

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MĘCINKA
z dnia roku.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z uchwałą Rady Gminy Męcinka nr LXIX/549/2024 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Męcinka”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/236/2001 z dnia 02 lipca 2001 r. ze zmianami, Rada Gminy Męcinka uchwała co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- § 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chelmiec i Piotrowice.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na załącznikach 1 i 2.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) część graficzna przedstawiona na załącznikach 1 i 2;
2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
3) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chelmiec i Piotrowice,
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, w ramach którego mieszczą się również elementy zagospodarowania warunkujące prawidłowe funkcjonowanie terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej.

Rozdział 2
Ustalenia dla terenu L.MN-U

- § 3.** 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji, urządzenia towarzyszące, komunikacja, w tym: dojazdy o minimalnej szerokości pasa drogowego 6 m i dojścia oraz place manewrowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, zieleń urządzona.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) maksymalna wysokość zabudowy - 9m;
2) kształtowanie połączy dachu budynków:
a) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
b) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° dla pozostałych budynków,
3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą,
4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%,
5) intensywność zabudowy 0,01 – 0,80,
6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
7) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 30 m dla pojedynczego segmentu.
4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach, w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych w ilości:
a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych;
c) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;

- d) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach;
- e) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200 m².

§ 4. 1. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1200 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone w pkt 2, w przypadku wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji, jednak nie mniejszej niż 5 m²,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90⁰ z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30⁰;
- 5) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 5,0 m.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz jej obsługi;
- 2) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 3) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Ustala się ochronę przed hałasem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.
4. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych obowiązuje zakres ochrony, jak w przepisach odrębnych oraz w strefie (w odległości 150 m od cmentarza) - zabrania się lokalizacji nowych ujęć wody i korzystania z istniejących ujęć wody oraz wymaga się korzystania z gminnej sieci wodociągowej, w tym również do celów gospodarczych.

§ 7. 1. Ustala się strefę historycznego układu ruralistycznego - ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) wraz z zabudową, dla której obowiązują następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

- 1) utrzymanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego w kompozycji zieleni;
- 2) zachowanie historycznej linii zabudowy oraz zasad zagospodarowania działki;
- 3) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych, siłowni wiatrowych oraz innych dominant krajobrazowych;
- 4) wykluczenie lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni;
- 5) stosowanie ażurowych ogrodzeń (zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych), dopuszczenie ogrodzeń na podmurówce z ażurowymi przesłami;
- 6) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie linii zabudowy oraz sposobu usytuowania budynku względem drogi do historycznej kompozycji przestrzennej;
- 7) dostosowanie w zakresie skali, formy i kolorystyki do historycznej architektury układu ruralistycznego (budynki na planie prostokąta z dopuszczeniem budynków na planie liter „L” i „T”, maksymalna wysokość zabudowy 9 m);
- 8) stosowanie dachów dwuspadowych lub naczółkowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci 40°-45°, krytych matową dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub zbliżonym do naturalnej czerwieni;
- 9) stosowanie materiałów budowlanych i wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną;
- 10) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła oraz ukośnych przypór, wież, baszt itp.;
- 11) w kształtowaniu elewacji zastosowanie tynku z jednoczesnym zakazem sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych lub pokrytych okładziną drewnianą, kamienną, ceramiczną, z tworzywa sztucznego lub blachy;
- 12) wybór jasnej, stonowanej kolorystyki elewacji.

2. Na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 8. Ustala się następujące zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów wymienionych poniżej:

- 1) otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy”, utworzonego na podstawie Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 24 z dnia 28 listopada 2008 r;
- 2) wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego wsi Chełmiec;
- 3) „pozostałej części województwa dolnośląskiego” objętej Uchwałą antysmogową, dla której obowiązują wymogi według przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg, w ramach powiązań z istniejącym układem komunikacyjnym zewnętrznym;
- 2) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego o charakterze dystrybucyjnym:

- 1) Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
 - b) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszczenie budowy i użytkowania studni.
- 2) Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - b) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjnej oraz grawitacyjno – pompowej;
 - c) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni indywidualnych przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych;
 - d) dopuszczenie realizowania zbiorników bezodpływowych.
- 3) Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych nieruchomości, dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych oraz wykorzystanie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez rozprowadzenie na terenie lub odprowadzenie do wód płynących.
 - b) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
 - c) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
 - d) dopuszcza się modernizację systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.
- 4) Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła;
 - b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.
- 5) Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) rozbudowę i budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.
- 6) Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.
- 7) Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów M.MNW, KDD, 1KR, 2KR

§ 11. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDD.

§ 12. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją,
 - 2) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Tereny objęte planem położone są w otulinie Parku Krajobrazowego Chełmy, gdzie obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.
3. Dla terenów objętych planem w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętego

uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r. ustalone są cele publiczne K187, K262 – Modernizacja gospodarki wodno – ściekowej na terenie aglomeracji jaworskiej.

4. Tereny 1KR, 2KR znajdują się w granicy korytarza ekologicznego Podgórze Sudeckie KZ-7A, ustalonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r.

§ 13. 1. Ustala się ochronę zabytkowego układu ruralistycznego wsi Piotrowice ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego:

- 1) należy zachować historyczną zabudowę wraz z jej historycznym rozplanowaniem, gabarytami, kompozycją przestrzenną, formami charakterystycznymi dla architektury regionalnej, z uwzględnieniem zastosowanych historycznych materiałów i ich kolorystyki,
- 2) zakazuje się stawiania dominat krajobrazowych – masztów, słupów, wiatraków,
- 3) zakazuje się montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,
- 4) nowa zabudowa:
 - powinna być lokalizowana na planie prostokąta z dopuszczoną dobudówką – gankiem na osi elewacji na terenach,
 - dachy powinny być kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
 - stosowanie materiałów wykończeniowych: tynk, cegła lub kamień w partii cokołowej, naturalne drewno jako detal (np. konstrukcja ganku) lub deskowanie szczytu,
 - zakaz stosowania sztucznych okładzin elewacyjnych, podpór o przekroju koła, nawisów, narożnych okien, przeszkleń całej ściany, konstrukcji z bali nieotynkowanych, itp., elementów obcych lokalnej tradycji budowlanej,
 - elewacje należy projektować w oparciu o zasady stosowane w tradycyjnej architekturze regionu – proporcji i symetrii, z regularnym układem otworów,
 - stolarka okienna i drzwiowa w kolorze naturalnego drewna, bieli, jasnej szarości lub w innych kolorach stosowanych historycznie, wyklucza się kolor grafitowy i czarny, stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu, ugru,
 - budynki gospodarcze należy lokalizować prostopadle do budynku mieszkalnego, o wysokości nieprzewyższającej wysokości budynku mieszkalnego, kryte dachem dwuspadowym lub naczółkowym o kącie nachylenia połąci nawiązującym do dachu budynku mieszkalnego, z zastosowaniem tych samych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,

2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz tereny przestrzeni publicznej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oznacza się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1%, na którym obowiązują przepisy odrębne,
- 2) założenie parkowe wpisane rejestru zabytków pod numerem A/2812/546/L z dnia 05.05.1980 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz powinna być zachowana dotychczasowa funkcja, tj. wjazd na teren nieruchomości o nawierzchni z kruszywa.

§ 16. Tereny M.MNW, KDD znajdują się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 17. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60⁰,
 - 2) minimalną powierzchnię działki na terenie MNW – 0,12 ha,
 - 3) minimalną szerokość frontu działki na terenie MNW – 20 m;
2. Zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zielenią urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 18. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,12 ha.

§ 19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych wzdłuż istniejących i planowanych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nN - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii)
 - c) dla linii kablowych SN i nN - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
- 2) zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 1%.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia, instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci kabla ziemnego.
- 6) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych dojazdowych i terenów komunikacji wewnętrznej podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) dla dróg dojazdowych i komunikacji wewnętrznej szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla komunikacji wewnętrznej niewyznaczonej liniami rozgraniczającymi należy:
 - a) zachować minimalną szerokość 6 m;
 - b) wyznaczyć plac do zawracania pojazdów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
 - 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 22. Dla terenu **M.MNW** ustala się z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 i § 19 pkt 2:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - f) ilość kondygnacji – maksymalnie 2 – parter z poddaszem użytkowym;
 - g) dachy dwuspadowe lub naczółkowe, bez mijających się kalenic o kącie nachylenia 40⁰ - 45⁰;
 - h) układ połąci dachowych – symetryczny.

