



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 kwietnia 2026 r.

Poz. 1917

UCHWAŁA NR XXVI/117/2026 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Smreczyna, gmina Międzylesie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 roku poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/119/2020 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Smreczyna, gmina Międzylesie, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzylesie, przyjętego uchwałą nr LXVIII/412/2023 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 31 października 2023 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębie Smreczyna, gmina Międzylesie.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w § 1 ust. 2;

- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji, nie przeważające na terenie;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, opieki społecznej, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz usług, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą i zakwaterowaniem ruchu turystycznego w tym: hotele, pensjonaty, zabudowę lotniskową, punkty informacji turystycznej, usługi gastronomii, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 9) **zabudowie lotniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w formie budynków rekreacji indywidualnej;
- 10) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place manewrowe i postojowe;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie: obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalona w przepisach § 6 planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich jak: wiatrolapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, zadaszenia dobudowanych garaży;
- 2) ustalone w przepisach § 6 planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną i ciepłą z energii promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW na całym obszarze opracowania planu;
- 4) poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury;
- 5) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące;
- 7) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-UT, 2MN-UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) letniskową,
 - c) usług turystyki;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-50°,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, za wyjątkiem dachów płaskich;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi przyległej do granic opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R-RM, 2R-RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne lub tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-50°,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni lub dachy zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - h) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, za wyjątkiem dachów płaskich;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi przyległej do granic opracowania planu zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. W celu ochrony i kształtowania ład przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 5 i § 6 planu.

2. Na elewacjach budynków zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na terenach, w granicach planu chodniki oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejących terenów dróg bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa - 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie lub lokal;
- 2) usługi – 1 miejsce postojowe na 300 m² powierzchni użytkowej.

3. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Miejsca postojowe należy realizować jako: miejsca postojowe, parkingi oraz garaże wolnostojące lub wbudowane na terenie własnym inwestora oraz w ciągach dróg wewnętrznych.

5. W granicach planu dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpowodziowych i grzewczych:

1) z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej;

2) ujęć indywidualnych, studni.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych:

1) ustala się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni, oczyszczalni przydomowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych należy zachować warunki przepisów odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła o mocy do 500 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych podziemnych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie;

6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) rozbudowę linii kablowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Międzyzlesie.

Rozdział 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego symbolem:

1) MN-UT obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;

- 2) R-RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Ustala się maksymalną wysokość budowli infrastrukturalnych 14 m.

Rozdział 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 13. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN-UT: 1500 m²;

2) R-RM – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

Rozdział 10.

Oплата z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 10%.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzylesie.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Międzyzylesiu:

Danuta Kałużna

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/117/2026
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 31 marca 2026 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w obrębach Smreczyna, gmina Międzyzlesie

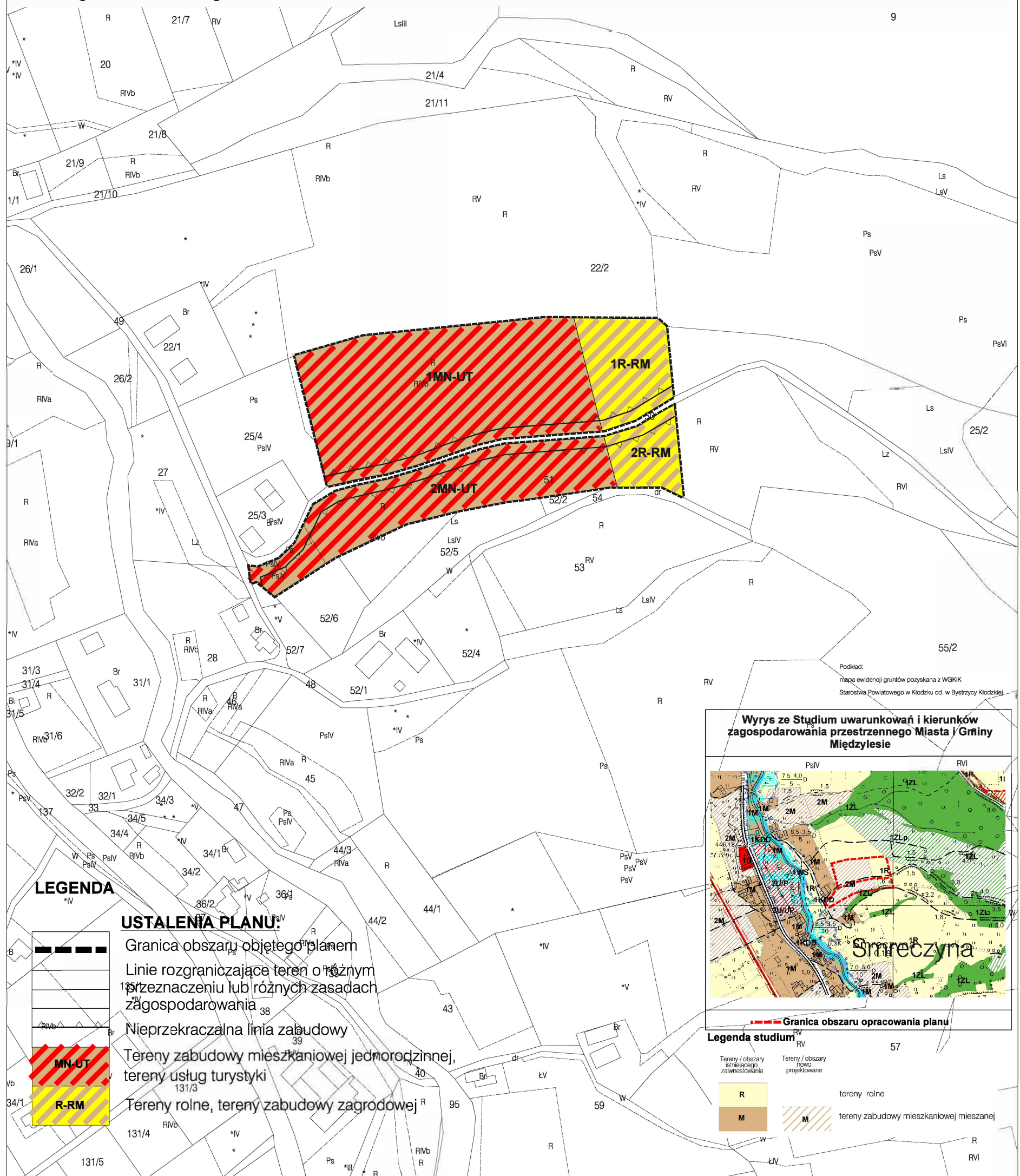
RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1000

układ współrzędnych ETRF2000-PL



obręb Smreczyna



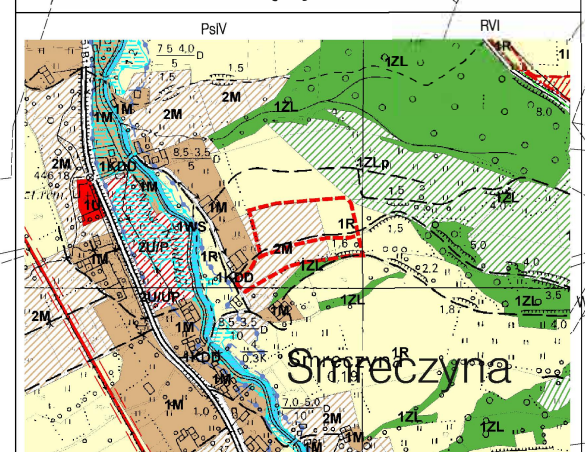
LEGENDA

USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług turystyki
- Tereny rolne, tereny zabudowy zagrodowej



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta / Gminy Międzyzlesie



Legenda studium

- Tereny / obszary istniejącego zaistnienia
- Tereny / obszary nowo projektowane
- R tereny rolne
- M tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/117/2026
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 31 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.).

W oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Smreczyna, gmina Międzylesie, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/117/2026
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 31 marca 2026 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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Projekt planu dotyczy terenu, w granicach którego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przypadku konieczności przeprowadzenia sieci przez teren opracowania, realizacja infrastruktury technicznej odbywać się będzie w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych. W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach: - realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy, - położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/117/2026

Rady Miejskiej w Międzylesiu

z dnia 31 marca 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę