

UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU  
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Smreczyna, działka nr ewid. 85/8.

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 2022r., poz. 503.) oraz w związku z uchwałą nr L/295/2022 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Smreczyna, działka nr ewid. 85/8 i 85/9, 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 obszaru położonego w obrębie Smreczyna, działka nr ewid. 85/8, 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) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 8) 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;

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN-UT, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki – przez co rozumie się budynki jednorodzinne, budynki usługowe, służące obsłudze turystów, tj. gastronomia, pensjonat lub budynki rekreacji indywidualnej wraz z komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami rekreacji terenowej oraz garażami.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających drogę gminną, przyległą do granicy północnej obszaru planu miejscowego;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 16 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 lub rzutu w kształcie litery „L” i „C”, z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
  - b) budynki winny być dwu lub trzykondygnacyjne nadziemne z poddaszem mieszkalnym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN-UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkalno – usługowych;
- 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) 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;
- 4) ochronie podlega istniejący na terenie MN-UT drzewostan;
- 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, ochronie podlegają wszelkie przedmioty, pozyskane w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkryte przypadkowo, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, oznaczonego symbolem MN-UT ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednio:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m<sup>2</sup>,

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
- 3) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12,5 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m; ze względu na ukształtowanie terenu, do ogólnej wartości nie wlicza się kondygnacji garażowej w tych przypadkach, gdy jest wcięty w naturalny skłon terenu, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2),
- 4) w zakresie geometrii dachu: należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połąci od  $35^{\circ}$  do  $55^{\circ}$ , z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połąci. Pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach: szarości, ceglanych i brązach,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30 %,
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,2,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:
  - a) 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na cele usług,
  - c) na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 8) należy urządzić w granicach działki budowlanej, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 10) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 8) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 8. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej bezpośrednio z przyległej od strony północnej drogi dojazdowej;

§ 9. 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 dopuszczeniem ciągów pieszych i rowerowych 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 ogólnodostępnych,
- 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 na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
  - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - b) dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych :

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej lub przyległych cieków;
- 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 z sieci dystrybucyjnej lub 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, także ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej,
  - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW;
- 10) gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne.
- 11) w zakresie telekomunikacji:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci doziemnej a także napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

§ 11. Ustala się dla terenu MN-UT stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 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