

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po zachodniej stronie ulicy Tymiankowej i jej przedłużenia w kierunku północnym we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/578/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po zachodniej stronie ulicy Tymiankowej i jej przedłużenia w kierunku północnym we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r. poz. 194). Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 35 ha, położony jest powyżej Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Ograniczony jest ulicą Pełczyńską, zachodnimi granicami nieruchomości położonych przy ul. Tymiankowej oraz jej przedłużeniem w kierunku północnym, granicą miasta i granicami działek do niej przyległych oraz rowem melioracyjnym.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej B12 Lipa Piotrowska – Widawa.

Na nieznaczącej części obszaru objętego planem, położonego przy ul. Kminkowej, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kminkowa we Wrocławiu (uchwała Nr XLI/1282/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2009 r.).

Celem planu jest dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej powstającego w tym rejonie nowego osiedla mieszkaniowego o zdefiniowanym już układzie kompozycyjnym i komunikacyjnym. Powstaje ono w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zapisy przedmiotowego planu stworzą możliwość włączenia tego miejsca pod względem przestrzennym i funkcjonalnym w obszar osiedla, a także określą parametry nowej zabudowy adekwatne do kontekstu otoczenia. Powstrzyma to inwestycje, których lokalizacja i zagospodarowanie terenu realizowane bez odniesienia do większego obszaru mogą doprowadzić do chaosu przestrzennego, a także powstania terenów o zbyt dużej intensywności zabudowy.

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 aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przeprowadzonych analiz.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, niezainwestowane tereny położone bezpośrednio wzdłuż ulic przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o wysokości do 10 m i liczbie kondygnacji nie większej niż 2. Natomiast na terenach z istniejącą zabudową wzdłuż ul. Pełczyńskiej zachowano dotychczasowe mieszkaniowo – usługowe przeznaczenie obiektów. Wzdłuż ul. Kminkowej, na odcinku przy planowanym skrzyżowaniu z ul. Pełczyńską, który stanowić będzie jeden z wjazdów na teren osiedla powstającego poza granicami przedmiotowego planu, zapisano tereny o przeznaczeniu usługowym o wysokości zabudowy do 12 m. Pozwoli to na stworzenie w przyszłości spójnego wizerunku przestrzennego ulicy Kminkowej stanowiącej jedną z głównych ulic całego osiedla. Poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy terenów, na wyłącznie których dopuszcza się budynki, wykształcony został uporządkowany układ przyszłej zabudowy. Zachowano czynny cmentarz parafialny przy ul. Pełczyńskiej. W strefach ochrony sanitarnej cmentarza wprowadzono zakaz obiektów przechowujących artykuły żywności oraz obowiązek zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej. Niezainwestowane tereny położone w głębi obszaru przeznaczono na zielen, z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowych. Zaprojektowany na terenie zieleni ciąg pieszo rowerowy stanowi kontynuację powiązań zieleni z terenów sąsiednich.

System komunikacyjny oparto na układzie istniejących ulic. Zaplanowano także teren dla skrzyżowania ulic Pełczyńskiej i Kminkowej. Natomiast teren ul. Kminkowej oraz teren stanowiący przedłużenie ul. Tymiankowej są kontynuacją terenów ulic z sąsiednich obowiązujących planów miejscowych, co uwzględniono w ich parametrach. Układ komunikacyjny dopełniają drogi

wewnętrzne zaplanowane do obsługi przede wszystkim terenów mieszkaniowych, stwarzając możliwość tworzenia uporządkowanych zespołów tej zabudowy.

Transport zbiorowy zapewnia obecnym i przyszłym mieszkańcom istniejąca linia autobusowa, której trasa przebiega ulicą Pełczyńską. Ze względu na powstające w tym rejonie nowe osiedle mieszkaniowe, zaplanowano także nową linię autobusową, której przystanek przewidziano na ul. Pełczyńskiej na wysokości terenu stanowiącego przedłużenie ul. Cynamonowej. Docelowo planowany jest także przystanek kolejowy na wysokości ul. Kminkowej.

