

**Uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Międzyzlesiu**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie  
Gniewoszków, gmina Międzyzlesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 713) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzlesiu Nr XV/85/2019 z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Gniewoszków, gmina Międzyzlesie, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, przyjętego uchwałą Nr XXXII/170/2013 z dnia 29 października 2013 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Gniewoszków, gmina Międzyzlesie.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 2.**

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w § 1 ust. 2;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji, nie przeważające na terenie;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, opieki społecznej, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb

zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz usług, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą i zakwaterowaniem ruchu turystycznego w tym: hotele, pensjonaty, zabudowę lotniskową, punkty informacji turystycznej, usługi gastronomii, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 9) **zabudowie lotniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w formie budynków rekreacji indywidualnej;
- 10) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place manewrowe i postojowe;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) obszar obserwacji archeologicznej = obszar historycznego układu ruralistycznego;
- 7) obszar Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich.

### § 4.

W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie: obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

##### **§ 5.**

Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę, remonty istniejących budynków,
  - b) zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
  - c) zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
  - d) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 3) ustalona w przepisach §6 planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, zadaszenia dobudowanych garaży;
- 4) ustalone w przepisach §6 planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną i ciepłą z energii promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW na całym obszarze opracowania planu;
- 6) poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury;
- 7) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 9) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów;

##### **§ 6.**

#### **1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) usługi turystyki,
  - c) tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
  - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-50 °,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
  - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg przyległych do granic opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) dopuszcza się zabudowę letniskową w formie rekreacji indywidualnej;

## **2. Dla terenów oznaczonych symbolem od 2MN do 5MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) usługi turystyki,
  - c) tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
  - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-50 °,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
  - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg przyległych do granic opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się zabudowę letniskową w formie rekreacji indywidualnej;
- 6) w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego, obszarze obserwacji archeologicznej, obszarze historycznego układu ruralistycznego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy §13 planu.

## **3. Dla terenu oznaczonego symbolem 6MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) usługi turystyki,

- c) tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
  - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-50 °,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
  - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej przyległej do granic opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się zabudowę letniskową w formie rekreacji indywidualnej;
- 6) w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego, obszarze obserwacji archeologicznej, obszarze historycznego układu ruralistycznego, obejmujących cały teren oznaczony symbolem 6MN, obowiązują przepisy §13 planu.

#### **4. Dla terenu oznaczonego symbolem 7MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) usługi turystyki,
  - c) tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
  - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
  - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-50 °,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
  - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg przyległych do granic opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się zabudowę letniskową w formie rekreacji indywidualnej;
- 6) w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich obowiązują , przepisy §11 planu.

**5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennego ciągu pieszo jezdni bez oddzielonej krawężnikami jezdni, chodników, ścieżek rowerowych.

**Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7.**

1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §5 i §6 planu.
2. Kształtowanie zabudowy musi uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
3. Na elewacjach budynków zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek.

**Rozdział 3**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8.**

Na terenach, w granicach planu chodniki oraz ciągi pieszo–jezdni i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

**Rozdział 4**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

**§ 9.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejących terenów dróg bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.
2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) usługi – 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Miejsca postojowe należy realizować jako: miejsca postojowe, parkingi oraz garaże wolnostojące lub wbudowane na terenie własnym inwestora oraz w ciągach dróg wewnętrznych;
5. W granicach planu dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

## Rozdział 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

#### § 10.

1. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpowodziowych i grzewczych:
  - 1) z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej,
  - 2) ujęć indywidualnych, studni.
3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych:
  - 1) ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej,
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych należy zachować warunki przepisów odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
  - 4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych podziemnych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych,
  - 5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie,
  - 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - 1) rozbudowę linii kablowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;

- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Międzyzylesie.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 11.**

1. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi,
2. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich obowiązują zachowanie przepisy odrębnych ustanowionych dla tego obszaru.
3. Istniejące na terenie opracowania rowy i urządzenia melioracyjne dopuszcza się przebudowywać, zarurowywać lub dokonać zmiany ich przebiegu, pod warunkiem nie przerwania ciągłości sieci.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 12.**

1. Dla rozbudowy i remontu istniejących budynków oraz przy realizacji nowych budynków ustala się wszystkie obiekty architektoniczne w obrębie jednej działki budowlanej powinny stanowić spójną stylistycznie całość.
2. Ustala się maksymalną wysokość budowli 14 m.

## **Rozdział 8**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§ 13.**

1. W granicach obszarów historycznego układu ruralistycznego miejscowości, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
  - 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji zieleni;
  - 2) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
  - 3) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - 4) stosowanie tradycyjnego, historycznego rodzaju pokrycia dachowego;
  - 5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych.
2. W granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu, ustala się
  - 1) ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;



- 2) dopuszcza się likwidowanie elementów dysharmonizujących;
- 3) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub imitującymi dachówkę ceramiczną;
- 5) ustala się by realizacja nowej zabudowy następowała w oparciu o zasadę, że architektura regionalna inspirowana ma być charakterem budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub też, że architektura współczesna, komponowana ma być w nawiązaniu do otaczającego ją krajobrazu.

3. W granicach obszaru obserwacji archeologicznej ustala się obowiązek zachowania szczególnej ostrożności przy budowlanych pracach ziemnych, ziemne prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

4. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 14.**

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki: 20 m;
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1000 m<sup>2</sup>;
3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

## **Rozdział 10**

### **Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 15.**

Ustala się stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 10%.

## **DZIAŁ III**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzylesia.

#### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.