



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2023 r.

Poz. 2507

### UCHWAŁA NR LIX/364/2023 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 30 marca 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, część wschodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminny (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr L/293/2022 z dnia 28. 06. 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, część wschodnia, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie przyjętego uchwałą nr XLIII/250/2022 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 28 stycznia 2022 r.,

Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Gajnik, część 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 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 przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) **1MN-UT** do **3MN-UT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 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** do **3RNL** – tereny łąk i pastwisk, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się prowadzenie doziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§ 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 drogę wewnętrzną, 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, galerijek 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 MN-UT 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 Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 Śnieżnik – Góry Białskie, 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) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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, z zastrzeżeniem określonym w § 4 pkt 2),
  - 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 lukarni, podniesień i ściąg 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 łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami do **1RNŁ** do **3RNŁ** ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu rolno - łąkowym;
- 3) dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZN** ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, teren zachowuje swój charakter pasa nadwodnego łąki;
- 4) dla terenów wód powierzchniowych otwartych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS** i **2WS** ustala się zakaz wznoszenia budynków i budowli, tereny zachowują dotychczasowy sposób użytkowania;
- 5) 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 40 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na cele usług,
  - c) na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 5) należy urządzić w granicach działki budowlanej, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 7) wynik obliczeń, o których mowa w pkt 5) 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:  $90^\circ$  z możliwością odchylenia maksymalnie o  $30^\circ$ ;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 1200 m<sup>2</sup>;
- 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 poprzez istniejącą po stronie południowej publiczną drogą dojazdową, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD**, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KR**, dla której obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 3) w celu obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów przewiduje się możliwość wydzielenia dodatkowych 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;
- 4) we wszystkich pasach drogowych dopuszcza się realizację sieci dystrybucyjnych.

§ 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;
- 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,
  - 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) zaopatrzenie w energię oraz ciepło dopuszcza się także ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

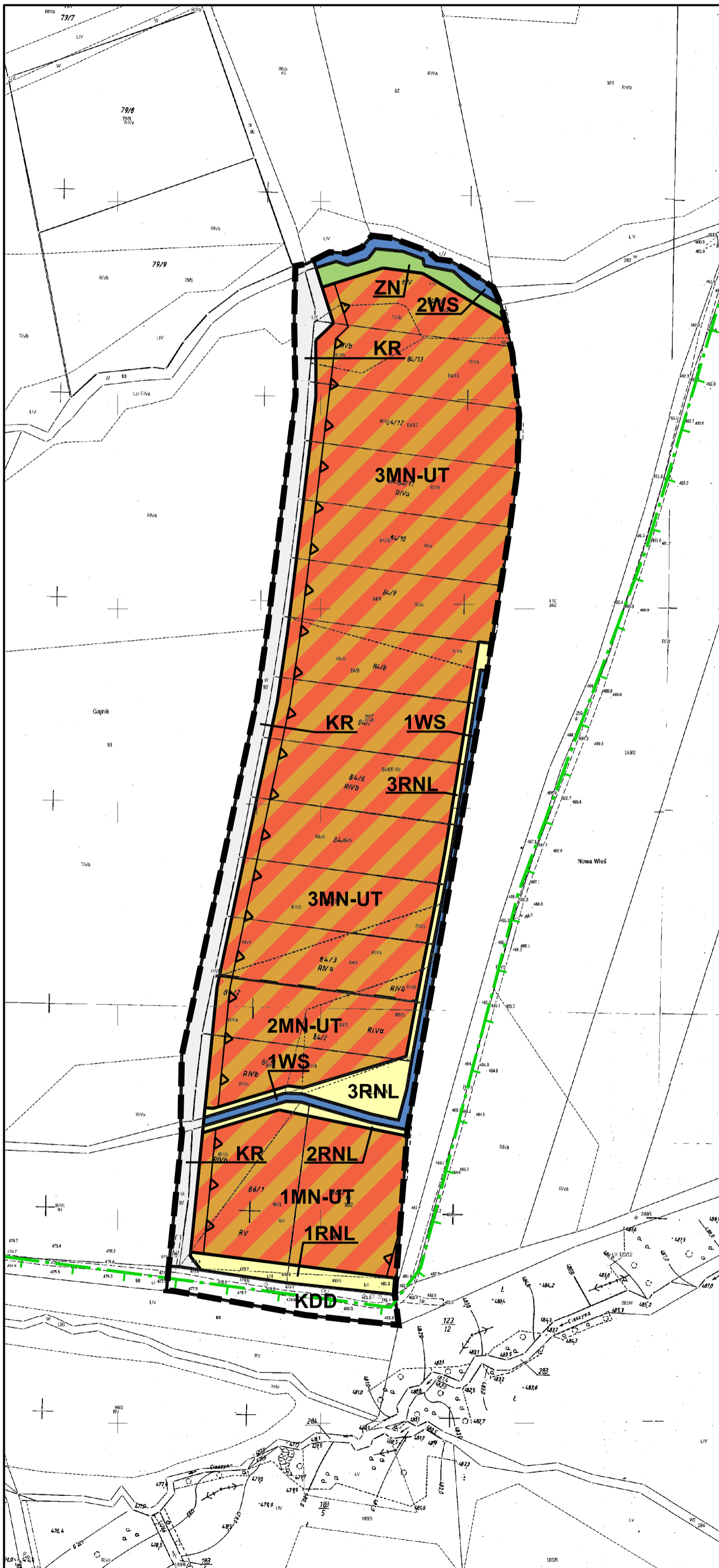
§ 11. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami **MN-UT**.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyzylesiu:  
**Jerzy Marcinek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/364/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 30 marca 2023 r.



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

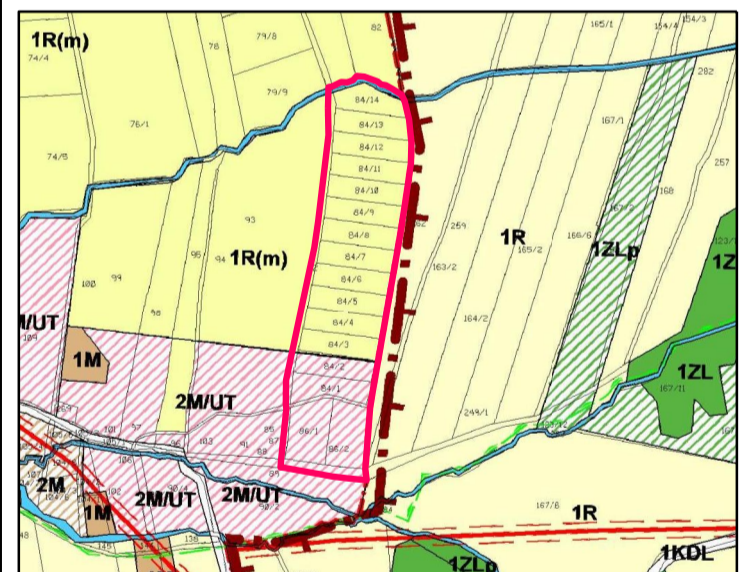
**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MN-UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki
- RNL teren łąk i pastwisk
- ZN teren zieleni naturalnej
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

**SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- otulina Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIĘDZYZLESIE**



uchwała nr XLIII/250/2022 RADY MIEJSKIEJ  
W MIĘDZYZLESIU  
z dnia 28 stycznia 2022 r.

- M/UT tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej i usług turystyki,
- R(m) tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego

**INFORMACJE O MAPIE**

**LICENCJA:**  
nr: GK.6642.1658.2022.KG7\_0208\_CL2  
wydana przez: Starostę Kłodzkiego  
z dnia: 23.06.2022 r.

**ŹRÓDŁO:**  
Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GAJNIK - CZĘŚĆ WSCHODNIA**

**SKALA 1:2000, układ 2000 - strefa 6**  
10 0 10 30 50 75 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/364/2023  
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu  
z dnia 30 marca 2023 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie GAJNIK, część wschodnia** wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2022 r. do 30 grudnia 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 13 stycznia 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/364/2023  
Rady Miejskiej w Międzyzlesiu  
z dnia 30 marca 2023 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 2022r., poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

**§ 1.** Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie GAJNIK, część wschodnia** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/364/2023

Rady Miejskiej w Międzylesiu

z dnia 30 marca 2023 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**