Celem planu jest dopełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej nowego osiedla mieszkaniowego w taki sposób, aby stworzyć na przedmiotowym obszarze możliwie jak najwyższe standardy zamieszkiwania. Rozwiązania planistyczne uwzględniają powiązania z terenami sąsiednimi, na których z myślą o lokalnej społeczności, wykreowano i zaplanowano w obowiązujących planach miejscowych lokalny ośrodek usługowy, tereny z przeznaczeniem na obiekty edukacyjne i kultury.

Obszar objęty opracowaniem to głównie nieruchomości prywatne oraz gminne działki drogowe i rowów melioracyjnych, a także niewielka nieruchomość będąca własnością KOBR. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Ze względu na dużą aktywność inwestorów w tym rejonie konieczne jest wskazanie kierunku kształtowania ładu przestrzennego i powstrzymanie swobodnego kształtowania zabudowy. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

W projekcie planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej o granicach przedstawionych na rysunku planu, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Lipa Piotrowska we Wrocławiu ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz forma i gabaryty historycznej zabudowy. Ustalono także strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na obszarze dawnej wsi Lipa Piotrowska o granicach przedstawionych na rysunku planu. Wyznaczono także granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu. Na rysunku planu wskazano także budynek ujęty w ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego przedmiotem ochrony jest historyczna bryła, gabaryt, forma dachu i elewacje.

Obszar planu jest zainwestowany zabudową jedynie wzdłuż ul. Pełczyńskiej oraz kilkoma domami jednorodinnymi przy ul. Kminkowej. Pozostały obszar stanowią pola uprawne, łąki i nieużytki. Zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenach przeznaczonych na inwestycje jego powierzchnia musi stanowić co najmniej 25% - 40% powierzchni działki budowlanej. Plan wyznacza tereny zieleni stanowiące łącznie około 45% powierzchni opracowania, dzięki czemu zostaną zachowane w dużej części istniejące tereny zieleni i wód powierzchniowych. Na terenach tych udział powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalono na 50% - 70% powierzchni działki budowlanej. Ponadto zostają wprowadzone nowe szpalery drzew. W planie określono także standardy akustyczne dla projektowanych obiektów. Tereny zieleni będą mieć korzystny wpływ na środowisko i życie okolicznych mieszkańców. Także pozytywnie wpływają na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, regulują poziom wód gruntowych, opóźniają spływ wód opadowych, redukują zanieczyszczenia środowiska. Do rozwiązań służącym ochronie środowiska, służy także zapisany w planie obowiązek zachowania rowu wód powierzchniowych za wyjątkiem odcinków skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego.

W granicach mpzp nie występują tereny i obiekty objęte ochroną przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. 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.

W strefach ochrony sanitarnej cmentarza wprowadzono zakaz obiektów przechowujących artykuły żywności oraz obowiązek zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej. Ponadto plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm.) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 8 pkt 2 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 13 pkt 1 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój substancji mieszkaniowej. Uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych infrastruktury komunikacyjnej, w tym również odszkodowań wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację tych celów, które są w tym obszarze niezbędne i konieczne w interesie publicznym. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i terminach zbieraniu uwag oraz dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- umieszczanie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag do projektu planu, umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej,
- od etapu opiniowania, zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

W ogłoszeniu prasowym w prasie lokalnej w dniu 17 sierpnia 2016 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia mpzp wyznaczono termin zbierania wniosków do 7 września 2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem nr 6568/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 21 marca 2017 r.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 12 września 2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 września 2017 r. do 11 października r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 27 września 2017 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 25 października 2017 r. Do planu złożono 8 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 8432/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 15 listopada 2017 r.

Pierwszą uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym przeniesienia drogi 5KDW na stronę północną terenu 9MN i przesunięcia go do granicy zieleni oraz wyznaczenia od strony północnej nowo

umieszczonej drogi 5KDW trzech działek pod zabudowę jednorodzinną, spełniono także wniosek o wprowadzenie docelowo możliwości zabudowy do 13 budynków jednorodzinnych. Zmiany te pozwolą na bardziej efektywne wykorzystanie i podział na posesje terenu wskazanego do zainwestowania przy nieznacznym powiększeniu jego powierzchni.

Nie uwzględniono natomiast tej uwagi w zakresie wyznaczenia trzech działek budowlanych wzdłuż drogi 1KDD zgodnie z załączonym do uwagi szkicem, ponieważ proponowane rozwiązanie uniemożliwi zachowanie części przedmiotowej nieruchomości, jako niezainwestowanej i przeznaczenie jej na zieleni. Takie rozwiązanie jest istotnym założeniem planu i stanowić będzie przestrzenne zwieńczenie terenów wskazanych do zainwestowania, które bezpośrednio graniczą z obszarem zieleni wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Jednocześnie takie założenie pozwoli utrzymać kompozycję terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową usytuowanych po obu stronach drogi stanowiącej przedłużenie ulicy Tymiankowej w północnej części obszaru objętego opracowaniem.

Drugą uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym powiększenia obszaru pod zabudowę wzdłuż cieków wodnych na wskazanej działce stanowiącej część terenu 8MN oraz przedłużenie pasa zieleni i przedłużenie wzdłuż niego drogi 6KDW. Zmiany te pozwolą na bardziej efektywny podział na posesje terenu wskazanego do zainwestowania przy nieznacznym powiększeniu jego powierzchni. Nie uwzględniono uwagi w zakresie wprowadzenia zmian zgodnie z załączonym szkicem, ponieważ przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości wynika z ogólnych założeń przestrzennych przyjętych dla całego obszaru planu. Biorąc pod uwagę cel opracowania planu, jakim jest dopełnienie struktury nowo tworzącego się osiedla mieszkaniowego, zaplanowano wzdłuż istniejącej drogi stanowiącej przedłużenie ulicy Tymiankowej tereny dla zabudowy jednorodzinnej, jako kompozycyjne zakończenie obszaru do zainwestowania. Przeznaczono na ten cel części działek, w tym również tych objętych przedmiotową uwagą. Koncepcja zaproponowana w załączonym do uwagi szkicu nie wpisuje się w wyżej przedstawione założenia. Należy jednak nadmienić, że spełniona została sugestia ilości posesji powstałych w wyniku przyszłego podziału nieruchomości. Nie uwzględniono także zmiany polegającej na umożliwieniu dostępu do zabudowy na terenie 10MN od strony przyległej od południa drogi wewnętrznej 7KDW położonej w granicach obowiązującego planu nr 579, ponieważ spowoduje to likwidację niezależnego dojazdu do planowanych posesji z terenu 10MN. Droga wewnętrzna przewidziana w sąsiednim planie miejscowym nr 579 stanowi własność prywatną, co nie gwarantuje, że będzie mogła być wykorzystana jako dojazd do planowanych terenów inwestycyjnych położonych w obecnie opracowywanym mpzp. Nie mniej jednak realizacja ustaleń obu planów nie wyklucza rozwiązań wspólnych dla sąsiadujących ze sobą terenów mieszkaniowych.