§ 23. Dla terenu **KDD** ustala się przeznaczenie: teren dróg dojazdowych.

§ 24. Dla terenów **1KR, 2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 25. Na obszarze objętym planem dopuszcza się komunikację wewnętrzną niewydzieloną liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, zieleni.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 26. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Męcinka

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały nr
Rady Gminy Męcinka
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka.

Rada Gminy Męcinka podjęła uchwałę nr LXIX/549/2024 z dnia 25 marca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka. Uchwała obejmuje tereny w 6 obrębach: Chełmiec, Muchów, Piotrowice, Pomocne, Sichów i Słup. Niniejszy plan miejscowy dotyczy części obrębów Chełmiec i Piotrowice, dla których obowiązują plany miejscowe przyjęte uchwałami Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/182/02 z dnia 29.12.2005 r. i nr LIX/464/2023 z dnia 28.06.2023 r. Obszary objęte zmianą planu znajdują w otulinie Parku Krajobrazowym Chełmy.

Zmiana planu miejscowego ustala przeznaczenie pod następujące formy zagospodarowania terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, drogi publiczne i komunikację wewnętrzną. Sporządzony projekt zmiany planu wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Męcinka przyjętym uchwałą Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/236/2001 z dnia 02.07.2001 r. ze zmianami.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Męcinka. Analiza została przyjęta przez Radę Gminy Męcinka uchwałą nr XLIV/393/2018 Rady Gminy Męcinka z dnia 16.10.2018 r. Zgodnie z analizą zmiany miejscowych planów można dokonywać w obszarach poszczególnych sołectw, kilku sołectw lub jako zmiany dla konkretnych inwestycji. Zmiana planu miejscowego dla przedmiotowych obszarów, zgodnie z analizą, prowadzona jest jako „zadaniowa”.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
walory architektoniczne i krajobrazowe*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

*Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami
i ochrony gruntów rolnych leśnych*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki wodno - ściekowej, zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz wskazanie terenów chronionych akustycznie. Zmiana planu wskazuje tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania zostały spełnione poprzez objęcie ochroną konserwatorską zabytkowego układu ruralistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

*Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
a także potrzeby osób niepełnosprawnych*

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez wprowadzenie ustalenia zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków do kanalizacyjnej sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały spełnione poprzez ustalenie terenów pod zabudowę w pobliżu istniejących terenów zabudowanych lub przeznaczonych w planie pod zabudowę. Planem objęte są tereny

posiadające dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Zapisy zmiany planu miejscowego zgodne są z zapisami studium.

Prawo własności

Zapisy zmiany planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy zmiany planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy zmiany planu miejscowego umożliwiają, na terenach MNW i MN-U, realizację inwestycji z zakresu usług, w tym usług publicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby zostały spełnione poprzez możliwość realizacji obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem. Zapisy zmiany planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu miejscowego do dnia 6 maja 2024 r. W wyznaczonym, przez Wójta Gminy Męcinka, terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planem zostanie także zapewnione poprzez możliwość uczestniczenia w konsultacjach społecznych zorganizowanych przez Wójta Gminy Męcinka.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty zmianą planu stanowią grunty osób prywatnych. Przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, drogi publiczne i komunikację wewnętrzną jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Męcinka. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Męcinka w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie zostały złożone żadne wnioski. Sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zapisy zmiany planu miejscowego nie będą wpływać na transportochłonność układu przestrzennego. Tereny pod zabudowę zostały wyznaczone przy istniejących drogach i na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obszarze zainwestowania wiejskiego lub w jego sąsiedztwie, co potencjalnie umożliwi mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego. Na terenie Gminy Męcinka, w miejscowości Piotrowice i Chełmiec jest prowadzony transport publiczny.

Obszary objęte planem położone są w niewielkiej odległości od dróg, na których prowadzony jest transport publiczny, co umożliwia wykorzystanie go jako podstawowego środka transportu.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Zapisy zmiany planu miejscowego nie zawierają zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan ustala pod zabudowę tereny posiadające dostęp do dróg publicznych z dobrym dostępem do sieci wodociągowej i energetycznej. Wyznaczone tereny pod zabudowę znajdują się w obszarze zainwestowania wiejskiego i jego pobliżu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, głównie z powodu wzrostu podatku od nieruchomości.