

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części
obrébu Żerniki Wrocławskie**

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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/328/06 r. Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie, zwany 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 *Lipowej* i południowego odcinka ul. *Błotnej*.
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 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa ochrony zabytków archeologicznych.
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

Ilekroć 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) 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;
- 7) 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;
- 8) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, 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 w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; 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

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów w odległości do 5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 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 niebędące 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 dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji.

3. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz 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.
4. Ustala się na terenach RM jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej.

§ 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 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg 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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie w noworealizowanej zabudowie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb).
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.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 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) 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 zarzucanie odcinków rowów pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków odprowadzenia wód gruntowych, opadowych i roztopowych z terenów przyległych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 11

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 1.6RM, 1.7RM, 1.8RM, 1.9RM i 1.10RM.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
 - 2) 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 30° do 45°; zakres spadków nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie w wiatkach dachów płaskich lub jednospadowych;
 - 4) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglonego, brązowego lub grafitowego.
 - 5) ustala się zakaz stosowania dachów o połąciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekroczyć 10 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje;
 - 7) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających *ul. Lipowej* (KDL 1/2) stanowiącej wschodnią granicę obszaru objętego planem;
 - b) od 6 m do 18 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg.
 - 2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,50;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,50;
 - 5) wskaźnik powierzchni terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % 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.

§ 12

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.1WS, 2.2WS, 2.3WS, 2.4WS.**

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – 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.

§ 13

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1KDg, 3.2KDg, 3.3KDg, 3.4KDg, 3.5KDg, 3.6KDg, 3.7KDg, 3.8KDg i 3.9KDg.**

1. Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) rowy melioracyjne.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe.

§ 14

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 %.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 16

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 terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIII/328/06 r. Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie.
2. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie 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/328/06 r. Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie 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 Lipowej i południowego odcinka ul. Błotnej.
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 terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie 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 terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie 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 hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz 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 zagrodowa, nie wymagająca uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z ustaleniami 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. wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla całości obszaru objętego planem (z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz publicznych dróg lokalnych i dojazdowych) – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wyrażenia takiej zgody dla całości wnioskowych terenów (41,91 ha).
- 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 zabytków archeologicznych – plan wyznacza 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 zagrodowej.
 - 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. Brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla całości

- obszaru objętego planem nie pozwala na bardziej uzasadnione ekonomicznie wykorzystanie gruntów objętych planem miejscowym tj. przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz publicznych dróg lokalnych i dojazdowych.
- 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. Brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla całości obszaru objętego planem nie pozwala na uwzględnienie wniosków składanych przez właścicieli gruntów o przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 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 uwzględnia 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 uwzględnia 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) w granicach obszaru objętego planem nie występuje istniejąca zabudowa, tereny są użytkowane w większości rolniczo jako grunty orne.
 - 18) 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.
 - 19) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dopuszczając wyznaczanie ciągów pieszych (chodników) i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
 - 20) 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 terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „E” - obszar położony w południowo-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie 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.