

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MĘCINKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr XXII/132/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka i stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka”, uchwalonego przez Radę Gminy Męcinka uchwałą nr XXXIX/236/2001 z dnia 2 lipca 2001 r. ze zm., Rada Gminy Męcinka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka, zwaną dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2.
- 3) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) strefa ochronna związana z oddziaływaniem na środowisko elektrowni słonecznej;
- 5) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;

- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy z godnie z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b i c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) w przypadku lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub produkcyjną;
- 2) ustala się strefę ochronną związaną z oddziaływaniem na środowisko elektrowni słonecznej tożsamą z terenem oznaczonym symbolem 1 U-P-KO;
- 3) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:
 - a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe,
 - b) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

§ 8. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się: w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego o szerokości 20m, licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) powierzchnia działek: minimum 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek: minimum 16m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 30⁰ do 160⁰;
- 4) parametry ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych przy czym powierzchnia takiej działki to minimum 4m² i minimum 2m szerokości.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 5m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m,
- 3) ustala się liczbę miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 30m²,
 - b) następne 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 30m²,
 - c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - d) minimum 1 miejsce postojowe na 5000m² powierzchni produkcji,
 - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, poprzez drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym w tym również na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 2m² i minimalnej szerokości frontu działki 2m;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) wzdłuż linii elektroenergetycznych w strefie technologicznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:
- a) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) z sieci wodociągowej,
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-P-KO, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny usług,
- b) tereny produkcji ,
- c) tereny obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) teren wód,
- c) teren infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 3) w przypadku lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w sąsiedztwie obszaru kolejowego, powinny być one tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów; należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 50m;
- 2) wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) na terenach nie może przekraczać 100m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 45^o,
 - b) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy lub czarny.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3;

§ 14. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDD dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa.

2. Ustala się szerokość drogi o szerokości 12m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

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

