



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lutego 2023 r.

Poz. 987

UCHWAŁA NR LVII/340/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 27 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Roztoki, działka nr ewid. 87/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/277/2022 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Roztoki, działka nr ewid. 87/3, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie przyjętego uchwałą nr XLIII/250/2022 z dnia 28.01.2022 r.,

Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Roztoki, działka nr ewid. 87/3, zwany dalej planem miejscowym.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 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 3;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) 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 występów 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 występów dachowych.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki pensjonatowe do 5 pokoi, budynki rekreacji indywidualnej wraz z komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) **L** – tereny lasu;
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od drogi wewnętrznej KR;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli innych niż budynki - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego;
- 4) forma architektoniczna winna uwzględniać:
 - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki winny być dwu- lub trzy-kondygnacyjne nadziemne, w tym poddasze użytkowe, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

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

- 1) wskazuje się teren MN, jako podlegający ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych na cele mieszkaniowo - usługowe;
- 2) na terenie, o którym 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) zachować w stanie nienaruszonym występujące na terenie enklawy leśne i zadrzewienia;
- 4) na całym obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia na terenie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 Śnieżnik – Góry Bialskie, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 6) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej w oparciu o przepisy prawa miejscowego.

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

- 1) z uwagi na położenie obszaru w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji;
- 2) z uwagi na położenie obszaru w granicach wyznaczonej strefy historycznego układu ruralistycznego należy:
 - a) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, lokalizacji w obrębie działki,
 - b) nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi,
 - c) stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi,
 - d) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachy falistej i trapezowej jako pokryć dachowych,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznej elewacjach budynków; lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się powinna z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru;
- 3) z uwagi na położenie obszaru w granicach strefy obserwacji archeologicznej, w przypadku prowadzenia prac ziemnych wymagane jest wcześniejsze przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskany w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyznaczonego na rysunku planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KR;
- 4) wysokość projektowanych budynków nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 10,5 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m;
- 5) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35⁰ do 55⁰, 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;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50 %;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,5;
- 8) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** odpowiednio:
 - a) 1,5 miejsc na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde 40m² powierzchni przeznaczonej na cele usług,
 - c) w przypadku prowadzenia pensjonatu jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działce;
- 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1) należy urządzić w granicach terenu inwestycji, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 3) wynik obliczeń, o których mowa w pkt 1) i 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RN** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) możliwość upraw ogrodniczych lub łąk.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **L** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) możliwość wprowadzenia uzupełniających nasadzeń, wyłącznie rodzimymi gatunkami.

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **WS** zachowuje swoje dotychczasowe przeznaczenie i sposób użytkowania.

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

- 1) powiązanie obszaru z drogą publiczną, zlokalizowaną poza granicami obszaru planu miejscowego, poprzez:
 - a) istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **KR**,
 - b) niewydzielone drogi wewnętrzne;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

2. Dla drogi oznaczonej symbolem **KR** ustala się:

- a) klasa drogi – wewnętrzna,
- b) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu i zieleni towarzyszącej.

§ 12. 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,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,
 - d) przy planowaniu nowych obiektów należy zachować niezbędne pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi normami;
- 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:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłowej ciepła;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość realizacji:
 - a) innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt b),
 - b) urządzeń wytwarzających energię ze źródeł solarnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

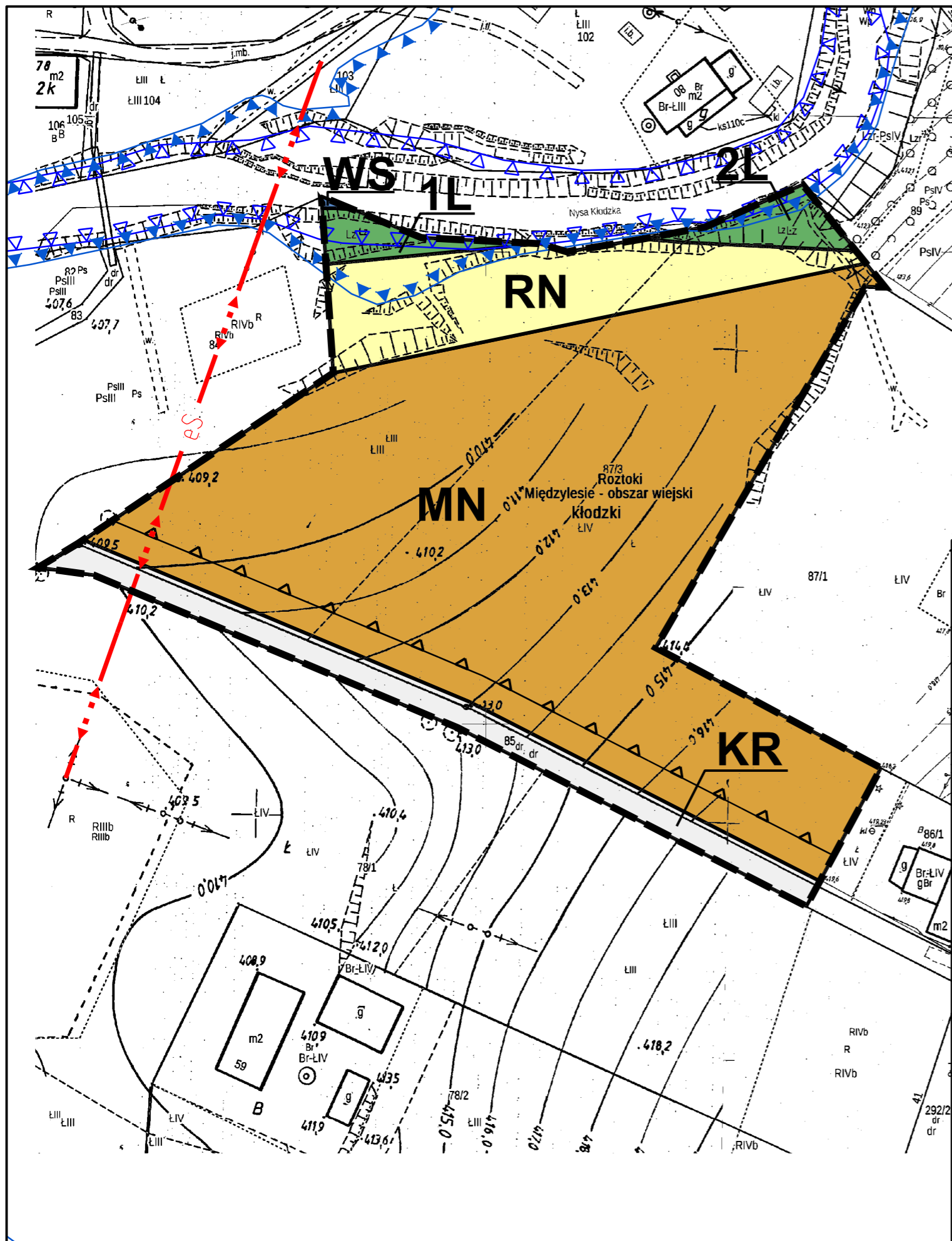
§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10 % dla terenu oznaczonego symbolem **MN**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

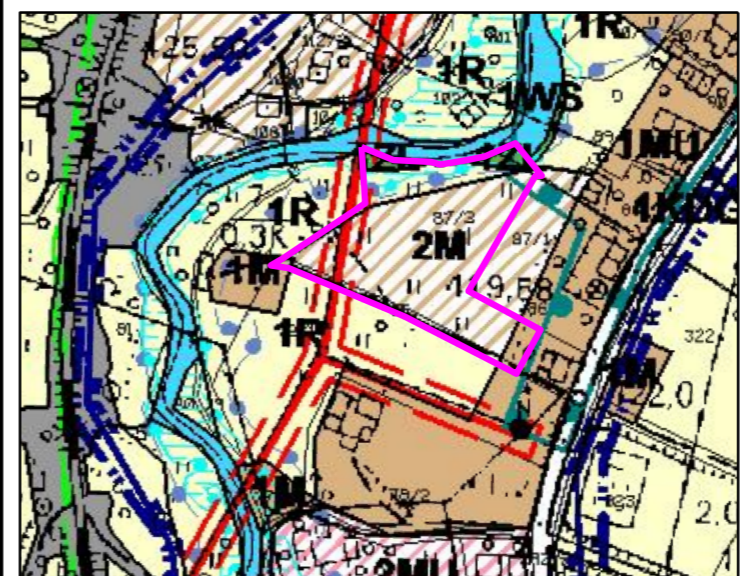
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzylesie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzylesiu:
Jerzy Marcinek



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIĘDZYLESIE



uchwała nr XLV/241/2018 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU z dnia 28 sierpnia 2018 r.

	Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
	Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
	Obszary obserwacji archeologicznej
	Obszary historycznego układu ruralistycznego
	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej
	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny lasów
	tereny rolne

Załącznik nr 1 do uchwały nr LVII/340/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 27 stycznia 2023 r.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- cały obszar historyczny układ ruralistyczny objęty ochroną w planie
- cały obszar obszaru obserwacji archeologicznej objęty ochroną w planie
- cały obszar strefy ochrony krajobrazu kulturowego objęty ochroną w planie

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- L teren lasu
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych

SYMBOLE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- eS istniejące linie elektroenergetyczne SN 20kV

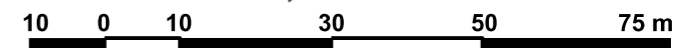
INFORMACJE O MAPIE

LICENCJA:
nr: GK.6642.436.2022.BG5_0208_CL1
wydana przez: Starostę Kłodzkiego
dnia: 28.02.2022 r.

ŹRÓDŁO:
Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego



SKALA 1:1000, układ 2000 - strefa 6



MIĘDZYLESIE
PRZESTRZENNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI ROZTOKI,
DZIAŁKA NR EWID. 87/3

Załącznik nr 2 do uchwały nr LVII/340/2023
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 27 stycznia 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi ROZTOKI, działka nr ewid. 87/3 wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 25 października 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LVII/340/2023
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 27 stycznia 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi ROZTOKI, działka nr ewid. 87/3** 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 4 do uchwały Nr LVII/340/2023

Rady Miejskiej w Międzylesiu

z dnia 27 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.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