UCHWAŁA NR …..……..
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia ……..…..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXVII/316/21 z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice, oraz po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, zwany dalej planem.
2. Planem objęty jest obszar położony w południowo - wschodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie – zgodnie z granicami określonymi na załączniku nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
   4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214).

§ 2

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
   5) wymiarowanie odległości w metrach;
   6) obszar obowiązującego zagospodarowania zielenią,
   7) miejsce włączenia do publicznego układu komunikacyjnego,
   8) granica strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§ 3

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) intensywność zabudowy – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) linia rozgraniczająca – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach, gdzie linia ta nie dotyczy:
   - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
   - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
   - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m,
   - odbudowywanych budynków w ich istniejącym obrysie fundamentów;

4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku wskazania kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie bądź w dowolnych proporcjach;
5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
7) urządzenia i obiekty towarzyszące – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), zbiorniki przeciwpożarowe, obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
8) usługi – usługi handlu w tym handlu pojazdami mechanicznymi z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, obsługi komunikacji, stacje paliw, gastronomii, kultury, rozrywki, zdrowia, urody, administracji, oświaty, finansów, usługi rzemiosła, oraz pracownie, biura, praktyki prawnicze i lekarskie, oraz inne o podobnym charakterze.

§ 4

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

§ 5

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt;
2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz wód powierzchniowych.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w obrębie stanowiska archeologicznego nr 3/51/81-29 AZP (pradziejowy ślad osadnictwa) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ze względu na możliwość odkrycia zabytków archeologicznych, których zasób (ewidencja i rejestr) podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

Nie wyznacza się terenów, posiadających cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej.

§ 8

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu dopuszcza się ich lokalizację przy granicy bądź w odległości 1,5m od niej;
2) ustalenia szczegółowe określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz służących poprawie zagospodarowania działek sąsiednich. Wówczas należy dostosować wielkość działek odpowiednio do potrzeb.

§ 9

Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie PLGW6000109, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
2) ze względu na brak występowania problematyki, nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 10

Ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – wyznacza się strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego w odległości 20 m od skrajnego toru, w granicach której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (dystrybucyjnej):
   1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
   3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
   2) dopuszcza się lokalizowanie instalacji służących produkcji energii i/lub ciepła na dachach budynków oraz na ziemi o mocy poniżej 100 kW;
   3) zaopatrzenie energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
   4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wolnostojących, wbudowanych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;
   5) dopuszcza się zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej lokalizacji w tym pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
   3) zaleca się stosowanie zintegrowanych systemów zaopatrzenia w wodę, które umożliwiają stosowanie wody wodociągowej, jak i powtórne wykorzystanie wody szarej oraz deszczowej.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) z uwagi na warunki gruntowo-wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;
   2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej;
   3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
   1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się lokalizację instalacji solarnych zlokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących służących pozyskaniu ciepłej wody i/lub pozyskiwaniu energii, przy czym ich moc nie może przekroczyć 100kW;
   3) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
   1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów 1AG, 2AG, 1E z terenu drogi wewnętrznej 1KDW włączonej do publicznego układu komunikacyjnego, położonego poza granicami panu.

§ 13

Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 14

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: AG: 10%;
2) dla pozostałych terenów**:** 0,1%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15

1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej**,** oznaczone na rysunku planu symbolami 1AG, 2AG, dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) produkcja, składy, magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w §5,
      b) usługi;
   2) uzupełniające:
      a) na terenie 1AG mieszkania towarzyszące, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dowolny kształt dachu;
   2) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) na terenie 1AG: 16m,
      b) na terenie 2AG: 14m, przy czym dla obiektów związanych z procesem technologicznym dopuszcza się 20m;
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,70;
   4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,001;
   5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,2;
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;
   7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0 m do 8 m od terenu 1KDW i 20 m od terenu kolei położonego poza granicami planu- zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   8) minimalna ilość miejsc postojowych:
      a) 1 na 4 zatrudnionych,
      b) 1 na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług i obiektów administracyjno-biurowych,
      c) 1 na 1 mieszkanie;
   9) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
      a) 1 stanowisko – jeżeli liczba wynosi do 40,
      b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
   10) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej:
      a) dla usług: 2000 m^2,
      b) dla produkcji, składów, magazynów: 5000 m^2;
   11) wyznacza się strefę obowiązkowego zagospodarowania zielenią.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie a §11 i §12.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
   2) minimalna powierzchnia działki wynosi:
      a) dla usług: 2000 m^2,
      b) dla produkcji, składów, magazynów: 5000 m^2;
   3) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80^o a 120^o.

§ 16

1. Ustala się **tereny drogi publicznej klasy „G" - głównej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG** dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy 'G' główna.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 8m do 20m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   2) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z zarządzaniem drogami lub potrzebami ruchu należy lokalizować poza pasem drogowym. Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, przeznaczona do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
   2) uzupełniające:
      a) terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy),
      b) zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dowolny kształt dachu;
   2) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi: 0,90;
   4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01;
   5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi:1,00;
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,10.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

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 2021 r., poz. 741, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/316/21 z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice.
2. Plan obejmuje teren położony w południowo-wschodniej części wsi Żerniki Wrocławskie, pomiędzy drogą wojewódzką nr 395 i linią kolejową.
3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach nastpujących planów miejscowych:
   1) Uchwała Nr XXII/163/08 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie obejmującego obszar oznaczony symbolem „C1";
   2) Uchwała NR VIII / 62 / 03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie - teren „B" obejmującej obszar oznaczony symbolem „C".
4. Projekt planu jest zgodny 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., ze zmianami i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w południowo-wschodniej części wsi 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 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) 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 2020 r., poz. 741, z późn. zm.); 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).
6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. 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:
      ustalenia planu miejscowego ustalają przeznaczenie terenów na cele aktywności gospodarczej oraz poszerzenia drogi głównej i drogi wewnętrznej. Ustalenia projektu planu stanowią więc kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem 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 wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ zostały one uzyskane w poprzednich procedurach. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych; w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
   a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
6) 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.
7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
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) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późniejszymi zmianami) oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późniejszymi zmianami) w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza" z dn. ……..2021 r.) oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od ……..2021 r. do ……..2021 r.
   b) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków do projektu planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późniejszymi zmianami), ani nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
   c) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy ujęcia wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
14) w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o przystąpieniu do sporządzania mpzp nie złożono w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późniejszymi zmianami) wniosków do planu ani w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.
15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z 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 2022 r., poz. 503, z późniejszymi zmianami) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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 2016r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
   1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie nie będzie dla gminy korzystna finansowo ze względu na potencjalnie możliwe wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości (wprowadzenie zakazu działalności związanej z gospodarowaniem odpadami). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej 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 stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
   3) w pierwszych latach po wejście 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 kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
   4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).