

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
Gajnik, 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 XXXIX/203/2021 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, 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 Gajnik, 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 – 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) 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;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) 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 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 usług turystyki, przez co należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo – usługową, usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego i rekreacji z dopuszczeniem obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej oraz komunikacji wewnętrznej,
- 2) **WS** – teren wód śródlądowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:
 - a) wzdłuż przyległych od strony wschodniej i północnej dróg gminnych w odległości nie mniej niż 6,0 m;
 - b) wzdłuż niewydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 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) obiekty, bądź części obiektów wyłącznie na rzutach prostokątnych, z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych.

§ 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 podlegające ochronie akustycznej, przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe – oznaczony symbolem **MNUT**;
- 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 planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 Śnieżnik – Góry Bialskie, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 5) nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać wyłącznie z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 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, ustala się ochronę wszelkich potencjalnych zabytków pozyskanych w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu MNUT ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – nie mniej niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd 90°, z możliwością odchylenia maksymalnie o 5°;
- 4) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniej niż 6,0 m.

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MNUT:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
 - d) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 14 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,
 - e) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 55°, 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,
 - 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,
 - i) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 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) i 3) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 9. Dla terenu wód śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem WS ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru bezpośrednio z drogą gminną publiczną, przyległą do granic obszaru objętego planem miejscowym od strony północnej;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych dla pojazdów i pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 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, 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;
- 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 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,
- 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)% dla terenów oznaczonych symbolami: **MNUT**;
- 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