



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2019 r.

Poz. 5846

UCHWAŁA NR XIII/66/2019 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 24 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie miasta Międzylesie, 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 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/23/2018 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie miasta Międzylesie, gmina Międzylesie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzylesie przyjętego uchwałą nr XLV/241/2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Rada Miejska w Międzylesiu uchwala, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie miasta Międzylesie, 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.

4. Załączniki nr 2 i 3 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 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 terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów gospodarczych i garaży wolnostojących oraz komunikacji wewnętrznej,
- 2) MUT – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zakresu obsługi turystyki i rekreacji – przez co rozumie się budynki jednorodzinne i wielorodzinne do 6 lokali mieszkalnych, budynki pensjonatowe do 10 pokoi z gastronomią i strefą SPA oraz komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami rekreacji terenowej,
- 3) KDD – droga publiczna w klasie drogi dojazdowej, stanowiąca przestrzeń publiczną (liczba przed symbolem określa szerokość drogi w liniach rozgraniczających),
- 4) KDW – droga wewnętrzna z placem do zawracania (liczba przed symbolem określa szerokość drogi w liniach rozgraniczających).

§ 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 - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego.

§ 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:
 - a) przeznaczone na cele mieszkaniowe – oznaczone symbolem MN,
 - b) przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – oznaczone symbolem MUT,
- 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 całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
- 4) 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:

- 1) ze względu na położenie obszaru w strefie obserwacji archeologicznej miejscowości o genezie średniowiecznej wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi należy poprzedzić zgłoszeniem do właściwego organu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie oznaczonego na rysunku planu miejscowego chronionego stanowiska archeologicznego wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają wcześniejszego przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 10,5 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18,0 m,
 - e) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi w kolorach ceglanych i brązach,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,
 - g) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,5,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - i) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MUT.1 i MUT.2:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - c) 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 linii rozgraniczającej teren MUT.1 od przyległej do wschodniej granicy obszaru rzeki Nysy Kłodzkiej,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 15,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30,0 m,
 - e) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi w kolorach ceglanych i brązach,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,

g) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,0,

h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce w przypadku prowadzenia usług,

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MUT:

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;

3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1 i 2 należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;

4) wynik obliczeń, o których mowa w pkt 2 należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznacza się na rysunku planu miejscowego obszary:

1) szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

2) szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym: zakaz lokalizacji nowych budynków, budowli oraz zmian w ukształtowaniu terenu, które mogą negatywnie wpłynąć na przepływ wód powodziowych;

3. Na terenach MN oraz MUT.1 wzdłuż rzeki Nysa Kłodzka oraz Owczego Potoku nie zezwala się na stawianie ogrodzeń w odległości bliższej niż 1,5 m od granicy działki.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) minimalne powierzchnie działek na terenach:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 1000 m²,

b) zabudowy mieszkaniowej i usługowej MUT – 1500 m²;

3) minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 25 m,

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MUT – 25 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. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
- 3) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) (10)KDD – droga publiczna w klasie dojazdowej - ulica, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
- 2) (10)KDW – droga wewnętrzna, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m;
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu i zieleni towarzyszącej.

§ 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 oraz 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 publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej,
 - d) na terenie MUT.1 w obrębie istniejącej linii elektroenergetycznej należy zachować niezbędny pas technologiczny wolny od zabudowy, dopuszcza się jej skablowanie bądź przebudowę;
- 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, 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 stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii doziemnych,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci doziemnej,
 - 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, także ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) 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.

