

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
wsi Żerniki Wrocławskie: teren „F” - obszar położony w południowej części obrębu 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLIII/329/06 r. z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „F” - obszar położony w południowej 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „F” - obszar położony w południowej części obrębu Żerniki Wrocławskie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) 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 ul. *Lipowej* i ul. *Wierzbowej* oraz *drogi wojewódzkiej nr 395*.
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) 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;
- 8) 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;
- 9) 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; 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

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

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) 4 m² w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, ZP i E..
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - 1) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 20 m;
 - 2) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów MN, ZP i E.
3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°.
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.

§ 10

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormalnych 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 realizacją 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 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.
5. 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 RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 11

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 – wskaźnik ten uwzględnia również miejsca w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) 1 stanowisko na 35 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska w przypadku lokalizacji funkcji usługowych jako towarzyszących funkcji podstawowej,
 - c) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w granicach terenów przewidujących zabudowę usługową jako funkcję podstawową;
- 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, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. **Kanalizacja sanitarna:**
- 1) 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 własnych inwestorów.
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 zarurowane odcinków rowów pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków odprowadzenia wód gruntowych, opadowych i roztopowych z terenów przyległych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 12

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
 - 2) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
 - 3) dopuszcza się stosowanie w wiatkach dachów płaskich lub jednospadowych;
 - 4) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
 - 5) ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach 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: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 395 (KDG) stanowiącej wschodnią granicę obszaru objętego planem;
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - c) od 6 m do 9 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg;
 - 2) w odniesieniu do istniejących budynków lub ich części usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
 - 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek lub w odległości 1,5 od granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,50;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,50;
 - 7) wskaźnik powierzchni terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 8) 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.

§ 13

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **2.1MN, 2.2MN i 2.3MN.**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) nieuciążliwe usługi podstawowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących;

- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzonej z obiektami małej architektury.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
 - 2) 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 30° do 45°; zakres spadków nie dotyczy lukarn, wykuszów oraz dachów mansardowych;
 - 3) 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);
 - 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokryciem dachówkopodobnym.
 - 5) w istniejących budynkach posiadających dachy o innych parametrach niż określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe parametry geometrii i pokrycia dachów;
 - 6) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekroczyć 9 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje;
 - 7) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące funkcji podstawowej oraz wolnostojące obiekty usługowe stanowiące funkcje uzupełniające nie mogą przekraczać wysokości 6 m.;
 - 8) ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połąciach na wysokości kalenicy oraz czterospadowych dachów „namiotowych” tzn. takich, w których krawędzie połąci dachowych zbiegają się w jednym punkcie;
 - 9) 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: w zakresie ochrony archeologicznej pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym::
 - a) 8 - 12 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 – 8 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,2; wskaźnik ten nie obowiązuje w odniesieniu do działek, na których wielkość ta jest większa w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: nie więcej niż 0,50;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie więcej niż 0,65;
 - 5) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie obowiązuje w odniesieniu do działek, których wielkość ta jest mniejsza w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
 - 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.

§ 14

Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami: **3.1E** i **3.2E**.

1. Przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów stacji transformatorowych (kubaturowych lub kontenerów) w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej od strony dróg publicznych.
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż: 0,10;
 - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 5 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 6 m,
 - c) liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych nie może przekraczać jednej;
- 4) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym rodzaju pokrycia dachów.

§ 15

Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZL**.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6 ust. 2.

§ 16

Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.1KDL, 5.2KDL i 5.3KDL**.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. 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);
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,5 m do 12 m., zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 17

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.1KDD, 6.2KDD i 6.3KDD**.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. 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);
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m., zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 18

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.1KDg, 7.2KDg, 7.3KDg, 7.4KDg, 7.5KDg, 7.6KDg, 7.7KDg, 7.8KDg i 7.9KDg**.

1. Przeznaczenie podstawowe: 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 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 19

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 (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 %.

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 21

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 „F” - obszar położony w południowej części obrębu Żerniki Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIII/329/06 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 „F” - obszar położony w południowej części obrębu Żerniki Wrocławskie.
2. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „F” - obszar położony w południowej 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/329/06 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 „F” - obszar położony w południowej 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 ul. Lipowej i ul. Wierzbowej oraz drogi wojewódzkiej nr 395.
5. Na części obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B” uchwalonego uchwałą nr LI/340/98 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 9 czerwca 1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 15 z dnia 14.09.1998 r., poz. 127.
6. 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.
7. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „F” - obszar położony w południowej 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).
8. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wsi Żerniki Wrocławskie: teren „F” - obszar położony w południowej 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).
9. 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 oraz ustalenia mpzp obowiązującego na części obszaru objętego planem. 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,
 - d) plan miejscowy wprowadza 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.
 - e) plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniu inwestycji związanych z lokalizacją dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
 - 4) 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 i mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa zagrodowa nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Część terenów przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystuje uzyskane wcześniej gody 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 (22,82 ha).
 - 5) 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.
 - 6) 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 i 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 nie pozwala na bardziej uzasadnione ekonomicznie wykorzystanie gruntów objętych planem miejscowym tj. przeznaczenia większej powierzchni terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz publicznych dróg lokalnych i dojazdowych.
- 7) 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.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
- 16) istniejąca zabudowa w granicach obszaru objętego planem występuje jedynie w północnej części obszaru (wzdłuż ul. Lipowa-Brzozowa-Wierzbowa) oraz przy ul. Strzebińskiej (droga wojewódzka nr 395), pozostałe tereny są użytkowane w większości rolniczo jako grunty orne.
- 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 wyznaczenie 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.
10. 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 „F” - obszar położony w południowej 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.
11. 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.