



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 marca 2022 r.

Poz. 1129

### UCHWAŁA NR XLIV/253/2022 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 22 lutego 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Różanka, Gmina Międzylesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/44/2019 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Różanka, gmina Międzylesie, 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 UCHWAŁA CO NASTĘPUJE:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Różanka, gmina Międzylesie, 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. 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) 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) **UKR** – teren usług kultu religijnego, przez co rozumie się zespół budynków i budowli, związanych z celami religijnymi, w tym:
  - a) świątynie i kapliczki,
  - b) hostele,
  - c) budynki mieszkalne i zamieszkania zbiorowego,
  - d) domki rekreacyjne,
  - e) gastronomia,
  - f) budowle sakralne,
  - g) komunikacja wewnętrzna miejsca postojowe,
  - h) infrastruktura techniczną,
  - i) zieleń towarzysząca;
- 2) **RE** – tereny ekstensywnych użytków rolnych, z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, także z funkcją agroturystyczną, niewielkie obiekty rekreacji indywidualnej na potrzeby agroturystyki, a także infrastruktura techniczna i komunikacyjna, związana z podstawowym przeznaczeniem;
- 3) **ZL** – tereny lasów, na których dopuszcza się działalność związaną bezpośrednio z prowadzeniem gospodarki leśnej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli i głównych obiektów sakralnych - 16 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego, dopuszcza się odstępstwa wynikające z potrzeb kultu;
- 4) forma architektoniczna winna uwzględniać:
  - a) każdy z budynków, nie stanowiących miejsca kultu, winien być na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,

b) budynki winny być parterowe lub dwukondygnacyjne nadziemne z poddaszem mieszkalnym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

**§ 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 wyznaczone w planie miejscowym, podlegające ochronie akustycznej – przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – oznaczone symbolem UKR;
- 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) na wyznaczonych na rysunku planu miejscowego w obrębie terenów: UKR, RE. I RE.2 obszarach wprowadza się zakaz lokalizacji budynków;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: UKR, RE.1, RE.2 i RE.3 obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, stosownie do regulacji zawartych w przepisach odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Gór Bystrzyckich i Orlickich;
- 5) wszelkie nasadzenia drzew i krzewów należy dokonywać w oparciu o gatunki rodzime i charakterystyczne dla rejonu Sudetów Wschodnich;
- 6) na całym obszarze objętym planem miejscowym, położonym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Góry Bystrzyckie i Orlickie oraz korytarza ekologicznego, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 8) ze względu na konieczność zapewnienia ochrony wszystkich elementów środowiska oraz elementów przestrzeni, związanych z przemieszczaniem, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz stosowania wygradzeń;
- 9) 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 ustala się – na całym obszarze objętym planem miejscowym, wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskany w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UKR**, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3):
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% działki budowlanej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz 5,0 m od dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu miejscowego,
  - c) 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 – 25 m,

- d) 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, elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach szarości, ceglanych i brązach. Dopuszcza się odstępstwa dla obiektów bezpośrednio służących funkcji sakralnej, stosownie do potrzeb wynikających z ukształtowanej tradycji,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 75%,
- f) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,01 do 0,3,
- g) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **RE.1** i **RE.2** – tereny ekstensywnych użytków rolnych – ustala się, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3), możliwość realizacji obiektów określonych w § 3 pkt 2 przy zachowaniu:
- a) maksymalna powierzchnia zainwestowania – 5%,
- b) wysokość maksymalna zabudowy kubaturowej – 10,5 m, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 14,0 m,
- c) dla pojedynczego obiektu rekreacji indywidualnej określa się: maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 m<sup>2</sup>, wysokość do 6,0 m.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **UKR** i **RE**:
- a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce na każde 50 m<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;
- 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 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 1) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.
- § 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZL.1** do **ZL.4** – tereny lasów ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, gospodarka na terenach prowadzona jest w oparciu o przepisy odrębne.
- § 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu **UKR** ustala się parametry działek:
- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $90^{\circ}$  z możliwością odchylenia maksymalnie o  $30^{\circ}$ ;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 2500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działek – 30 m;
- 4) minimalna szerokość działek drogowych dla niewydzielonych w planie miejscowym dróg wewnętrznych – 6,0 m;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wyżej wymienionych parametrów w przypadku konieczności lokalizowania urządzeń i budowli związanych z infrastrukturą dystrybucyjną i przyłączeniową.
- § 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) powiązanie obszaru z drogą wojewódzką 389, położoną poza obszarem opracowania poprzez przyległą do granicy wschodniej drogę wewnętrzną oraz drogi wewnętrzne, niewydzielone na rysunku planu miejscowego;

- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 3) w pasie dróg wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej.

**§ 11.** 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 wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych,
  - 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) na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się w oparciu o przepisy odrębne, realizację instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł opartych wyłącznie o źródła solarne, o mocy nie przekraczającej jak dla mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się wyposażenie w gaz, w przypadku realizacji sieci dystrybucyjnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz 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, z wyłączeniem energii wiatrowej,
  - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

§ 12. 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:

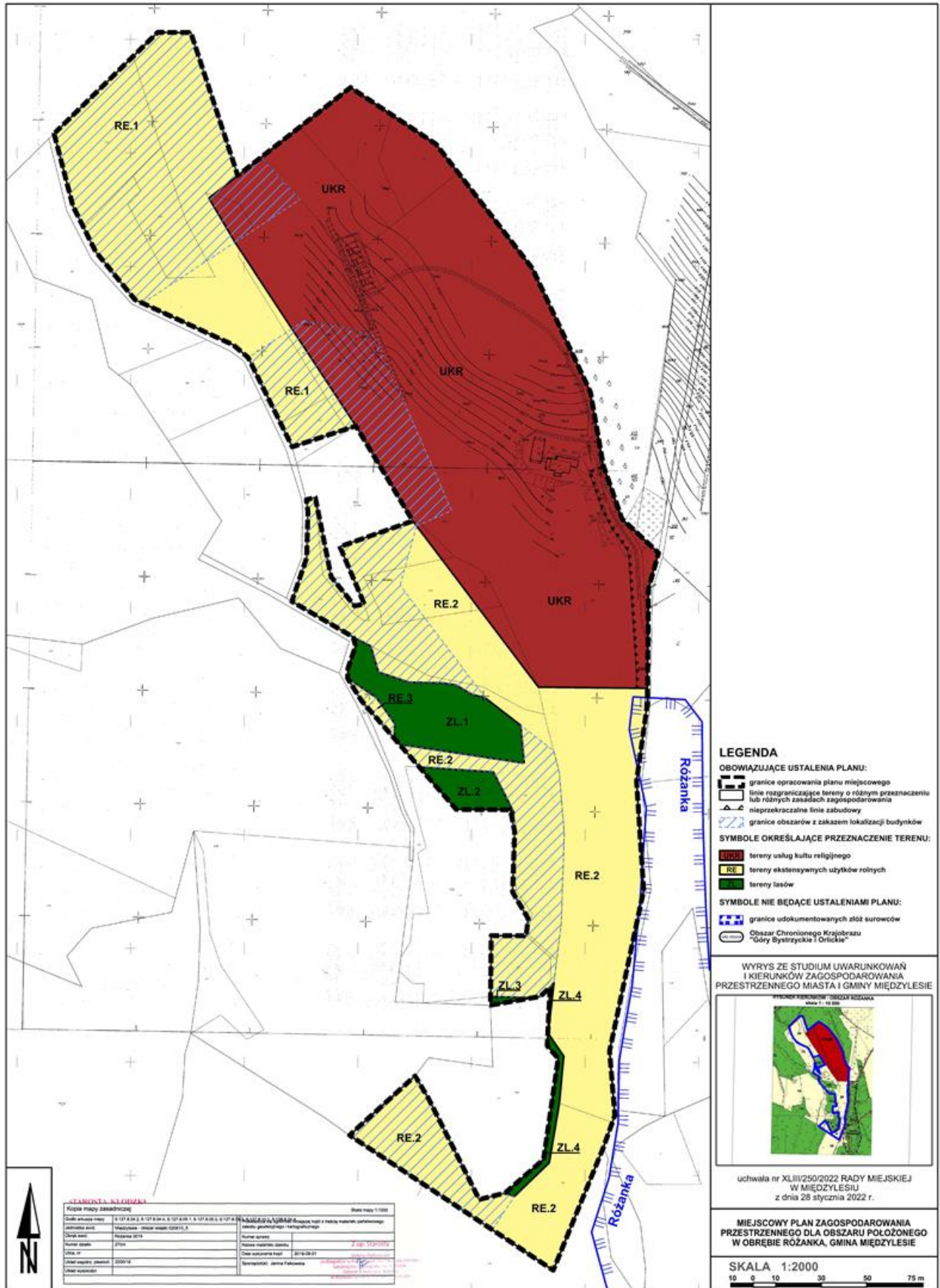
- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: **UKR i RE;**
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzlesiu:  
**Jerzy Marcinek**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIV/253/2022 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 22 lutego 2022 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIV/253/2022  
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu  
z dnia 22 lutego 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Różanka** wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2021r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 14 stycznia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIV/253/2022  
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu  
z dnia 22 lutego 2022 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Różanka** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/253/2022

Rady Miejskiej w Międzyzlesiu

z dnia 22 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**