

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1515), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/330/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej, oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Żerniki Wrocławskie w rejonie ulicy *Parkowej i Wrocławskiej*.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak występowania:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 2) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony zabytków archeologicznych;
 - 5) usługi w parterach budynków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego w stosunku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych stanowiących przeznaczenie uzupełniające linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 8) nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich itp., usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;
- 10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, mała architektura, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) nową zabudowę należy zharmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną wsi Żerniki Wrocławskie w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej oraz użytego materiału, przy nawiązaniu do miejscowej, historycznej tradycji budowlanej; kolorystyka elewacji i pokryć dachów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi Żerniki Wrocławskie;
 - 2) ustala się obowiązek zachowania istniejącej w granicach strefy historycznie ukształtowanej zieleni: parku przy ul. *Parkowej* (teren 7ZP) oraz szpaleru drzew (teren 9.1KDL1/2);
 - 3) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”* ustala się :

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
 - 2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 1000 m²,
 - 2) w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) = 1000 m²;
 - 2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) i usługowej (U) = 500 m²;
 - 3) 4 m² w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) w granicach terenów MN, MW i MU.
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - 1) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 20 m,
 - 2) w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) = 20 m;
 - 3) w granicach terenów zabudowy usługowej (U) = 20 m.;
 - 4) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) w granicach terenów MN, MW i MU.
3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-90°.
4. W przypadku podziału na 2 działki do pojedynczej działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy (w głębi terenu) należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. w liniach podziału geodezyjnego;
5. W przypadku podziału działki na więcej niż 2 działki do działek wydzielonych w głębi terenu należy zapewnić dostęp ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości min. 10 m. w liniach podziału geodezyjnego, który stanowić będzie drogę wewnętrzną, realizowaną i utrzymywaną przez właścicieli działek przyległych, dla których korzystanie z niej jest konieczne;
6. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. Ustala się zakaz lokalizacji w granicach obszaru objętego planem inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniu inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji.
3. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach MW, MU i U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
 - 1) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowo-usługowej (MU) i usługowej (U) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach i wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - c) 1 stanowisko na 35 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal usługowy w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w liniach rozgraniczających przyległych dróg,
 - d) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w granicach terenów przewidujących zabudowę usługową jako funkcję podstawową, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu w liniach rozgraniczających przyległych dróg,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni parkingowej brutto wynoszący 20 m²/1 stanowisko parkingowe.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna: docelowo odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
 - 2) z uwagi na warunki gruntowo - wodne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem szczelnych zbiorników lub studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
 - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców dystrybucyjną siecią elektroenergetyczną;
 - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
 - 3) ustala się obowiązek skablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych, nowe linie należy realizować jako kablowe.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w *Prawie energetycznym*;
 - 2) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
11. Melioracje: dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych zarzuwane odcinków rowów pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków odprowadzenia wód gruntowych, opadowych i roztopowych z terenów przyległych.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 11

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) nieuciążliwe usługi podstawowe, nieprzekraczające 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, lecz nie więcej niż 100 m²; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolno stojących;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleń urządzona z obiektami małej architektury.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe lub mansardowe), o spadkach głównych połąci dachowych w zakresie od 35° do 45°; zakres spadków nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych;
 - 2) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci dachowych o nachyleniu połąci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);
 - 3) w istniejących budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
 - 4) pokrycie dachów:
 - a) w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego,
 - b) poza zasięgiem strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego.
 - 5) w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połąci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
 - 6) poza zasięgiem strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i budowli nie może przekroczyć 10 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje uzupełniające nie mogą przekraczać wysokości 6 m.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w odniesieniu do terenów położonych w strefie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od 11 m do 20 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL1/2,
 - b) od 7 m do 20 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,
 - c) 15 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od 5 m do 11 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL1/2,
 - b) od 5 m do 7 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.
- 3) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30; wskaźnik ten nie obowiązuje w odniesieniu do działek, na których wielkość wskaźnika jest większa w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,50;
- 6) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie obowiązuje w odniesieniu do działek, na których wielkość ta jest mniejsza w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 40 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

§ 12

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **2MW**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) nieuciążliwe usługi podstawowe;
 - 3) zieleń urządzona z obiektami małej architektury;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) publicznie dostępny ciąg pieszy od *ul. Wrocławskiej* do terenu 7ZP.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych itp.);
 - 2) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów;
 - 3) pokrycie dachów – dachówką w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekroczyć 12 m (maksymalnie 3 nadziemne kondygnacje użytkowe).
 - 5) ustala się zakaz sytuowania na ścianach frontowych klimatyzatorów i indywidualnych anten satelitarnych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,60;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00;
 - 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się strefę lokalizacji usług w parterach, w której w parterach budynków należy przewidzieć funkcje lokali usługowych (nieuciążliwe usługi podstawowe).
 - 5) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

§ 13

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem: **3MU**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna z nieuciążliwymi usługami podstawowymi nieprzekraczającymi 100 m² powierzchni użytkowej budynku, stanowiącymi nie mniej niż 25% powierzchni użytkowej parteru budynku;
- 2) nieuciążliwe usługi podstawowe, nieprzekraczające 200 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów i dachów mansardowych);
 - 2) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny lub usługowy);
 - 3) pokrycie dachów– dachówką w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - budynków mieszkalnych i usługowych 12 m.,
 - budynków gospodarczych i garaży 6 m.
 - b) wysokość budowli nie może przekroczyć 12 m.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,60;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,00;
 - 5) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 40 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

§ 14

Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **4U**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) lokale mieszkalne;
 - 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe); o spadkach 30°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów i dachów mansardowych);
 - 2) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów stromych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny lub usługowy);
 - 3) pokrycie dachów– dachówką w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 10 m.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,70;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,20;
 - 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

§ 15

Ustala się tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami: **5.1TI-E i 5.2TI-E**.

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
Dopuszcza się sytuowanie obiektów stacji transformatorowych (kubaturowych lub kontenerów) w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej od strony dróg publicznych.

§ 16

Ustala się teren zaopatrzenia w gaz oznaczony symbolem **6TI-G**

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo.
2. Przeznaczenie uzupełniające zieleń urządzona.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 17

Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **7ZP**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
 - b) nawierzchnie utwardzone należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kostka lub płyty granitowe).
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 18

Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami: **8.1WS, 8.2WS, 8.3WS, 8.4WS**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) 8.1WS, 8.2WS – otwarte zbiorniki wodne,
 - 2) 8.3 WS, 8.4WS – rowy melioracyjne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się przejazdy mostkowe przez rowy melioracyjne;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19

Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczonych symbolami: **9.1KDL1/2 i 9.2KDL1/2**.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m. do 22 m. z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 20

Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **10.1KDD1/2, 10.2KDD1/2, 10.3KDD1/2, 10.4KDD1/2, 10.5KDD1/2, 10.6KDD1/2 i 10.7KDD1/2.**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 12 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 21

Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **11.1KDW, 11.2KDW, 11.3KDW i 11.4KDW.**

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, niepubliczne, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 22

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

.....

Uzasadnienie
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia
sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778)

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIII/330/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej.
2. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej została podjęta przed 21.10.2010 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) to zgodnie z art. 4 ust. 2 tej zmiany ustawy do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie cyt. ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Uchwała nr XLIII/330/06 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej podjęta została również przed 11.09.2015 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), wobec czego zgodnie z art. 12 ust. 3 tej ustawy do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie tej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
4. Projektem planu objęto obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Żerniki Wrocławskie w rejonie ulicy *Parkowej i Wrocławskiej*.
5. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
6. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
7. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778).
8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) ustalenia planu miejscowego określają dopuszczalne parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniając wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Żerniki Wrocławskie. Ustalenia planu uwzględniają również wydane na obszarze objętym planem decyzje o warunkach zabudowy. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Żerniki Wrocławskie dostosowując parametry kształtowania

zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego określają zasady ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym ustalają docelowo budowę systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) plan miejscowy określa ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”,
 - c) plan miejscowy wprowadza ograniczenia w zakresie działalności realizowanej w granicach planu, która nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem emisji promieniowania elektromagnetycznego dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
 - 4) plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
 - 5) plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizowania obiektów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych,
 - a) podstawową funkcją zabudowy na obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Projekt planu miejscowego wykorzystuje uzyskane wcześniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz uzyskał dodatkową zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze areалу 26,95 ha gruntów rolnych (decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-596/08 z dnia 18.05.2010 r.).
- 6) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytkowego układu przestrzennego części wsi Żerniki Wrocławskie oraz zabytków archeologicznych – plan wyznacza strefę „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony zabytków archeologicznych. W granicach obszaru objętego planem nie ma obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków oraz zlokalizowanych stanowisk archeologicznych. Parametry planowanej zabudowy zostały określone w odniesieniu do cech dominującej zabudowy wsi Żerniki Wrocławskie.
- 7) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i usługowej.
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Przyjęte wskaźniki intensywności zabudowy pozwalają na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni oraz istniejącej i planowanej do rozbudowy infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej wsi Żerniki Wrocławskie.
- 8) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenów zgodnie z dotychczasowymi sposobami użytkowania oraz zgodnie z wydawanymi na tym obszarze decyzjami o warunkach zabudowy.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględni potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone i zakwalifikowane do dalszych prac projektowych,
 - c) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został poddany procedurze wyłożenia do publicznego wglądu,
 - d) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone i zakwalifikowane do dalszych prac projektowych.
 - 15) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice i stanem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz składanymi wnioskami właścicieli gruntów.
 - 16) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 17) tereny nowej zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, najbliższy przystanek komunikacji publicznej znajduje się w centrum wsi Żerniki Wrocławskie.
 - 18) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dopuszczając wyznaczanie ciągów pieszych (chodników) i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
 - 19) planowana nowa zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz podstawowym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 – opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „B” dla obszaru położonego w rejonie ulicy Parkowej i Wrocławskiej jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”, przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło dodatkowych stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom

będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.