

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 02.07.2001 r. ze zmianami, Rada Gminy Męcinka uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chełmiec, Muchów, Piotrowice, Pomocne, Sichów, Słup.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na załącznikach od 1 do 7.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załącznikach od nr 1 do nr 7;
- 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 8,
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 9.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chełmiec, Muchów, Piotrowice, Pomocne, Sichów, Słup,
- 2) **terenie** - 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 L.1MNW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu,
- 4) dla terenu L.MNW-U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej komunikację wewnętrzną 1KR,
- 5) dla terenu M.UH-UL nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD,
- 6) dla terenu N.MNW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu,
- 7) dla terenu K.MNW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDZ,
- 8) dla terenu B.MNW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej komunikację drogową wewnętrzną 2KR,
- 9) dla terenu C.MNW-KOG nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę 2KDD i od drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu.

§ 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:
 - a) dla terenów MNW, MNW-KOG jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
2. Tereny K.MNW, N.MNW położone są w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty - Góry i Pogórze

Kaczawskie PLH020037, dla którego obowiązują ustalenia Zarządzenia Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska we Wrocławiu w sprawie ustanowienie planu działań ochronnych dla obszaru natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie.

3. Tereny L.1MNW, N.MNW, K.MNW położone są w Parku Krajobrazowym Chełmy, tereny L.MNW-U, L.MNW, M.UH-UL, B.MNW, C.MNW-KOG położone są w otulinie Parku Krajobrazowego Chełmy. Dla terenów tych obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.
4. 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.
5. Dla terenów N.MNW i K.MNW w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r. ustalony jest cel publiczny K147 – Opracowanie projektu planu ochrony dla obszaru Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie PLH020037.
6. Tereny N.MNW, L.1MNW, L.2MNW i L.MNW-U 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.

§ 5. 1. Ustala się ochronę zabytkowych układów ruralistycznych wsi na terenach L.MNW-U, L.2MNW, M.UH-UL, N.MNW, C.MNW-KOG, K.MNW, 1KR, 1KDD, 2KDD, KDZ ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których:

- 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 na terenach L.MNW-U, N.MNW
 - powinna być lokalizowana na planie prostokąta z dopuszczoną dobudówką – gankiem na osi elewacji na terenie K.MNW, M.UH-UL,
 - 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 połączy nawiązującym do dachu budynku mieszkalnego, z zastosowaniem tych samych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
2. Ustala się ochronę zabytkowego układu ruralistycznego wsi na terenie C.MNW-KOG, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego:
 - 1) nowa zabudowa mieszkalna:
 - powinna być lokalizowana na planie prostokąta z dopuszczoną dobudówką – gankiem na osi elewacji,
 - 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,
 - zakazuje się 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,
 - 2) nowa zabudowa garażowa:
 - powinna być lokalizowana na planie prostokąta,
 - dachy powinny być kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
 - elewacje powinny być wykończone tynkiem w kolorze biały lub kremowym lub beżowym,
 - dopuszcza się detal elewacyjny z cegły, np. w formie opasek wokół otworów,
 - zakazuje się stosowania do wykończenia blachy, płyt warstwowych, okładzin elewacyjnych i materiałów obcych tradycji budowlanej regionu,
 - 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,
 - powinna być lokalizowana prostopadle do budynku mieszkalnego, a w przypadku większej liczby budynków garażowych należy sytuować je w układzie tradycyjnym wokół prostokątnego podwórza aby zabudowa tworzyła prostokąt lub litery L, U, C.
3. Ustala się, na terenie L.MNW-U, zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 6 m od granicy terenu założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków.
 4. Ustala się zakaz zabudowy dla terenu L.2MNW.
 5. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 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 oraz tereny przestrzeni publicznej.

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

- 1) oznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150 m od linii rozgraniczającej cmentarz, w granicach której obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) oznacza się założenie parkowe wpisane do 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,

§ 8. 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° ,
 - 2) minimalną powierzchnię działki na terenach MNW, MNW-U, MNW-KOG – 0,12 ha,
 - 4) minimalną szerokość frontu działki na terenach MNW, MNW-U – 20 m;
 - 5) minimalną szerokość frontu działki na terenach MNW-KOG – 10 m;
2. Zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielania działek pod zieleni urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod drogi.

§ 9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 0,12 ha dla terenów MNW, MNW-U, MNW-KOG,

§ 10. 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 obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%.

§ 11. Teren C.MNW-KOG znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej wodę.

§ 12. 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, z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
- 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, zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii 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.

§ 13. 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 dróg zbiorczych, 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 w przypadku braku dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
 - b) dla usług – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej;
- 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.

§ 14. 1. Dla terenu L.1MNW ustala się:

- 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) dachy strome o kącie nachylenia 30 - 45°;
 - g) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 15. 1. Dla terenu L.2MNW ustala się z zastrzeżeniem § 7 ust. 2:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%

§ 16. Dla terenu N.MNW ustala się z zastrzeżeniem § 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 – 0,8
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - f) ilość kondygnacji – 2 - parter z poddaszem użytkowym;
 - g) dachy dwuspadowe, bez mijających się kalenic o kącie nachylenia 40 - 45°;
 - h) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 17. Dla terenu K.MNW ustala się z zastrzeżeniem § 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 – 0,8
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - f) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 30 - 45°;
 - g) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 18. Dla terenu L.MNW-U ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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 – 40%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 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.

§ 19. Dla terenu C.MNW-KOG, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren garaży;

- 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 – 30%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 11 m;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej – 9 m;
 - g) ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkalnej – maksymalnie 2 – parter z poddaszem użytkowym;
 - h) dachy dwuspadowy lub naczółkowy, bez mijających się kalenic o kącie nachylenia 40 - 45°;
 - i) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 20. Dla terenu **M.UH-UL** ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%
 - 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 40 – 45°;
 - h) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 21. Dla terenu **B.MNW** ustala się z zastrzeżeniem § 7 pkt 1:

- 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 – 30%
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - f) dachy dwuspadowe, bez mijających się kalenic, o kącie nachylenia 40 - 45°, ustawione równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi;
 - g) układ połączeń dachowych – symetryczny.

§ 22. Dla terenu **KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej. Na terenie zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, który podlega utrzymaniu i obowiązują dla niego zapisy § 5 ust. 2.

§ 23. Dla terenów **1KDD, 2KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

§ 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.

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

§ 27. Ustala się stawki procentowe stanowiące 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. Dla obszarów objętych zmianą planu obowiązują plany miejscowe przyjęte uchwałami Rady Gminy Męcinka nr XXXIX/182/02 z dnia 29.12.2005, nr XVII/103/2012 z dnia 28.06.2012 r., nr XVII/104/2012 z dnia 28.06.2012 r., nr XX/127/2012 z dnia 30.10.2012 r., nr LIX/464/2023 z dnia 28.06.2023 r. Obszary objęte zmianą planu znajdują w obszarze Natura 200 Góry i Pogórze Kaczawskie oraz w Parku Krajobrazowym Chełmy i w jego otulinie.

Zmiana planu miejscowego ustala przeznaczenie pod różne formy zagospodarowania terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub garaże, usługi handlu lub usługi rzemieślnicze, parking lub plac manewrowy, 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 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.

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. Ochroną objęto także obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obszary wpisane do rejestru 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 ustaleń 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-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 głównie grunty osób prywatnych. Przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub garaży, usług handlu lub usług rzemieślniczych, parkingu lub placu manewrowego, 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 oraz na obszar Natura 2000 Góry i Pogórze Kaczawskie.

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 miejscowościach Piotrowice, Sichów, Małuszów i Męcinka prowadzony transport publiczny.

Obszary objęte planem w miejscowościach Piotrowice i Sichów 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 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.