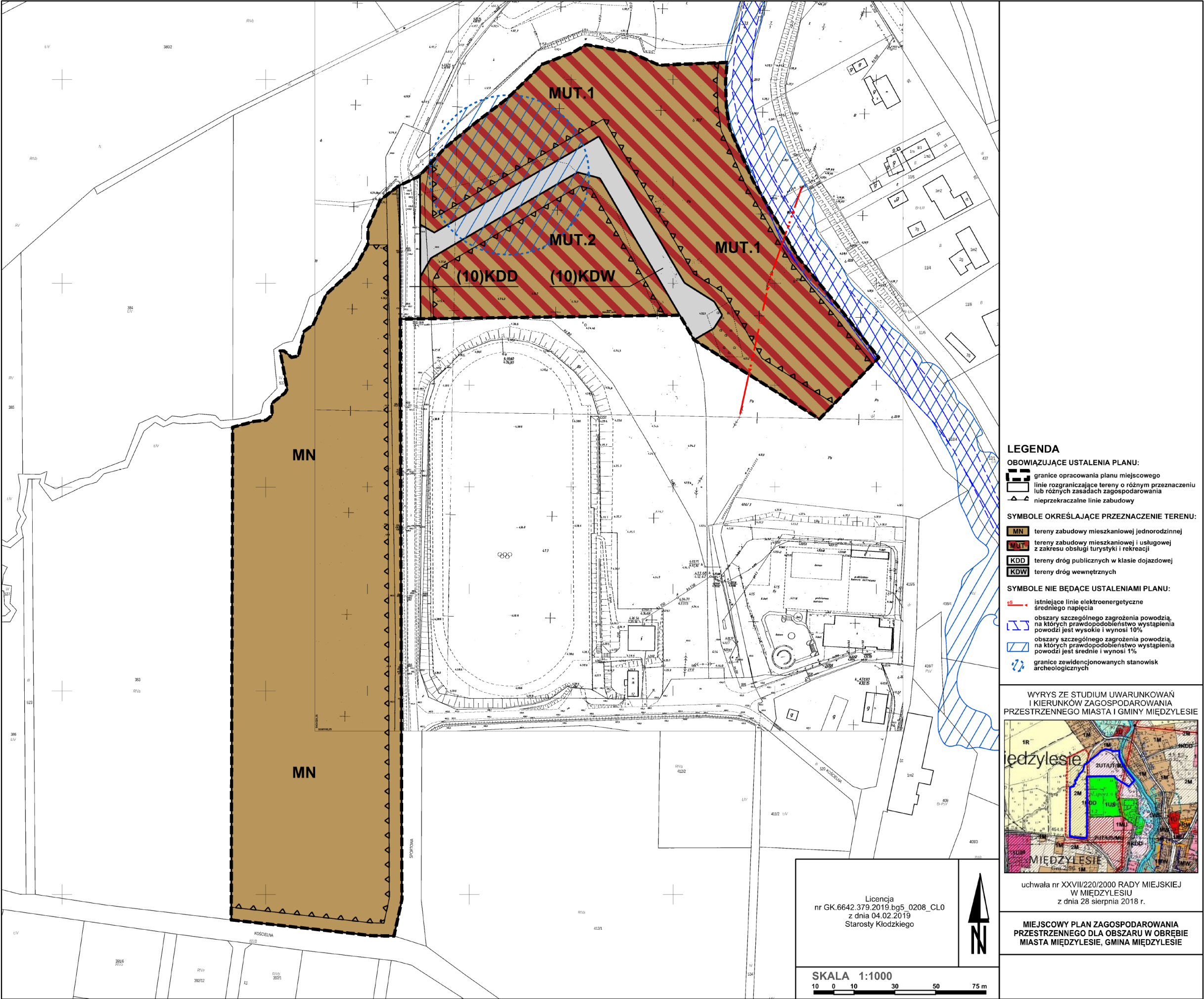
§ 12. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MUT;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzylesiu:
J. Marcinek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/66/2019
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 24 września 2019 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie miasta Międzyzlesie /dz. nr 382, 416/1 i 522 część/ wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2019 r. do 29 lipca 2019 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 12 sierpnia 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/66/2019
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu
z dnia 24 września 2019 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 2018r poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie miasta Międzyzlesie /dz. nr 382, 416/1 i 522 część/ wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2019 r. do 29 lipca 2019 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 12 sierpnia 2019 r, nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.