

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie
Goworów i Michałowice.

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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503.) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/245/2022 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Goworów i Michałowice, 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. 01. 2022 r,

Rada Miejska w Międzylesiu uchwala co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie Goworów i Michałowice, 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 Michałowice,
 - 2) załącznik nr 2 – obręb Goworów,
 - 3) załącznik nr 3 – obręb Goworów;
3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 4;
 - 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 5,
 - 3) dane przestrzenne – załącznik nr 6.
4. Załączniki nr 5, 6 i 7 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) 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;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MN-UT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, przez co należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo – usługową, usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego i rekreacji z dopuszczeniem obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej oraz komunikacji wewnętrznej,
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 4) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) **IE** – tereny elektroenergetyki.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
 - a) wzdłuż przyległych dróg publicznych powiatowych na terenach 1MN oraz 1MN-UT w odległości nie mniejszej niż 8,0 m;
 - b) wzdłuż przyległych dróg wewnętrznych na terenie 1MN-UT oraz 3MN nie mniej niż 6,0 m
 - c) wzdłuż niewydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) ustala się pas wolny od wszelkiej zabudowy w odległości 5 m od wyznaczonego terenu wód śródlądowych powierzchniowych WS oraz przyległego od strony południowej do granicy obszaru objętego planem miejscowym cieką na terenie oznaczonym symbolem 1MN;
- 3) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 4) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego,
- 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.

§ 5. 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,
 - a) przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolem **MN**,
 - b) przeznaczony na cele mieszkaniowo-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) tereny **2MN, 3MN** oraz **1MN-UT i 2MN-UT** ze względu na położenie w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego podlega szczególnej ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) na całym obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia na terenie Głównego 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) nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać wyłącznie z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 7) 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, 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) na terenach 3MN oraz w części terenu 2MN-UT, w granicach wyznaczonej granicy historycznego układu ruralistycznego oraz strefy obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej należy:
 - a) nową zabudowę dostosować należy 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 blachy trapezowej jako pokryć dachowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji obiektów masztowych i innych urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się powinna z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru;
- 3) obszary objęte granicami miejscowego planu wyznaczone na rysunku planu miejscowego – załącznik nr 2 i załącznik nr 3 podlegają ochronie w zakresie krajobrazu kulturowego na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują dla nich następujące zasady:
 - a) nakaz utrzymania dotychczasowych enklaw zieleni,
 - b) nakaz stosowania form zabudowy i architektury nawiązujących do tradycyjnej architektury regionalnej – mikroregionu kłodzkiego – rejonu Bystrzycy Kłodzkiej i Międzylesia,
 - c) zachować istniejące wzdłuż cieków wodnych pasy zieleni.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów: MN i MN-UT ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – nie mniej niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd 90°, z możliwością odchylenia maksymalnie o 5°;

- 4) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniej niż 6,0 m,

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem od 1MN do 4MN:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
 - d) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,
 - e) 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,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40 %,
 - 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 wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dla terenu 4MN obowiązuje zakaz rozbudowy istniejącego budynku, dopuszcza się wyłącznie remonty;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 2) należy urządzić w granicach działki budowlanej, w formie placów postojowych lub garaży;

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-UT i 2MN-UT:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
 - d) wysokość projektowanej zabudowy 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 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,
 - 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 wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) 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;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 2) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
 - 4) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 2) i 3) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 10. Dla terenu wód śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **IE** ustala się dopuszczalność przebudowę i modernizację istniejącej stacji transformatorowej, bez zwiększania gabarytów powierzchniowych i wysokościowych.

§ 12. Dla terenów rolnictwa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 1000kW, zgodnie z ustawą.

§ 13. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją komunikacją terenu,
- 3) nie ustala się wskaźników i parametrów, ze względu na funkcję terenu.

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

- 1) powiązanie poszczególnych terenów z drogami publicznym, przyległymi do granic obszarów objętych planem miejscowym bezpośrednio lub pośrednio poprzez istniejące drogi wewnętrzne przyległe do granic lub niewydzielone drogi wewnętrzne, dopuszczone ustaleniami;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 15. 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 także z odnawialnych źródeł solarnych, o dopuszczalnej mocy zgodnej z ustawą,
- 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 telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

§ 16. 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) 0,01% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzlesiu