogi wewnętrzne to są one dopuszczone na wszystkich wskazanych w treści uwagi terenach (z wyjątkiem stref zieleni) i Zarządcy terenu pozostawiono decyzję co do formy. Szczególnym przypadkiem jest dopuszczenie drogi wewnętrznej w obszarze wyznaczonych korytarzy oznaczonych symbolem [cp], gdzie ze względu na mieszaną funkcję zdecydowano się przesądzić o formie drogi wewnętrznej jako przestrzeni współdzielonej, z zaznaczeniem, że to funkcja piesza powinna stanowić funkcję priorytetową. Odnośnie dopuszczenia wyznaczenia parkingów przyulicznych w korytarzach usytuowania ciągów pieszych, to niepożądanym jest docelowe utrzymanie wzdłuż tych ciągów funkcji parkingowej, ponieważ głównym założeniem ich wyznaczenia była ochrona i zabezpieczenie funkcji pieszej. Należy zwrócić uwagę, że zapisy projektu planu muszą zostać zrealizowane dopiero przy staraniu się o pozwolenie na budowę dla danej inwestycji, do tego czasu utrzymana zostać może ich funkcja obecna. Dodatkowo, by zabezpieczyć bilans miejsc postojowych na osiedlu, zdecydowano by na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuścić funkcję parkingu wielopoziomowego – tak by w przyszłości możliwa była jego realizacja.

Dotyczy pkt 1 lit. g, h, l

Odnośnie dopuszczenia wyznaczenia parkingów przyulicznych w korytarzach ciągów pieszych, to niepożądanym jest docelowe utrzymanie wzdłuż tych ciągów funkcji parkingowej, ponieważ głównym założeniem ich wyznaczenia była ochrona i zabezpieczenie funkcji pieszej, oraz zapewnienie użytkownikom przestrzeni maksymalnego bezpieczeństwa. Zdecydowano się również na nie uwzględnienie uwagi w zakresie rysowania na terenach 7MW wydzielen w wewnętrznych w miejscu istniejących parkingów, mając na uwadze fakt, że docelowe zagospodarowanie tej przestrzeni powinno w sposób maksymalny wprowadzić zielen w osiedle. Chcąc zabezpieczyć stanowiska postojowe na osiedlu, zdecydowano żeby na terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 3U w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuścić funkcję parkingu wielopoziomowego – tak by w przyszłości możliwa była jego realizacja. Należy zwrócić uwagę, że zapisy projektu planu muszą zostać zrealizowane dopiero przy staraniu się o pozwolenie na budowę dla danej inwestycji, do tego czasu utrzymana zostać może ich funkcja obecna.

Dotyczy pkt 1 lit. i-k

Należy zwrócić uwagę, że na całym obszarze objętym projektem planu zdecydowano się wyznaczyć tylko istotne (główne) z punktu widzenia poruszania się i komunikacji po osiedlu, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, dla których został określony minimalny parametr szerokości. Te minimalne szerokości zapisane w korytarzach dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią odzwierciedlenie polityki oraz standardów miejskich, wypracowanych na podstawie doświadczeń realizacyjnych oraz pozwalających na ich wygodne użytkowanie. Dlatego docelowo, kierując się wygodą użytkowników, mieszkańców osiedla, należy dążyć do poprawienia ich parametrów. Odnośnie dopuszczenia wyznaczenia parkingów przyulicznych w korytarzach usytuowania ciągów pieszych, to niepożądanym jest docelowe utrzymanie wzdłuż tych ciągów funkcji parkingowej, ponieważ głównym założeniem ich wyznaczenia była ochrona i zabezpieczenie funkcji pieszej. Należy zwrócić uwagę, że zapisy projektu planu muszą zostać zrealizowane dopiero przy staraniu się o pozwolenie na budowę dla danej inwestycji, do tego czasu utrzymana zostać może ich funkcja obecna.

Dotyczy pkt 1 lit. m

Mając na uwadze wyznaczone w obowiązującym *Studium...* obszarowe formy zieleni wypoczynkowej oraz uwzględniając ochronę istniejącej zieleni, na rysunku projektu planu zostały licznie wyznaczone strefy zieleni. Obszar objęty strefami zieleni nie miał na celu inwentaryzacyjnego wyznaczenia istniejącej zieleni, jedynie skupiał się na zidentyfikowaniu większych obszarów zieleni, dla których został określony wyższy niż dla terenu wskaźnik nawierzchni ziemnej urządzonej oraz objęto ochroną istniejące drzewa. Zapisy uchwały dla strefy zieleni na terenie 12MW pozwalają na dalsze funkcjonowanie ciągu pieszego, bowiem w tej strefie zakazane zostały wyłącznie drogi wewnętrzne i obiekty do parkowania pojazdów samochodowych. Dodatkowo określony w projekcie planu minimalny wskaźnik nawierzchni ziemnej urządzonej wynoszący 55% powierzchni tej strefy zieleni uwzględnia stan istniejący, w tym przedmiotowy ciąg pieszy.

Dotyczy pkt 1 lit. n

Dla całego obszaru objętego projektem planu obowiązuje zapis, iż należy wyposażyć parkingi terenowe otwarte w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. Niezależnie od powyższego, chcąc zachowywać równowagę pomiędzy wymogami środowiskowymi a istniejącym zagospodarowaniem, w projekcie planu na terenach 1KS i 2KS wyznaczone zostały szpalery drzew w możliwie najmniej kolidującym miejscu, które jednocześnie mogą zrealizować przywołany powyżej wymóg dla parkingów terenowych. Warto również zaznaczyć, iż uchwalenie przedmiotowego projektu planu nie spowoduje konieczności podjęcia działań inwestycyjnych na tych istniejących parkingach. Jedynie chcąc uzyskać pozwolenie na budowę związane ze zmianą zagospodarowania parkingu terenowego, będzie konieczne nasadzenie drzew.

Dotyczy pkt 1 lit. o

W przypadku terenu 1U-MW wymiar pionowy budynku ustalono zgodnie z zapisami dotychczas obowiązującego planu miejscowego, zatem zmniejszenie tego wymiaru, spowodowałoby spadek wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę położenie przedmiotowego terenu w centrum miasta, dobrą dostępność do transportu publicznego oraz istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Legnickiej, zmniejszenie wysokości zabudowy dla terenu 1U-MW należy uznać za nieuzasadnione. Ponadto wprowadzona w projekcie planu maksymalna wartość wymiaru pionowego budynku ma również odzwierciedlenie w polityce przestrzennej określonej w obowiązującym *Studium...*, w której dla osiedla Popowice dopuszcza się zabudowę średniowysoką do 25 m.

Dotyczy pkt 2 lit. a

Większa część Osiedla Popowice objęta przedmiotowym projektem planu położona jest w granicach obszaru dobra kultury współczesnej i zgodnie z celem przystąpienia, ustalenia projektu planu koncentrują się na zachowaniu i uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej całościowo ukształtowanego osiedla zabudowy blokowej wraz z towarzyszącymi jej usługami i terenami zieleni. Przeznaczenia obiekty upowszechniania kultury oraz pracownie artystyczne związane są z koniecznością dopuszczenia obiektów kubaturowych. Z uwagi na obecne zainwestowanie i uwarunkowania, w tym przebieg linii wysokiego napięcia, w projekcie planu w granicach przedmiotowych działek wyznaczony został teren zieleni oznaczony symbolem 3Z. Dodatkowo w założeniach projektowych pas działek gminnych prowadzący od ul. Popowickiej do ul. Legnickiej, pozostać ma przestrzenią wolną od zabudowy.

Dotyczy pkt 2 lit. b

Mając na względzie niedostateczną ilość stanowisk postojowych dla samochodów na osiedlu Popowice, w projekcie planu dopuszczono przeznaczenie obiekty do parkowania w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 3Z. W chwili obecnej w południowej części tego terenu odbywa się parkowanie w ramach nieorganizowanego parkingu o niskich walorach estetycznych i funkcjonalnych. W związku z czym ustalenia projektu planu umożliwiają na fragmencie przedmiotowego obszaru zrealizowanie zorganizowanego parkingu z wydzielonymi stanowiskami postojowymi, jak to obecnie ma miejsce w części południowej projektu planu – teren 2KS. Ponadto dopuszczona funkcja parkingowa stanowi jedną z możliwych form zagospodarowania tego terenu i nie oznacza, że parking terenowy otwarty musi zostać w tym miejscu zrealizowany.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie miejscowym przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

- walory ekonomiczne przestrzeni;
 - prawo własności;
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - potrzeby interesu publicznego;
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*”, przyjętej uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.