

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Długopole Górne, Dolnik, Goworów, Międzyzlesie, Nagodzice, Pisary, Smreczyna i Szklarnia, 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 2023 r., poz. 40 ze zm.), 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/211/2021 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Długopole Górne, Dolnik, Goworów, Międzyzlesie, Nagodzice, Pisary, Smreczyna i Szklarnia, gmina Międzyzlesie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie przyjętego uchwałą nr LXI/366/2023 z dnia 30 marca 2023r ,

Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Długopole Górne, gmina Międzyzlesie, 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) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) 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 występów dachowych;

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

- 1) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 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,
- 2) **RNL** – teren łąk i pastwisk,
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, wzdłuż przyległej od strony zachodniej drogi powiatowej w odległości nie mniej niż 8,0 m;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 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) 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, przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe – oznaczony symbolem **MN-U**;
- 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) część obszaru od strony północnej objęta jest granicą udokumentowanego złoża surowców naturalnych – wód leczniczych, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 5) nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać wyłącznie z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 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, ze względu na położenie całego obszaru w strefie „OW” – ochrony obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej oraz w granicach obszaru historycznego układu ruralistycznego, ustala się ochronę wszelkich potencjalnych zabytków pozyskanych w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) wskazuje się granice obszaru zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne,
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje zakaz wznoszenia budynków.

§ 8. 1. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN-U** ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednio:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
- 3) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,
- 4) 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,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60 %
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,75,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- 8) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2. 1) 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;

2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 2.1) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;

3) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 2.2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 9. Dla terenu łąk i pastwisk, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RNL** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZN** ustala się:

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

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

- 1) powiązanie obszaru bezpośrednio z drogą publiczną, przyległą do zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 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;
- 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, także ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, w postaci mikroinstalacji, o mocy nie przekraczającej 50 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
- 9) 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 terenów oznaczonych symbolami: **MN-U**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

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

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