

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, działka nr ewid. 70.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503.) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/248/2022 Rady Miejskiej w Międzylesiu z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, działka nr ewid. 70, 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 uchwala co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Gajnik, działka nr ewid. 70, 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 przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) **1MN-UT i 2MN-UT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki – przez co rozumie się budynki jednorodzinne, budynki usługowe, służące obsłudze turystów, tj. gastronomia, pensjonaty lub budynki rekreacji indywidualnej wraz z komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami rekreacji terenowej oraz garażami,
- 2) **1RNL i 2RNL** – tereny łąk i pastwisk, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się prowadzenie doziemnej infrastruktury technicznej,
- 3) **1KR, 2KR i 3KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 4) **DTR** – teren komunikacji transportu rolnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, o ile ich przebieg na rysunku planu miejscowego nie stanowi inaczej;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 16 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 lub rzutu w kształcie litery „L” i „C”, z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki winny być dwu lub trzykondygnacyjne nadziemne z poddaszem mieszkalnym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkalno – usługowych;
- 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;
- 5) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 3) 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, ochronie podlegają wszelkie przedmioty, pozyskane w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkryte przypadkowo, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-UT** i **2MN-UT**:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego – wg zapisów § 4 ust. 1,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 12,5 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m; ze względu na ukształtowanie terenu, do ogólnej wartości nie wlicza się kondygnacji garażowej w tych przypadkach, gdy jest wcięty w naturalny skłon terenu,
 - e) 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 lub elementami dachówko podobnymi lub gontem w kolorach: szarości, ceglanych i brązach,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30 %,
 - g) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,2,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów ekstensywnych użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RNL** i **2RNL** ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu rolno - łąkowym;
- 3) dla terenów 1MN-UT i 2MN-UT ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:
 - a) 1,5 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;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 3) należy urządzić w granicach działki budowlanej, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 5) wynik obliczeń, o których mowa w pkt. 3) należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 8. 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 – 1200 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.

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

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej bezpośrednio z przyległej od strony południowej drogi dojazdowej poprzez wyznaczone drogi wewnętrzne;

- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1KR, 2KR i 3KR**, dla których szerokość w liniach rozgraniczających określona została odpowiednio: 6 m dla 1KR i 4 m dla 2KR i 3KR;
- 3) w celu obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów przewiduje się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejszą niż 6,0 m;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu i zieleni towarzyszącej.

§ 10. 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 dopuszczeniem 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 ogólnodostępnych,
- 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 się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej lub przyległych cieków;
- 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) 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 w pasach dróg,
 - 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, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne.

10) 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.

§ 11. 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 **10 %** dla terenów oznaczonych symbolami **MN-UT**;

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzlesiu