

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU  
Z DNIA ... R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Potoczek,  
gmina Międzyzlesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVII/194/2021 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Potoczek, gmina Międzyzlesie, po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie” przyjętego uchwałą Nr LIX/366/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 30 marca 2023 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Potoczek, gmina Międzyzlesie, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały i zawiera się w granicy określonej na załączniku do uchwały Nr XXXVII/194/2021 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 sierpnia 2021 r.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego” sporządzony w skali 1:1000.

**§ 3.** Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Międzyzlesiu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Międzyzlesiu o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć linię przecięcia połaci dachowych wzdłuż głównej osi dachu, stanowiącą jednocześnie najdłuższą kalenicę dachu;
- 2) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć połacie dachu zbiegające się w głównej kalenicy dachu;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów białego oraz czarnego;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
  - a) balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych do budynków, tarasów, werand, wiatrolapów, wykuszy i zadaszeń, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
  - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;

- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 8) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
  - 9) **tradycyjnym budownictwie sudeckim** – należy przez to rozumieć zabudowę nawiązującą swym charakterem do regionalnego budownictwa spotykanego w rejonie Kotliny Kłodzkiej, Gór Stołowych czy Podgórze Wałbrzyskiego, przy czym nie wymaga się, aby stanowiła dosłowne odwzorowanie historycznych wzorców architektonicznych, a raczej ich interpretację, cechującą się:
    - a) prostą i zwartą bryłą o rzucie prostokąta,
    - b) stromym, dwuspadowym dachem z drewnianą więźbą,
    - c) wykonaniem z wykorzystaniem naturalnych materiałów, tj. drewno, kamień;
  - 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
    - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
  - 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej obsadzony minimum jednym rzędem drzew oraz jednym rzędem krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 8 m, którego przerwanie dopuszcza się w celu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

**§ 5.1.** Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) zieleń izolacyjna.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) linia rozgraniczająca teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej wraz z numerem drogi i symbolem terenu wynikającym z ustaleń obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XXVIII/183/05 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31.05.2005 r.);
- 3) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Śnieżnicki Park Krajobrazowy;
- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Góry Białskie i Grupa Śnieżnika" (kod obszaru: PLH020016);
- 5) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 339 "Śnieżnik - Góry Białskie".

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

**§ 6.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
  - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) sytuowanie głównej kalenicy dachu budynku wyłącznie równolegle lub prostopadłe do określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
  - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
  - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 3) w celu ochrony przed hałasem na terenie **MN**, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
  - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
  - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód podziemnych:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych lub ziemi,
  - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 6) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu aktualizacji programu ochrony powietrza dla stref w województwie dolnośląskim, w których w 2018 r. zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) zakaz niszczenia i usuwania istniejących zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, przy czym dopuszcza się wycinkę, której przyczyną jest zła kondycja drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz stosowania gatunków rodzimych lub tradycyjnych, nieinwazyjnych w realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 10) nakaz wkomponowania budynków w istniejące ukształtowanie terenu, zachowując przy tym, w stopniu maksymalnie możliwym, walory krajobrazowe;
- 11) w celu ochrony siedliska objętego Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika", nakaz realizacji ogrodzenia na terenie **MN** od strony terenu **RZ**;
- 12) możliwość realizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz wodoru odnawialnego.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego;
- 2) nakaz stosowania w elewacjach materiałów nawiązujących do tradycyjnego budownictwa sudeckiego, z zastrzeżeniem: obowiązuje zakaz stosowania w elewacjach okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding";
- 3) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji budynków oraz materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) dobra kultury współczesnej.

§ 11. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak na obszarze objętym planem miejscowym terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na całym obszarze objętym planem miejscowym Śnieżnicki Park Krajobrazowy, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się na całym obszarze objętym planem miejscowym Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Góry Białskie i Grupa Śnieżnika" (kod obszaru: PLH020016), w obrębie którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem miejscowym Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 339 "Śnieżnik - Góry Białskie", w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny i obszary górnicze,
  - b) udokumentowane złoża kopaliny,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, ponieważ dla województwa dolnośląskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **MN** na 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **MN** na 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 110°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
- 4) z zastrzeżeniem: ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

- a) dróg publicznych, dojeżdż lub dojazdów,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W granicy obszaru objętego planem miejscowym nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) drogę powiatową nr 3270D zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) pozostałe drogi zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu miejscowego;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
  - a) sieci niskiego napięcia w formie linii kablowych,
  - b) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 12;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
  - a) rozbudowywanej zgodnie z przepisami odrębnymi sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi, w szczególności w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 12;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
    - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
    - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego dla terenu:

- 1) **MN** w wysokości 30%;
- 2) **RZ** w wysokości 0,01%.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy czym realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolno stojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
  - a) altany,
  - b) wiaty,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) stanowiska postojowe,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu:
    - dystrybucyjnych sieci gazowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - sieci pozostałych, z wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 2) dopuszczenie realizacji usług wyłącznie w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budynków do 9 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 6 m,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 0,14,
  - b) minimalną na 0,005;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 7%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 85%;
- 7) dachy:
- a) dla budynków dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym:
    - obowiązuje nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
    - obowiązuje nachylenie połaci głównych dachu w przedziale od 30° do 50°,
    - dopuszcza się inne nachylenie połaci dachowych dla: zadaszenia tarasów, lukarn, ryzalitów lub dobudowanych garaży, a także werandy, wiatrołapu, wykuszu,
  - b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
    - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
    - nachylenie połaci dachu w przedziale od 30° do 50°,
  - c) pokryte:
    - gontem drewnianym,
    - dachówką ceramiczną płaską lub materiałem zbliżonym do dachówki,
    - łupkiem kamiennym lub materiałem imitującym łupkę kamienną, w kształcie prostokąta lub rąbu,
  - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
    - czerni,
    - szarości,
    - brązu,
    - zieleni;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1750 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
    - a) drogi, w tym dojścia i dojazdy,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania usług związanych:
    - a) z handlem opałem lub handlem hurtowym,
    - b) ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych,
    - c) z pogrzebami i działalnością pokrewną,
    - d) z gospodarowaniem odpadami;
  - 2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
  - 4) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
  - 5) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
  - 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RZ** ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) użytkowanie łąk i pastwisk w formie przyrodniczo aktywnej;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 95%.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

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