

**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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą Rady Gminy Męcinka nr IX/56/2024 z dnia 27 września 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 02.07.2001 r. ze zmianami, Rada Gminy Męcinka uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka dla części obrębów Męcinka i Piotrowice.

2. Granice obszarów objętych 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.** Ilekcioć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Męcinka i Piotrowice,
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną od drogi lub działki stanowiącej dojazd do nieruchomości, dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

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

- 1) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów, dachówki ceramicznej lub cementowej z dopuszczeniem blachy z fakturą imitującą dachówkę oraz dachówek fotowoltaicznych,
- 2) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej,
- 3) dla terenu G.MNW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej komunikację wewnętrzną 1KR i drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami opracowania planu, 8 m od drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu,
- 4) dla terenu M.MNW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej komunikację wewnętrzną 2KR.

**§ 4.** 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 terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Tereny objęte planem położone są w otulinie Parku Krajobrazowego „Chełmy” i obowiązują dla nich zasady ustalone w przepisach odrębnych.

**§ 5.** 1. Ustala się ochronę zabytkowego układu ruralistycznego wsi na terenach M.MNW i 2KR ujętego w gminnej ewidencji zabytków, na którym:

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

- 2) zagospodarowanie parceli powinno być ukształtowane w nawiązaniu do historycznego zagospodarowania podwórzy wiejskich zabytkowego układu przestrzennego, z uwzględnieniem historycznych przestrzennych powiązań funkcjonalnych i zieleni,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, masztów, anten i innych elementów dysharmonizujących, dominujących w przestrzeni wsi.

2. Na terenie M.MNW:

- a) nowa zabudowa powinna być lokalizowana na planie prostokąta z dopuszczoną dobudówką – gankiem na osi elewacji,
- b) zakazuje się podpór o przekroju koła, nawisów, narożnych okien, przeszkleń całej ściany, konstrukcji z bali nieotynkowanych i innych elementów obcych lokalnej tradycji budowlanej,
- c) elewacje należy projektować w oparciu o zasady stosowane w tradycyjnej architekturze regionu – proporcji i symetrii, z regularnym układem otworów,
- d) stolarka okienna i drzwiowa powinna być w kolorze naturalnego drewna, bieli, jasnej szarości lub innych kolorach stosowanych historycznie, z wykluczeniem grafitu i czerni,
- e) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu, kremu, ugru,
- f) budynki gospodarcze należy lokalizować prostopadle do budynku mieszkalnego, na planie prostokąta, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych i kolorystyki jak dla budynku mieszkalnego.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa, tereny przestrzeni publicznej, tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów i dobra kultury współczesnej.

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej  $60^{\circ}$ ,
  - 2) minimalną powierzchnię działki na terenach 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 zieleni urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi i komunikację wewnętrzną.

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

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

§ 10. 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 rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w tym retencjonowanie wód opadowych; 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, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) dla 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 w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
- 5) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 12. Dla terenu **G.MNW** ustala się, z zastrzeżeniem § 4 ust. 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 – 0,6;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;
  - f) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
  - g) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 13. Dla terenu **M.MNW** ustala się, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2, § 5:

- 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 – 0,4;
  - 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, naczółkowe, bez mijających się kalenic, o kącie nachylenia 40° - 45°;
  - h) układ połączeń dachowych – symetryczny;
  - i) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym matowym.

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

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

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. 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%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§ 19. 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 IX/56/2024 z dnia 27 września 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka. Uchwała obejmuje tereny w 9 obrębach: Kondratów, Małuszów, Męcinka, Myślinów, Piotrowice, Pomocne, Przybyłowice, Sichów, Słup. Niniejszy plan sporządzono dla części obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu, położonych w miejscowościach Męcinka i Piotrowice. Dla obszarów tych obowiązują plany miejscowe przyjęte uchwałami Rady Gminy Męcinka nr XXVIII/167/2000 z dnia 28.06.2000 r., nr XXXIX/182/05 z dnia 29.12.2005, nr XLIX/318/10 z dnia 29.10.2010 r. Obszary objęte zmianą planu znajdują w otulinie Parku Krajobrazowego Chełmy.

Zmiana planu miejscowego ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 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 ładui przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,  
walory architektoniczne i krajobrazowe*

Wymagania zostały spełnione poprzez ustalenie 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 także ustala rodzaj ochrony na terenach położonych na obszarach objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Dla gruntów położonych na obszarach objętych planem Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 13 maja 2026 r., wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

*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. Zmiana planu miejscowego nie wymagała, ze względu

na ustalone przeznaczenie terenu, zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby zrównoważonego rozwoju

Tereny przeznaczone pod zabudowę ustalone zostały 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 nie wpływają na potrzeby interesu publicznego.

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 10 stycznia 2025 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:**

Obszary objęte zmianą planu stanowią grunty osób prywatnych. Przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 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 pobliżu obszaru zainwestowania wiejskiego, co potencjalnie umożliwi mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego. Na terenie Gminy Męcinka prowadzony jest 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 się 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 pobliżu obszaru zainwestowania wiejskiego.

**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.