

Projekt

z dnia 15 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MĘCINKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538. ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/184/2026 z dnia 31 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 Rady Gminy Męcinka z dnia 2 lipca 2001 r. (ze zmianami)" Rada Gminy Męcinka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszary, których granice oznaczono na rysunkach planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXXI/184/2026 Rady Gminy Męcinka z dnia 31 marca 2026 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki od 1 do 11;
- 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 16.
- 3) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 17.

§ 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) strefa "B" ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;

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;

- 3) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) 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, zgodnie 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, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) Część obszaru opracowania znajduje się w granicy Parku Krajobrazowego Chełmy, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) Część obszaru opracowania znajduje się w granicy Otuliny Parku Krajobrazowego Chełmy, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) Część obszaru opracowania znajduje się w granicy Obszaru Natura 2000 SOO, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN-MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w przypadku, gdy inwestor wprowadza na swoją działkę działalność usługową, 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.);
- 7) 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:

1) ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Chełmiec ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, w granicach której ustala się:

a) dla nowej zabudowy:

- budynki realizowane na planie prostokąta,
- dach dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny, bez mijających się kalenic o kącie nachylenia połaci 40°-45 °,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym,
- materiały wykończeniowe: tynk, dopuszczona cegła lub kamień w partii cokołowej i 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,
- obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, kremu, ugru,
- budynki gospodarcze należy lokalizować prostopadle do budynku mieszkalnego, na planie prostokąta, o wysokości nieprzewyższającej wysokości budynku mieszkalnego, na planie prostokąta, kryte
- dachem dwuspadowym lub naczółkowym o kącie nachylenia połaci nawiązującym do dachu budynku mieszkalnego, z zastosowaniem tych samych ww. materiałów wykończeniowych i kolorystyki;

b) zakaz montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych

c) zakaz stawiania dominant krajobrazowych – masztów, słupów, wiatraków itp.,

d) zagospodarowanie parceli powinno być kształtowane w nawiązaniu do historycznego zagospodarowania podwórzy wiejskich zabytkowego układu przestrzennego, z uwzględnieniem historycznych przestrzennych powiązań funkcjonalnych i zieleni;

2) ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Myślinów ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dla terenu oznaczonego symbolem 5MN, w granicach której ustala się:

a) ochronie podlega przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg,

b) zagospodarowanie parceli powinno być kształtowane w nawiązaniu do historycznego zagospodarowania podwórzy wiejskich zabytkowego układu przestrzennego, z uwzględnieniem historycznych przestrzennych powiązań funkcjonalnych i zieleni,

c) nie należy lokalizować obiektów kubaturowych, masztów, anten, reklam wielkoformatowych i innych elementów dysharmonizujących, dominujących w przestrzeni wsi,

d) zabudowa mieszkalna i gospodarcza powinna być kształtowana w nawiązaniu do tradycji architektonicznej regionu z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i form architektonicznych obecnych w historycznej zabudowie wsi, na rzucie prostokąta, dachy symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym

e) zakaz montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,

f) zakaz stawiania dominant krajobrazowych – masztów, słupów, wiatraków itp.;

3) ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Muchów ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dla terenu oznaczonego symbolem 6MN, w granicach której ustala się:

a) parametry nowej zabudowy mieszkalnej:

- rzut prostokąta,

- układ prostopadły do istniejącego budynku zabytkowego,
- dach naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci 38°-45°,
- wykończenie elewacji: tynk, w partii cokołowej dopuszczony kamień i cegła, dopuszczone drewno naturalne jako deska w układzie pionowym do wykończenia szczytu budynku,
- pokrycie dachu dachówką w kolorze ceglastym matowym,
- kolorystyka elewacji dobrana spośród odcieni bieli, beżu, kremu, ugru itp.,

b) parametry dla nowej zabudowy gospodarczej:

- rzut prostokąta,
- maksymalna wysokość 12 m,
- dach dwuspadowy 30°-35°, kryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym,
- dopuszczone materiały: cegła i kamień (jako detal lub w partii cokołowej), tynk, drewno naturalne,
- kolorystyka elewacji w nawiązaniu do pozostałej zabudowy parceli,
- układ prostopadły lub równoległy do pozostałej zabudowy parceli,

c) zakaz montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,

d) zakaz stawiania dominant krajobrazowych – masztów, słupów, wiatraków itp.;

4) ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Piotrowice ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dla terenu oznaczonego symbolem 8MN, w granicach której ustala się:

a) ochronie podlega przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg,

b) zagospodarowanie parceli powinno być kształtowane w nawiązaniu do historycznego zagospodarowania podwórzy wiejskich zabytkowego układu przestrzennego, z uwzględnieniem historycznych przestrzennych powiązań funkcjonalnych i zieleni,

c) nie należy lokalizować obiektów kubaturowych, masztów, anten, reklam wielkoformatowych i innych elementów dysharmonizujących, dominujących w przestrzeni wsi,

d) zakaz montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,,

e) zakaz stawiania dominant krajobrazowych – masztów, słupów, wiatraków itp.,

f) parametry dla nowej zabudowy:

- plan prostokąta z dopuszczoną dobudówką - gankiem na osi elewacji,
- budynek mieszkalny podpiwniczony jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym lub niepodpiwniczony z mieszkalnym poddaszem,
- dach dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny, bez mijających się kalenic o kącie nachylenia połaci 40°-45°,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym, -materiały wykończeniowe: tynk, dopuszczona cegła lub kamień w partii cokołowej i naturalne drewno jako detal (np. konstrukcja ganku, kroksztyny itp.) 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,
- okienna i drzwiowa w kolorze naturalnego drewna, bieli, jasnej szarości (wykluczony grafit i czerni) lub innych kolorach stosowanych historycznie,
- obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, kremu, ugru,
- budynki gospodarcze należy lokalizować prostopadle do budynku mieszkalnego, na planie prostokąta, o wysokości nieprzewyższającej wysokości budynku mieszkalnego, na planie prostokąta, kryte dachem dwuspadowym lub naczółkowym o kącie nachylenia połaci nawiązującym do dachu budynku mieszkalnego, z zastosowaniem tych samych ww. materiałów wykończeniowych i kolorystyki;

5) ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Pomocne ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dla terenu oznaczonego symbolem 9MN i 10MN , w granicach której ustala się:

- a) brak możliwości nowej zabudowy;
- b) na dz. nr 910 dopuszczona nawierzchnia zielona trawiasta, kostka kamienna lub nawierzchnia mineralna,
- c) nie należy lokalizować obiektów kubaturowych, masztów, anten, reklam wielkoformatowych i innych elementów dysharmonizujących, dominujących w przestrzeni wsi,
- d) zakaz montowania paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,
- e) zakaz stawiania dominant krajobrazowych – masztów, słupów, wiatraków itp.,
- f) dla budynku na terenie 10MN:

- należy zachować bryłę, geometrię dachu oraz dyspozycję elewacji,
- należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe (dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze ceglasy matowym układana w koronkę, tynk, cegła),
- należy zachować detal architektoniczny z cegły,
- wszelkie remonty należy prowadzić w sposób odtworzeniowy;
- dopuszcza się adaptację budynku na budynek mieszkalny lub gospodarczy o innym przeznaczeniu wraz z koniecznymi zmianami w obrębie otworów okiennych i drzwiowych, odtworzenia/ montażu nowej stolarki oraz wykonania potrzebnych instalacji, bez zmiany gabarytów budynku, w sposób nawiązujący do historycznej lokalnej architektury,
- kolorystyka elewacji w kolorze dobranym spośród odcieni bieli, beżu, kremu, ugru itp. ciepłych jasnych barw;

6) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków:

- a) należy zachować bryłę, geometrię dachu oraz dyspozycję elewacji;
- b) należy zachować detal architektoniczny z cegły;
- c) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe (dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze ceglasy matowym układana w koronkę, tynk, deska naturalna do wykończenia szczytu budynku);
- d) wszelkie remonty należy prowadzić w sposób odtworzeniowy,
- e) dopuszcza się adaptację budynku na budynek mieszkalny lub gospodarczy o innym przeznaczeniu wraz z koniecznymi zmianami w obrębie otworów okiennych i drzwiowych, odtworzenia stolarki oraz wykonania potrzebnych instalacji, bez zmiany gabarytów budynku, w sposób nawiązujący do historycznej lokalnej architektury;
- f) kolorystyka elewacji w kolorze dobranym spośród odcieni bieli, beżu, kremu, ugru itp. ciepłych jasnych barw;

7) 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działek: minimum 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 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.

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

- 1) dopuszcza się realizację systemu komunikacji wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się liczbę miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m²,
 - d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - e) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.
- 3) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren opracowania znajduje się częściowo w strefie ochrony sanitarnej 50m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach opracowania znajduje się teren górniczy Winna Góra I (10-1/6/502), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 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 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 zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych
 - a) z indywidualnych punktów ujęć wody za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (zgodnie z przepisami odrębnymi);
 - 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 zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej nieruchomości lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub cieków wodnych;
- 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN, dla których ustala się (z zastrzeżeniem § 7) :

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;
- 2) ustala się, że zabudowa usługowa może stanowić maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego, a jej całkowita powierzchnia nie może przekroczyć 50m²;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się układ zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na 12m;
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny,
- c) kolor dachów: czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny,
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

6) maksymalna długość elewacji dla budynku mieszkalnego ustala się na 20m.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0,01 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 1000m² dla jednego budynku typu wolnostojącego,
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt.4) o nie więcej niż 30%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5).

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-MW, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi,
- b) teren zieleni urządzonej,
- c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;
- 2) ustala się, że zabudowa usługowa może stanowić maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego, a jej całkowita powierzchnia nie może przekroczyć 50m²;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się układ zabudowy - wolnostojąca;
- 2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na: 12m.
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 35° do 55°,

- b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny,
- c) kolor dachów: czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny,
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0,01 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż: 1000m² dla jednego budynku typu wolnostojącego,
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt.4) o nie więcej niż 30%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5).

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem od 1RZM, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnictwa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji działalności związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.
- 2) ustala się maksymalną liczbę Dużych Jednostek Przeliczeniowych na 39 DJP.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 9m;
- 2) maksymalną wysokość obiektów budowlanych ustala się na 15m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe o spadku połaci dachowych od 38° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny,
 - c) kolor dachów: czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0,01 do 0,6.

§ 16. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KR, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Męcinka
z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 24 ze zm.)

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. (Dz.U. 2026 r. poz. 426, 635 i 680).
- 5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Męcinka

z dnia.....2026 r.

Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zawierający m.in.:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) atrybuty zawierające informację o planie;
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt1.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXI/184/2026 z dnia 31 marca 2026 r. Rady Gminy Męcinka w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu. Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka, uchwalonego przez Radę Gminy Męcinkanr XXXIX/236/2001 Rady Gminy Męcinka z dnia 2 lipca 2001 r. (ze zmianami)” W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwi podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy; Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Męcinka nr. XLIV/393/2018 z dnia 16 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Męcinka, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Męcinka wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.