

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU**

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
Dolnik, część północno - wschodnia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/210/2021 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dolnik, część północno - wschodnia, 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 Dolnik, część północno - wschodnia, 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.
 4. Załączniki nr 2, 3 i 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 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 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) **MNUT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 budynki rekreacji indywidualnej i garaże wraz z komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami rekreacji terenowej,
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od drogi wewnętrznej KDW oraz 6,0 m od przyległej do granicy południowej drogi gminnej;
- 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) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galerijek lub podcieni,
 - b) budynki winny być parterowe lub dwukondygnacyjne nadziemne z poddaszem użytkowym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się teren MNUT, jako podlegający ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 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) zachować występujące na terenie zadrzewienia i suche rowy, umożliwiające właściwy przepływ wody w okresach deszczowych;
- 4) na całym obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 Śnieżnik – Góry Bialskie, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 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 ustala się:

- 1) w granicach wyznaczonej strefy ochrony krajobrazu kulturowego, należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania

terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

- 2) w granicach wyznaczonej strefy obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej, w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować 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 wyznaczonego na rysunku planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zakresu obsługi turystyki, oznaczonego symbolem **MNUT**:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m²,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
 - 4) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12,0 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m,
 - 5) 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,
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50 %,
 - 7) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,8,
 - 8) 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) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNUT** 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. 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) i 2) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MNUT** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 10°;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 1000 m²,
- 3) minimalne szerokości frontów działek – 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.

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

- 1) powiązanie obszaru z drogą gminną publiczną, przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym od strony południowej, poprzez:
 - a) istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **KDW**,
 - b) niewydzielone drogi wewnętrzne;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej 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. Dla drogi oznaczonej symbolem **KDW** ustala się:

- a) klasa drogi – wewnętrzna,
- b) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu i zieleni towarzyszącej.

§ 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,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,

- d) przy planowaniu nowych obiektów należy zachować niezbędne pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi normami;
- 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:
 - 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 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 terenu oznaczonego symbolem **MNUT**;
- 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzlesiu