

Projekt

z dnia 18 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego część
obróbu geodezyjnego Sichówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Męcinka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru stanowiącego część obróbu geodezyjnego Sichówek.

2. Integralną częścią planu jest:

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

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna związana z oddziaływaniem na środowisko elektrowni słonecznej;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi które przeważają na danym terenie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu miejscowego linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować zabudowę od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego;

- 5) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.
- 2) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 3) obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) granica terenu pod budowę elektrowni słonecznej jest tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tych urządzeń.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 3m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;
- 3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;
 - b) ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.
- 4) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych i pozostałych dróg oraz komunikacji wewnętrznej.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się chronione stanowisko archeologiczne nr 17, na obszarze, którego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, słupów i masztów odgromowych, oświetleniowych oraz do montażu monitoringu wizyjnego) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - b) wskazuje się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 16 m, po 8 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje:
 - nie należy pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego składować materiałów sypkich w przyzmach (piasek, żwir, węgiel, śnieg etc.,
 - nie zaleca się sadzenia i utrzymywania drzew wysokopięnych pod linią i w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefa ochronna od linii elektroenergetycznej nie obowiązuje;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej: ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się strefę ochronną od elektrowni słonecznej, której granice są tożsame z granicami terenu oznaczonego symbolem PEF.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału: 3000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału: 22m.
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, dla jednej działki w granicach terenu;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. Wyznacza się tereny elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem: od 1PEF do 4PEF dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację magazynów energii;

3) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8m,
 - e) dopuszcza się posadowienie słupów i masztów odgromowych, oświetleniowych oraz do montażu monitoringu wizyjnego o wysokości do 25 m;
- 4) ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 14. 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.....2025 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 2024 r. poz. 1130, 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 2024 r. poz. 1465) 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 dojazdów 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 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm).
- 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 2024 r. poz. 266 ze zm).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Męcinka

z dnia.....2025 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 2024 r. poz. 1130, ze zm.) utworzony został zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 dla obszaru stanowiącego część obrębu ewidencyjnego Sichówek w zakresie działek ewidencyjnych nr 91/1, części 91/2, 92/2, 93, 94, 95/1, 95/2, 96, 99, 102/2, część 102/3 i część 168

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. Jest on zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

Bezpośrednim powodem przystąpienia do sporządzenia planu była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą oraz umożliwienia realizacji inwestycji w odnawialne źródła energii.

Obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego "Chełmy", dla której obowiązują przepisy odrębne.

Do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto procedurę uproszczoną, albowiem zgodnie z art. 27b ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym "do sporządzania i uchwalania planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317);

Na terenie opracowania nie występują żadne z przesłanek wymienionych w art. 27b ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wykluczały by sporządzenie plan w trybie uproszczonym, albowiem plan nie dotyczy:

- 1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w [art. 7 ust. 2](#) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. [poz. 82](#));
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- 6) inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
- 7) obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
- 8) gruntów zmeliorowanych.

Na zastosowanie procedury uproszczonej uzyskano zgodę Wojewody Dolnośląskiego, zgodnie z art. 27b ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.
- 2) Wyznaczając tereny pod elektrownie uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nie kolidowały z funkcjami terenów sąsiednich.
- 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 umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury.

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 uwzględniając prawo własności przede wszystkim i partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Zgodnie z wymogami ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, które ukazało się 22.08.2024r. w prasie internetowej, w Biuletynie Informacji publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w miejscowości Chroślice oraz Urzędu Gminy Męcinka nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości;

c) w dniu 05.03.2025 r. ukazało się - w prasie internetowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w miejscowości Chroślice i Urzędu Gminy Męcinka - ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, polegających na zbieraniu uwag, które to konsultacje odbyły się w dniach od 05. 03. 2025 r. do 19 marca 2025 r., a projekt planu zamieszczony został w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy.

W okresie konsultacji nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia

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.

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.

Plan miejscowy nie przewiduje budowy dróg publicznych oraz nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, tak więc uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem finansowym dla gminy.

Mając na uwadze powyższe, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego część obrębu ewidencyjnego Sichówek w zakresie działek ewidencyjnych nr 91/1, części 91/2, 92/2, 93, 94, 95/1, 95/2, 96, 99, 102/2, część 102/3 i część 168 wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.