



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2023 r.

Poz. 5689

UCHWAŁA NR LXVII/402/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 29 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Domaszków i obrębie Nowa Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr LIII/310/2022 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Domaszków i obrębie Nowa Wieś, gmina Międzylesie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzylesie przyjętego uchwałą nr XLIII/250/2022 z dnia 28 stycznia 2022 r.,

Rada Miejska w Międzylesiu uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Domaszków i obrębie Nowa Wieś, zwany dalej planem miejscowym.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym:

1) załącznik nr 1 – obręb Domaszków;

2) załącznik nr 2 – obręb Nowa Wieś.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 3;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 4;

3) dane przestrzenne – załącznik nr 5.

4. Załączniki nr 3, 4 i 5 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

5. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu, wynikających z audytu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występow dachowych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;
- 4) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze;
- 5) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice historycznych układów ruralistycznych objętych ochroną w planie;
- 5) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego objętej ochroną w planie;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Rysunek planu miejscowego zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych oraz mających charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej oraz komunikacji wewnętrznej;
- 2) **MN-UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki z dopuszczeniem obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej oraz komunikacji wewnętrznej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN – zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz usługową z zakresu obsługi ruchu turystycznego i rekreacji;
- 2) na terenach MN-UT – zabudowę mieszaną mieszkalno – usługową oraz usługową, związaną z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
 - a) dla terenu MN - wzdłuż przyległej od strony południowej drogi gminnej w odległości nie mniejszej niż 12,0 m,
 - b) dla terenu MN-UT - wzdłuż dróg gminnych przyległych od strony południowej i zachodniej w odległości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli, nie będących budynkami - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego;
- 4) lokalizowanie budynków na działce winno uwzględniać kierunek prostopadły bądź równoległy do wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) forma architektoniczna winna uwzględniać:
 - a) obiekty, bądź części obiektów wyłącznie na rzutach prostokątnych, z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych.

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

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, przeznaczone na cele mieszkaniowe – oznaczone symbolem **MN** oraz przeznaczone na cele mieszkalno – usługowe – oznaczone symbolem **MN-UT**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych i technologicznych zapewniających zachowanie właściwego standardu akustycznego, zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 4) nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać wyłącznie z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej w oparciu o przepisy prawa miejscowego.

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

- 1) ochronę wszelkich potencjalnych zabytków pozyskanych w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dla wyznaczonych na rysunku planu miejscowego części terenów ustala się:
 - a) ochronę krajobrazu kulturowego,
 - b) ochronę historycznego układu ruralistycznego;
- 3) w strefach wymienionych w pkt 2) obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określonych w planie miejscowym odpowiednio:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,

- d) wysokość projektowanej zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 14 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
 - e) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 55° , z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach szarości, ceglanych i brązach,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30 %,
 - g) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,0,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - i) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN-UT**:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 14 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,
 - e) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 55° , z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach szarości, ceglanych i brązach,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30 %,
 - g) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,0,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - i) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) dla terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – nie mniej niż 10 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu i zieleni towarzyszącej;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:
- a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde 40m² powierzchni przeznaczonej na cele usług,
 - c) na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1) i 2) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 5) wynik obliczeń, o których mowa w pkt 1) i 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszarów z drogą publiczną odpowiednio:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN - bezpośrednio do przyległej od strony południowej drogi KDD,
 - b) dla terenu MN-UT – pośrednio poprzez przyległe od strony południowej i zachodniej drogi gminne;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać ani ograniczać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, w postaci zbiorników, studni chłonnych a także do cieków wodnych oraz na nieutwardzony teren działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii doziemnych lub napowietrznych,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących do pozyskiwania energii wyłącznie ze źródeł solarnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

§ 11. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10 % dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** i **MN-UT**;

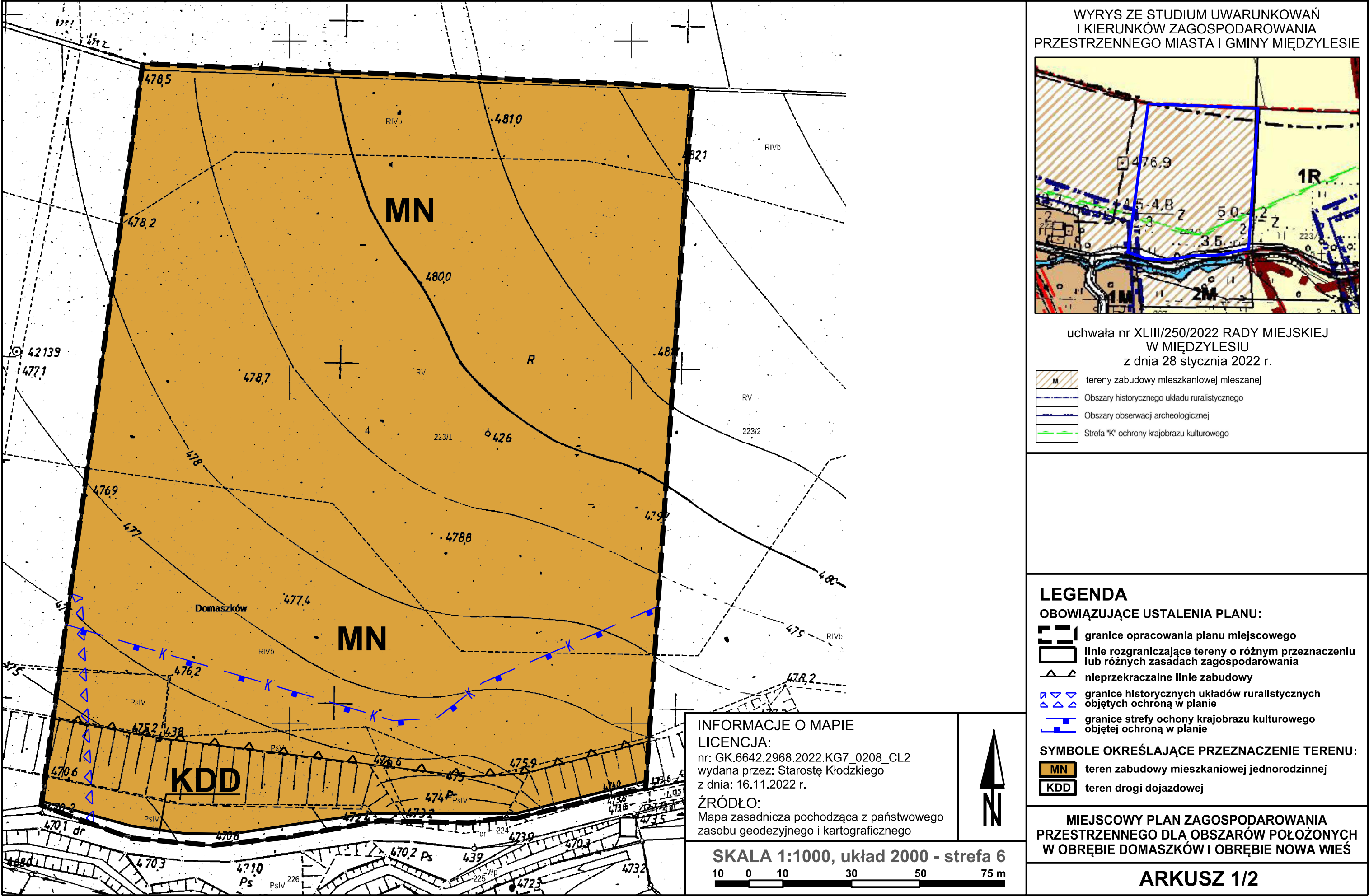
2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzlesiu:
Jerzy Marcinek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/402/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 29 września 2023 r.



The drawing is a technical land survey map. The central feature is a large, irregularly shaped plot of land labeled 'MN-UT' in large, bold, black letters. Below this label, the name 'Nowa Wieś' is written in a smaller font. The plot is filled with orange diagonal hatching. To the west of the plot, a road is labeled 'Domaszków' with the number '7' and '426/2' below it. To the south, a railway line is shown with several tracks and elevation points. The plot is bordered by several water bodies: 'RIVa' (44.6) to the east, 'RIVb' (44.7) to the north, and 'RIVc' (44.7) to the west. The plot is also bordered by a dashed line labeled 'Wp 285' to the north. The plot is surrounded by various boundaries and features, including a road labeled 'Domaszków' to the west, a railway line to the south, and several water bodies labeled 'RIVa' and 'RIVb'. The drawing includes numerous elevation points and boundary markers.

	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej
	Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
	Granica otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego

 granice opracowania planu miejscowego
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalne linie zabudowy
 granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego
objętej ochroną w planie

MN-UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki

Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

A horizontal number line with tick marks at 10, 0, 10, 30, 50, and 75 m. The line is divided into segments by these points.

ARKUSZ 2/2

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/402/2023
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Domaszków i obrębie Nowa Wieś wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2023 r. do 26 maja 2023 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 9 czerwca 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/402/2023
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Domaszków i obrębie Nowa Wieś** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVII/402/2023

Rady Miejskiej w Międzylesiu

z dnia 29 września 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę