

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lubczykowej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXIV/889/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulicy Lubczykowej we Wrocławiu.

Obszar objęty planem stanowi w przeważającej części własność prywatną, a jedynie tereny komunikacyjne stanowią własność Gminy Wrocław. Obszar objęty planem ograniczony jest od północy ul. Rumiankową, od wschodu ul. Rezedową, od południa ul. Żurawinową, a od zachodu ul. Kardamonową. Powierzchnia planu wynosi 8,83 ha.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej Żerniki w obszarze mieszkaniowym o stylu zamieszkiwania indywidualnym, gdzie zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych rodzajach domów jednorodzinnych, które tworzą niewielkie, harmonijnie skomponowane osiedla.

Na obszarze objętym planem obowiązują: uchwała Nr L/1756/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część A (Dz. Urz. Woj. Doln. z 16 września 2002 r. Nr 196, poz. 2751), uchwała Nr XLVII/3029/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część B (Dz. Urz. Woj. Doln. z 20 maja 2006 r. Nr 98, poz. 1675) oraz uchwała Nr XXXI/701/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części osiedla Żerniki we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 13 września 2012 r. poz. 3893). Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, przedmiotowej nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Celem planu jest uregulowanie i rozwiązanie kwestii dojazdu do nowo wydzielonych działek oraz określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, a także wprowadzenie nowych przeznaczeń związanych z edukacją i opieką nad dziećmi wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przedmiotowy plan pozwoli na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez poprawę funkcjonowania komunikacji i zwiększenie dostępności funkcji społecznych.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, teren objęty planem przeznaczono pod zabudowę jednorodziną w formie zabudowy wolno stojącej oraz bliźniaczej a także pod usługi związane z edukacją i opieką nad dziećmi. W ramach rozwiązań mających na celu ochronę środowiska, wprowadzono obowiązek zachowania rowów melioracyjnych. Określono procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, który musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. Wprowadzono również zapis stanowiący, iż zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej. Ponadto zostały wprowadzone nowe szpalery drzew

oraz obowiązek wyposażenia parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych. Nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazano tereny możliwe do zainwestowania budynkami lub budowlami przekrytymi dachem o wysokości do 11 m, gdzie liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3. Dostępność komunikacyjną oparto o istniejący dojazd od ul. Rumiankowej.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

W odniesieniu do klimatu akustycznego w ramach przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem oraz edukacja obowiązują stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach przeznaczonych dla stałego pobytu dzieci i młodzieży, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Ponadto w § 7 pkt 3 uchwały zakwalifikowano tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

Obszar objęty opracowaniem planu jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązują stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem, że do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wprowadzono także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody dnia 23 sierpnia 2018 r. (Dz. U. z 2023 1336 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty, obszary, budynki wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, została zapewniona na wszystkich etapach, w tym poprzez umieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od 23 kwietnia 2021 r. do 18 maja 2021 r. w prasie lokalnej, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego. W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 6062/21 Prezydenta Wrocławia z 8 września 2021 r.

Wnioski zostały uwzględnione w zakresie:

- przeznaczenia działek nr 129/2, AM 40, obręb Żerniki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz przeznaczenia fragmentów tych działek na obsługę komunikacyjną – poszerzenie ul. Lubczykowej,
- wprowadzenia na przedłużeniu ul. Lubczykowej obsługi komunikacyjnej dla celów obsługi sąsiednich działek,
- przeznaczenia ul. Lubczykowej (działka nr 19/2, AM 40, obręb Żerniki) na obsługę komunikacyjną działki nr 129/2, AM 40, obręb Żerniki oraz przeznaczenia fragmentu działki nr 129/1, AM 40, obręb Żerniki na obsługę komunikacyjną działki nr 129/2, AM 40, obręb Żerniki,
- ochrony niektórych drzew rosnących na połączeniu ul. Lubczykowej i terenów przeznaczonych w obowiązującym mpzp na ciągi pieszo - rowerowe oznaczone symbolami KP2 i KP3,
- pozostawienia przeznaczenia ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego w planie obowiązującym symbolem KP2, łączącego ul. Lubczykową i ul. Kardamonową,
- zmiany przeznaczenia działki nr 67/29, AM 40, obręb Żerniki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zapewnienia dojazdu komunikacyjnego z ul. Lubczykowej,
- przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkalną z budynkami jednorodzinnymi wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym, z liczbą kondygnacji nie większą niż 2 bez uwzględnienia poddasza użytkowego,
- niewyznaczania terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną z budynkami jednorodzinnymi w układzie szeregowym, atrialnym i gniazdowym,
- zakazu działalności produkcyjnych, transportowych, z zakresu budownictwa, handlu hurtowego oraz innych mogących pogorszyć stan środowiska i warunki zamieszkania,
- określenia w planie na wybranych terenach komunikacyjnych, wymogu realizacji szpalerów drzew i rozwiązań typu alejowego,
- przeznaczenia działki nr 69/7, AM 40, obręb Żerniki jako terenu komunikacji, z możliwością realizacji drogi jednoprzestrzennej o charakterze pieszo-jezdnym, zakończonej placem do zawracania,
- wyznaczenia na działce nr 19/2, AM 40, obręb Żerniki ciągu pieszo-rowerowego o szerokości min. 3,5 m,
- wyznaczenia na części działki nr 18/2, AM 40, obręb Żerniki ciągu pieszo-rowerowego o szerokości min. 3,5 m,
- umożliwienia realizacji na działce nr 18/1, AM 40, obręb Żerniki ciągu pieszo-rowerowego o szerokości min. 3,5 m,
- dopuszczenia obsługi komunikacyjnej części działek usytuowanych na zapleczu ul. Rezedowej, wzdłuż działki nr 19/2, AM 40, obręb Żerniki,
- nieprzeznaczania działek nr 68/1, AM 40, obręb Żerniki, pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną inną niż w układzie wolno stojącym i bliźniaczym,
- przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
- dopuszczenia usług w ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (30%),
- dopuszczenia realizacji wybranych wnioskowanych wskaźników urbanistycznych, sposobów zabudowy i zagospodarowania działek oraz podziałów na działki budowlane, oraz zasad kształtowania zieleni, w tym drzew,
- przeznaczenia działek nr 15/5 i 16/5 na drogę wewnętrzną do obsługi komunikacyjnej terenu i infrastruktury technicznej,
- przeznaczenia działek nr 17/1 – 17/16 pod zabudowę jednorodzinną w układzie wolno stojącym i bliźniaczym,
- pozostawienia ul. Lubczykowej w formie sięgacza komunikacji pieszej i kołowej, do obsługi komunikacyjnej przylegających działek.

Na obszarze objętym opracowaniem projektu planu niektóre działki, nie posiadają obsługi komunikacyjnej. Dla zapewnienia obsługi tych działek w celu ustalenia linii rozgraniczających terenów dróg, balansując obciążenie poszczególnych właścicieli nieruchomości, uzyskano w projekcie planu

rozwiązanie najmniej dotkliwe dla podmiotów, którym ma ono służyć i w stopniu nie większym niż jest ono niezbędne.

Mając powyższe na uwadze, nie uwzględniono wniosku w zakresie ochrony wszystkich wiekowych drzew ze względu na konieczność obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Drzewa znajdują się natomiast w liniach rozgraniczających terenu 1KDD, ale poza pasem drogowym.

Nie uwzględniono wniosku dotyczącego przeznaczenia działek nr 67/15 i 67/16, AM 40, obręb Żerniki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz umożliwienia obsługi komunikacyjnej tych działek z ul. Lubczykowej, a także zbudowania w pełni komunikacyjnej ul. Lubczykowej, ponieważ wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na wskazanych działkach doprowadziłoby do zbyt dużego zagęszczenia zabudowy. Zbudowanie w pełni komunikacyjnej ul. Lubczykowej, spowodowałoby wzmożenie ruchu samochodowego, a co za tym idzie istotną zmianę charakteru tego obszaru, natomiast dla działek, które przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną została również zaprojektowana właściwa obsługa komunikacyjna.

Nie uwzględniono wniosków w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gdyż zapisy zaproponowane przez wnioskodawców dotyczące kształtowania zabudowy oraz zieleni, typu i formy ulic na tym etapie sporządzania projektu planu, były zbyt szczegółowe, a także w zakresie dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w postaci willi miejskich w związku z brakiem ich zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie zbierania uwag od 30 grudnia 2022 roku do 3 lutego 2023 roku, wniesiono 13 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 9654/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 lutego 2023 r.

Uwagi zostały uwzględnione w zakresie:

- możliwości parkowania pojazdu na własnych działkach,
- przeznaczenia działki 67/29, AM 40, obręb Żerniki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością wybudowania małego domku dwukondygnacyjnego o powierzchni całkowitej 100 m², zajmującego tylko około 50 m² z działki liczącej 271 m²,
- ograniczenia dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu do 11 m,
- ograniczenia dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych sumy długości lukarn wzdłuż danej elewacji do maksymalnie 30% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji;
- dopuszczenia dojazdu do terenu 9MN od terenu 2KDD oraz od ul. Rezedowej,
- zmiany ustaleń dla urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego w celu dopuszczenia ich także na gruncie,
- dopuszczenia dojazdu do terenu 7MN od terenu 1KDD oraz od ul. Rezedowej,
- pozostawienia dojazdu gospodarczego do działek nr 67/22 i 100, AM-40-, obręb Żerniki, poprzez teren 2KDPR,
- dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych usunięcia z grupy usługi I kategorii hotele dla zwierząt,
- sprzeciwu dotyczącego sformułowania zapisu wymiaru pionowego budynku i budowli przekrytej dachem.

Nie uwzględniono uwag w zakresie dotyczącym:

- działek nr 67/15 i 67/16, 67/17, 67/18 AM 40, obręb Żerniki
 - wyłączenia z obszaru terenu zieleni (Z) tak, aby wyżej wymienione działki nie były położone w terenie niezabudowanym,
 - doprowadzenia do działek drogi dojazdowej, w tym od strony ul. Kardamonowej,
 - uwzględnienia wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- zniesienia zakazu zabudowy w obszarze Z,
- możliwości zabudowy obszaru Z budynkami, w tym budynkami na zgłoszenie,
- uszczegółowienia informacji dotyczącej „urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem”, o słowo mikroinstalacja fotowoltaiczna,
- przekształcenia drogi (która jest w kształcie odwróconej litery T) w drogę publiczną,
- poparcia zabudowania i uczynienia w pełni komunikacyjnej ul. Lubczykowej,
- poparcia uwagi złożonej przez dwie osoby fizyczne, dotyczącej przeznaczenia działek nr 67/15 67/16 na działki budowlane,
- zaewidencjonowania i ochrony wspaniałych, starych drzew na końcu ul. Lubczykowej poprzez wybudowanie węższej drogi dojazdowej,
- zaewidencjonowania istniejącego ciągu zieleni, który obecnie pomniejsza drogę 1KDD, jako ważnego elementu zieleni tej okolicy, który powinien być chroniony przez plan,
- stwierdzenia, że droga 1KDD ma obecnie 5 m i jest wystarczająca,
- ograniczenia wysokości budynków na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN do 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- objęcia i oznaczenia na planie jako drzewa do zachowania oprócz już zaznaczonych także pozostałych wysokich drzew na terenie 1KDD i 1KDPR,
- dopuszczenia dla terenów 3MN i 4MN zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej,
- zmiany zapisu określającego stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN na 3%,
- zmiany zapisu dotyczącego minimalnego procenta powierzchni terenu biologicznie czynnego i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową,
- możliwości zabudowy budynkami, w tym budynkami na zgłoszenie,
- poparcia uwagi złożonej przez dwie osoby fizyczne do działek nr 67/15 i 67/16, dotyczącej możliwości zabudowy jednorodzinnej,
- wprowadzenia zapisu, że na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się jedynie mikroinstalacje fotowoltaiczne,
- zmiany zapisu poprzez wprowadzenie procentu powierzchni działki, na której można zamontować panele słoneczne,
- zakwestionowania ustaleń dotyczących rozszerzenia przeznaczenia 1KDD ul. Lubczykowej o dojazd do terenów 2MN i 7MN,
- dojazdu przez teren 1KDD do terenu 3MN,
- zmniejszenia chłonności działki,
- obowiązku wzajemnej odległości między budynkami,
- konieczności wprowadzenia budynku różnego typu zabudowy,
- scalenia terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN w jednolity teren,
- zmiany obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów, obsługi działki z różnych kierunków dla każdego terenu i konieczności zwiększenia powierzchni komunikacyjnej kosztem powierzchni inwestycyjnej,
- niedopuszczenia zabudowy bliźniaczej na terenie 5MN,
- zwiększenia powierzchni dróg dojazdowych i wewnętrznych kosztem działki inwestora.

Podjęta decyzja dotycząca nieuwzględnienia uwag wynika z faktu, iż przedmiotowe działki są położone na tyłach zespołu zabudowy szeregowej obsługiwanej od ul. Rezedowej, stanowiąc funkcjonalnie ogrody przydomowe przyległe do zabudowy mieszkaniowej. Działki te nie posiadają odrębnego dojazdu w formie drogi dojazdowej od strony strefy ogrodów przydomowych. Nie posiadają zatem odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla potrzeb przeznaczenia ich na jakiejkolwiek funkcje wymagające dojazdu samochodem. Doprowadzenie do przedmiotowych działek drogi dojazdowej, w przebiegu obecnej wąskiej działki ciągu pieszego, czy doprowadzenie drogi dojazdowej, zgodnie z uwagą – od strony ul. Kardamonowej, a także przekształcenia drogi o symbolu 2KDW (o przebiegu w

projekcie planu na planie odwróconej litery T) w drogę publiczną, łączyłoby się z faktem poszerzenia obecnego ciągu pieszego i zajęciem części działek należących do prywatnych właścicieli, co byłoby naruszeniem praw własności w stosunku do rozwiązań wynikających z obowiązującego obecnie planu miejscowego w tym miejscu. Przekształcenie obecnego ciągu w drogę dojazdową i dopuszczenie na przedmiotowych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub budynków, możliwych w oparciu o zgłoszenie, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, miałyby również swoje konsekwencje dla funkcjonowania całego zespołu mieszkaniowego – spowodowałoby spore nasilenie ruchu na etapie realizacji ewentualnych inwestycji, a także później w związku ze stałymi dojazdami do posesji od strony tej drogi – w ciągu ul. Lubczykowej, a nie od strony Rezedowej, z której obecnie odbywa się obsługa komunikacyjna zabudowy szeregowej. Taka zmiana funkcjonalna na przedmiotowych działkach powodowałaby również konflikty społeczne związane z różnymi potrzebami i sposobami użytkowania przestrzeni przyległej bezpośrednio do zabudowy szeregowej i stanowiącej obecnie w większości wąskie parcele ogrodów przydomowych (najmniejsza szerokość parceli ogrodowej przyległej do zabudowy szeregowej to 8 m). Zagospodarowanie inne niż ogrodowe w sąsiedztwie wąskich działek ogrodów mogłoby być uciążliwe i ograniczające dotychczasowe komfortowe użytkowanie strefy ogrodów przydomowych, zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym i zgodne ze stanem faktycznym na tym obszarze. Taka sytuacja mogłaby spowodować roszczenia odszkodowawcze właścicieli zabudowy szeregowej z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz ograniczenia praw do dysponowania własnością. Mogłaby też być przyczyną zaskarżenia zmienionego w ten sposób planu miejscowego i w konsekwencji, w przypadku niekorzystnego wyroku Sądu, powodem uchylecia (unieważnienia) całego planu.

Ponadto droga publiczna wymagałaby zastosowania odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających – min. 10 m, zgodnie z wymogami i standardami, stosowanymi obecnie we Wrocławiu. Założeniem jest, że działki zlokalizowane wzdłuż ul. Kardamonowej mają charakter niezależnego obszaru dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zapewnionym dostępem do drogi publicznej (ul. Kardamonowa). Tym bardziej, że nie ma uzasadnienia prowadzenie komunikacji publicznej, kosztem innych działek prywatnych, dla potrzeb zapewnienia dojazdu do przedmiotowych działek. Droga publiczna wiązałaby się z dodatkowym obciążeniem finansowym dla budżetu miasta, co w tym miejscu i w tej sytuacji urbanistycznej, nie jest uzasadnione ekonomicznie ani funkcjonalnie. Przyjęte rozwiązania projektowe są wyważone i racjonalne w kontekście równego traktowania podmiotów właścicielskich, interesu prywatnego i publicznego oraz zasadności w kontekście zrównoważonego rozwoju i potrzeb społecznych, w szczególności o znaczeniu dla całego osiedla.

Nie zaakceptowano uszczegółowienia zapisu w §13 10) „urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem” o słowa „mikroinstalacja fotowoltaiczna”. Uszczegółowienie oraz zastosowanie proponowanej zmiany zapisu nie będzie wprowadzane ze względu na podjęcie innych decyzji projektowych, które skutkują wykreśleniem przywołanego w uwadze zapisu w §13 10).

Nie została zaakceptowana uwaga dotycząca zaewidencjonowania i ochrony wspaniałych, starych drzew na końcu ul. Lubczykowej poprzez wybudowanie węższej drogi dojazdowej, oraz zaewidencjonowania istniejącego ciągu zieleni, który obecnie pomniejsza drogę 1KDD, jako ważnego elementu zieleni tej okolicy, który powinien być chroniony przez plan, jak również stwierdzenia, że droga 1KDD ma obecnie 5 m i jest wystarczająca. Drzewa, które znajdują się na ul. Lubczykowej a dokładnie w miejscu projektowanego sięgacza, nie mogą być chronione ze względu na to, że nie możemy zapewnić ich pozostawienia, ponieważ są usytuowane w liniach rozgraniczających sięgacza drogowego, który został zaprojektowany, aby doprowadzić drogę do nowo projektowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Jednak o ich ewentualnym wycięciu zadecyduje projekt budowlany sięgacza. Zieleń w formie trawników wzdłuż ulicy Lubczykowej znajduje się w liniach rozgraniczających drogi. Linie rozgraniczające wyznaczają granicę terenów przeznaczonych między innymi pod komunikację ale zawierają oprócz ulicy, chodniki i pasy zieleni, infrastrukturę techniczną i rozwiązania w zakresie gospodarowania wodami opadowymi. Ulica w pierwszej kolejności ma spełniać funkcje związane z przemieszczaniem, czyli umożliwiać ruch pojazdów, ruch rowerowy i ruch pieszego. Druga funkcja ulicy związana jest z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej, a więc zapewnienia zieleni, czy miejsca na urządzenia

odprowadzające wodę opadową. Dodatkowo, w granicach terenu ulicy, w ramach elementów podstawowych, należy zapewnić miejsce na elementy oświetlenia, a także uwzględnić właściwe ułożenie podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

Nie uwzględniono dopuszczenia dla terenów 3MN i 4MN zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej. Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część A, dopuszcza zabudowę bliźniaczą, dlatego też nie możemy zastosować zapisów, które spowodują obniżenie wartości nieruchomości i ograniczenie nadanych wcześniej praw na działkach, będących własnością prywatną.

Nie uwzględniono ograniczenia wysokości budynków na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN do 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, oraz objęcia i oznaczenia na planie jako drzewa do zachowania oprócz już zaznaczonych, pozostałych wysokich drzew na terenie 1KDD i 1 KDPR. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza na przedmiotowym obszarze zabudowę o wysokości do 11 m. Zmiana zapisów w tym zakresie mogłaby stanowić ograniczenie wcześniej nadanych praw i skutkować obniżeniem wartości nieruchomości. Podobnie ma się sprawa ochrony drzew na działkach prywatnych, dla których obecnie obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje takiej ochrony.

Odrzucono zmiany zapisu określającego stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN na 3%. Wysokość stawek procentowych stosowanych w przedmiotowym zakresie została określona przez Radę Miejską Wrocławia w stanowisku Nr LIX/10/2022 z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu. Przyjęte w tym stanowisku ustalenia Rady Miejskiej są stosowane konsekwentnie i jednolicie w uchwalanych planach miejscowych.

Nie zaakceptowano zmiany zapisu dotyczącego minimalnego procenta powierzchni terenu biologicznie czynnego i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową. Zapis w uchwale o przeznaczeniu co najmniej 35% powierzchni działki na teren biologicznie czynny, jest wielkością optymalną i stosowaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podobnie zapis o przeznaczeniu co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej na nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową. Tak wprowadzone proporcje dotyczące przyszłego zagospodarowania poszczególnych działek wpłyną korzystnie na lokalny klimat i bardziej zrównoważony sposób przyszłego wykorzystania terenu. Jest to również zapis zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia, którego ustaleń plan miejscowy nie może naruszać.

Nie uwzględniono proponowanej zmiany polegającej na wprowadzeniu procentu powierzchni działki, na której można zamontować panele słoneczne, ponieważ ze względu na podjęcie decyzji projektowych wynikających ze sposobu rozpatrzenia uwag, wprowadzono inne rozwiązania, które pozwolą montować panele słoneczne na powierzchni terenu, a nie tylko na budynkach.

Nie uwzględniono proponowanego rozwiązania polegającego na ograniczeniu formy zabudowy jednorodzinnej tylko do budynków wolno stojących. Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy, który określił stan prawny i nadał określone prawa właścicielom gruntów. Zmiany, które stanowią zawężenie dotychczasowych nadanych planem praw i możliwości inwestycyjnych mogłyby spowodować roszczenia odszkodowawcze właścicieli gruntów z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz ograniczenia praw do dysponowania własnością. Mogłoby to również być przyczyną zaskarżenia zmienionego w ten sposób planu miejscowego i w konsekwencji, w przypadku niekorzystnego wyroku Sądu, powodem uchylecia (unieważnienia) całego planu.

Nie uwzględniono uwagi kwestionującej ustalenia dotyczące rozszerzenia przeznaczenia 1KDD ul. Lubczykowej o dojazd do terenów 2MN i 7MN oraz dojazd przez teren 1KDD do terenu 3MN. W rozdziale 2 § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, iż do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Zatem nowo powstałe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową muszą mieć zapewniony dojazd.

Odrzucono uwagę dotyczącą zmniejszenia chłonności działki. Projekt planu miejscowego przewiduje na przedmiotowym obszarze tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z odpowiednio dostosowanymi wskaźnikami urbanistycznymi, stosowanymi konsekwentnie i jednolicie w całym mieście dla terenów o podobnym charakterze. Dotyczy to również chłonności, którą jest wynikiem realizacji określonych w planie parametrów zabudowy – wysokości zabudowy, powierzchni zabudowanej, powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy. Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy, który określił stan prawny i nadał określone prawa właścicielom gruntów. Zmiany, które stanowią zawężenie dotychczasowych nadanych planem praw i możliwości inwestycyjnych mogłyby spowodować roszczenia odszkodowawcze właścicieli gruntów z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz ograniczenia praw do dysponowania własnością. Mogłoby to również być przyczyną zaskarżenia zmienionego w ten sposób planu miejscowego i w konsekwencji, w przypadku niekorzystnego wyroku Sądu, powodem uchylecia (unieważnienia) całego planu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zwiększenia obowiązku wzajemnej odległości między budynkami. Zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także nie być sprzeczne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia. Wprowadzony w projekcie planu zapis o minimalnej odległości 8 m między budynkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstrzyma realizację zamierzeń inwestycyjnych o zbyt dużej intensywności i zapewni możliwość utrzymania kameralnego charakteru osiedla.

Nie została uwzględniona uwaga dotycząca konieczności wprowadzenia budynku różnego typu zabudowy. Projekt planu miejscowego dopuszcza zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, umożliwiając różnorodne formy zabudowy mieszkaniowej, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu, w tym w zakresie wskaźników urbanistycznych oraz regulacji przestrzennych. Według zapisów planu inwestor może wybudować budynki jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze na działce budowlanej lub wybrać jeden z tych dwóch typów zabudowy.

Nie została uwzględniona uwaga dotycząca scalenia terenów 3MN, 5MN, 6MN, 7MN w jednolity teren. Proponowane rozwiązanie mogłoby spowodować zwiększenie intensywności zabudowy. Założeniem planu jest utrzymanie kameralnego charakteru osiedla i wprowadzenie rozwiązań, które ograniczą nadmierną, niepożądaną gęstość zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów, obsługi działki z różnych kierunków dla każdego terenu i konieczności zwiększenia powierzchni komunikacyjnej kosztem powierzchni inwestycyjnej. Nie uwzględniono również uwagi w zakresie zwiększenia powierzchni dróg dojazdowych i wewnętrznych kosztem działki inwestora. Proponowane w uwadze rozwiązania nie mają uzasadnienia. Według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd. Szerokości dróg wynikają z konieczności zabezpieczenia terenu na podstawowe elementy wyposażenia drogi jakimi są jezdnie i chodniki oraz infrastruktura towarzysząca jak oświetlenie i obiekty podziemnej infrastruktury technicznej. Przyjęte w planie rozwiązania dotyczące obsługi komunikacyjnej i powiązań funkcjonalno-przestrzennych mają charakter wypracowanych decyzji projektowych, mających na celu wybranie najbardziej korzystnego i racjonalnego sposobu kształtowania zespołów nowej zabudowy. Rozstrzygnięcia projektowe są każdorazowo wyważone i racjonalne w kontekście równego traktowania podmiotów właścicielskich, interesu prywatnego i publicznego oraz zasadności w zakresie zrównoważonego rozwoju i potrzeb społecznych, w szczególności o znaczeniu dla całego osiedla.

Nie została uwzględniona uwaga w sprawie niedopuszczenia zabudowy bliźniaczej na terenie 5MN. Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy, który określił stan prawny i nadał określone prawa właścicielom gruntów. Zmiany, które stanowią zawężenie dotychczasowych nadanych praw

i możliwości inwestycyjnych mogłyby spowodować roszczenia odszkodowawcze właścicieli gruntów z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz ograniczenia praw do dysponowania własnością. Mogłoby to również być przyczyną zaskarżenia zmienionego w ten sposób planu miejscowego i w konsekwencji, w przypadku niekorzystnego wyroku Sądu, powodem uchylecia (unieważnienia) całego planu.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie zbierania uwag od 17 sierpnia 2023 roku do 21 września 2023 roku, wniesiono 5 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 11499/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 października 2023 r.

Uwagi zostały uwzględnione w zakresie:

- ograniczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu do 11 m,
- ograniczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sumy długości lukarn wzdłuż danej elewacji do maksymalnie 30% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji,
- braku zakazu urządzeń elektrycznych wytwarzających prąd z promieniowania słonecznego stawianych na gruncie,
- możliwości parkowania pojazdu na własnej działce tak, aby była możliwość korzystania z działki przez osoby niepełnosprawne lub osoby pomagające osobom niepełnosprawnym lub była możliwość parkowania pojazdu w celu załadunku/rozładunku.

Nie uwzględniono uwag w zakresie dotyczącym:

- dopuszczenia na terenie 3MN zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej, tak jak na terenie 2MN,
- wyłączenia z obszaru terenu zieleni działek nr 67/15 i 67/16, AM 40, obręb Żerniki, tak aby wymienione działki nie były położone w terenie niezabudowanym,
- doprowadzenia drogi dojazdowej do działek nr 67/15 i 67/16, AM 40, obręb Żerniki,
- uwzględnienia działek nr 67/15 i 67/16, AM 40, obręb Żerniki, o łącznej powierzchni 1073 m², pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub siedliskową,
- zniesienia zakazu zabudowy w obszarze Z,
- możliwości zabudowy obszaru budynkami, w tym budynkami na zgłoszenie,
- zmniejszenia regulacji dotyczącej udziału zieleni wysokiej na działce, a pozostawienia tylko 70% działki pokrytej zielenią,
- rezygnacji z zakazu lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru lub wprowadzenie norm dotyczących wielkości produkcji czy ilości decybeli,
- określenia maksymalnej powierzchni lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

Nie uwzględniono dopuszczenia na terenie 3MN zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej. Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część A, dopuszcza zabudowę bliźniaczą, dlatego też nie możemy zastosować zapisów, które spowodują obniżenie wartości nieruchomości i ograniczenie nadanych wcześniej praw na działkach, będących własnością prywatną.

Podjęta decyzja dotycząca nieuwzględnienia uwag w zakresie doprowadzenia drogi dojazdowej wynika z faktu, iż przedmiotowe działki są położone na tyłach zespołu zabudowy szeregowej obsługiwanej od ul. Rezedowej, stanowiąc funkcjonalnie ogrody przydomowe przyległe do zabudowy mieszkaniowej. Działki te nie posiadają odrębnego dojazdu w formie drogi dojazdowej od strony strefy ogrodów przydomowych. Nie posiadają zatem odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla potrzeb przeznaczenia ich na jakiejkolwiek funkcje wymagające dojazdu samochodem. Doprowadzenie do przedmiotowych działek drogi dojazdowej, w przebiegu obecnej wąskiej działki ciągu pieszego, łączyłoby się z faktem poszerzenia obecnego ciągu pieszego i zajęciem części działek należących do prywatnych właścicieli, co byłoby naruszeniem praw własności w stosunku do rozwiązań wynikających z obowiązującego obecnie planu miejscowego w tym miejscu. Przekształcenie obecnego ciągu w drogę dojazdową i dopuszczenie na przedmiotowych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej lub budynków, możliwych w oparciu o zgłoszenie, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, miałyby

również swoje konsekwencje dla funkcjonowania całego zespołu mieszkaniowego – spowodowałyby spore nasilenie ruchu na etapie realizacji ewentualnych inwestycji, a także później w związku ze stałymi dojazdami do posesji od strony tej drogi – w ciągu ul. Lubczykowej, a nie od strony Rezedowej, z której obecnie odbywa się obsługa komunikacyjna zabudowy szeregowej. Taka zmiana funkcjonalna na przedmiotowych działkach powodowałaby również konflikty społeczne związane z różnymi potrzebami i sposobami użytkowania przestrzeni przyległej bezpośrednio do zabudowy szeregowej i stanowiącej obecnie w większości wąskie parcele ogrodów przydomowych (najmniejsza szerokość parceli ogrodowej przyległej do zabudowy szeregowej to 8 m). Zagospodarowanie inne niż ogrodowe w sąsiedztwie wąskich działek ogrodów mogłoby być uciążliwe i ograniczające dotychczasowe komfortowe użytkowanie strefy ogrodów przydomowych, zgodne z obecnie obowiązującym planem miejscowym i zgodne ze stanem faktycznym na tym obszarze. Taka sytuacja mogłaby spowodować roszczenia odszkodowawcze właścicieli zabudowy szeregowej z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz ograniczenia praw do dysponowania własnością. Mogłaby też być przyczyną zaskarżenia zmienionego w ten sposób planu miejscowego i w konsekwencji, w przypadku niekorzystnego wyroku Sądu, powodem uchylecia (unieważnienia) całego planu.

Zapis dotyczący zieleni wysokiej został wprowadzony w celu ochrony istniejącej zieleni, która znajduje się w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu. Ponadto pozwoli on zachować charakter ogrodów przydomowych na zapleczu istniejącej zabudowy przy ulicy Rezedowej, które zostały określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Rumiankową i Rezedową w osiedlu Żerniki we Wrocławiu - część B.

Zapis dotyczący zakazu lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru jest standardowym zapisem dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z polityką Miasta Wrocławia. Plan miejscowy nie może określić norm dotyczących wielkości produkcji i ilości decybeli ze względu na dynamikę zmiany przepisów nadrzędnych. Takie zapisy doprowadziłyby do szybkiej dezaktualizacji planu.

Maksymalna powierzchnia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych została zdefiniowana w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.). art. 3 pkt 2a definiuje budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zawiera informację o lokalu użytkowym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.

W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie zbierania uwag od 23 października 2023 roku do 27 listopada 2023 roku, nie została wniesiona żadna uwaga.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan 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 jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Plan 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.