Uwzględniono częściowo 4 uwagi w zakresie wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej na częściach przedmiotowych nieruchomościach poprzez poszerzenie pasa terenu przeznaczonego już na tą funkcję, wzdłuż głównych ulic. Dopełniono go układem dróg wewnętrznych, co pozwoli na stworzenie uporządkowanych zespołów budynków wolno stojących, bez obawy o powstanie terenów o zbyt dużej intensywności zabudowy, a jednocześnie umożliwi bardziej efektywny ich podział na poszczególne posesje. Pozostawienie pozostałych części przedmiotowych nieruchomości jako niezabudowane może stać się, poprzez zapewnienie prywatnego dostępu do terenów zielonych, niepowtarzalnym atutem tych zespołów zabudowy jednorodzinnej. Nie uwzględniono przedmiotowych uwag w zakresie wprowadzenia zabudowy na całych powierzchniach wskazanych działek, z uwagi na to, iż zasadniczym celem przystąpienia do opracowania projektu planu było dopełnienie struktury funkcjonalno - przestrzennej powstającego w tym rejonie nowego osiedla mieszkaniowego poprzez przemyślane uzupełnienie i ograniczenie zainwestowania na terenach wolnych jeszcze od zabudowy. W kontekście bezpośredniego sąsiedztwa z obszarem zieleni i zabudową mieszkaniową o dużej intensywności w centralnej części osiedla, znaczne zwiększenie powierzchni terenów pod inwestycje spowodowałoby zaburzenie proporcji i bilansu między terenami o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania. Zapisy planu stworzą możliwość włączenia tego miejsca pod względem przestrzennym i funkcjonalnym w obszar nowego osiedla powstrzymując jednocześnie rozwój terenów inwestycyjnych, których lokalizacja i zagospodarowanie realizowane bez odniesienia do większego obszaru mogą doprowadzić do chaosu przestrzennego.

Kolejną uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym usunięcia z części wskazanej nieruchomości usytuowanej na terenie 6U pasa zieleni stanowiącego odrębny teren i przeznaczenia go w całości na usługi. Natomiast nie uwzględniono w zakresie całkowitego usunięcia zieleni z przedmiotowej nieruchomości, ponieważ zaplanowano wzdłuż jej południowej granicy szpaler drzew oraz strefę zieleni, przy jednoczesnej rezygnacji z zapisów dotyczących ciągu pieszego. Charakterystyczną cechą

tej strefy jest ustalenie, że powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni strefy. Celem zagospodarowania w formie zielonej strefy części działki przeznaczonej, po uwzględnieniu uwagi, w całości na usługi jest spowodowane bezpośrednim sąsiedztwem z terenami istniejącej zabudowy jednorodzinnej, utrzymanej w projekcie planu. Korekty wprowadzone do projektu planu wpływają na uelastycznienie możliwości zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie zmiany kwalifikacji terenu usług 1U na teren mieszkaniowo – usługowy i dodanie do jego przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ przedmiotowy teren zlokalizowany jest przy planowanym skrzyżowaniu z ul. Pełczyńską, które stanowić będzie jeden z wjazdów na teren osiedla powstającego poza granicami przedmiotowego planu. Z tego powodu tereny w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczono na usługi, które w przyszłości umożliwią uzupełnienie i rozszerzenie zakresu działalności usługowych zarówno dla mieszkańców najbliższej okolicy jak i całego nowo powstającego osiedla.

Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia ww. części uwag i skierowano projekt planu do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 29 marca 2018 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 kwietnia 2018 r. do 27 kwietnia 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 11 kwietnia 2018 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 14 maja 2018 r. Do planu złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem nr 9824/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 czerwca 2018 r.

Uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową i usługową działek stanowiących w planie teren 7U. Nie została ona uwzględniona, ponieważ nieruchomości te zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu czynnego cmentarza parafialnego położonego przy ul. Pełczyńskiej. Niewielka ich część przeznaczona została na cel publiczny jakim jest poszerzenie ulicy Kminkowej. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu 7U, z uwagi na lokalizację, ograniczone są przepisami zawartymi w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315). Z przepisów tych wynika, że odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności powinna wynosić co najmniej 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Biorąc pod uwagę ww. przepisy, dla terenu 7U ustalono przeznaczenie usługowe bez możliwości lokalizacji mieszkań oraz wprowadzono obowiązek zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

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 roku (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).

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych