



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 października 2025 r.

Poz. 4200

UCHWAŁA NR XIX/77/2025 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, gmina Międzyzlesie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LVIII/352/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 28 lutego 2023 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 Międzyzlesie przyjętego uchwałą nr V/24/2024 z dnia 28 sierpnia 2024 r., Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Gajnik, gmina Międzyzlesie, 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu miejscowego nie stanowią jego ustaleń, o których mowa w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 3. 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;
- 4) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie;
- 5) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami odpowiednio:

- 1) MN-ML-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki – przez co rozumie się budynki jednorodzinne, budynki usługowe, pensjonatowe, służące obsłudze turystów, tj. gastronomia, pensjonat lub budynki rekreacji indywidualnej wraz z komunikacją wewnętrzną, obiektami i urządzeniami rekreacji terenowej oraz garażami;
- 2) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od linii rozgraniczających drogę gminną, przyległą do granicy wschodniej obszaru planu miejscowego, oraz 8 m od terenów wód powierzchniowych występujących na obszarze objętym planem oraz przyległych do południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli, nie będących budynkami - 16 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;

- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego;
- 4) na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz naruszania istniejących grup drzew i krzewów śródpolnych oraz zakaz ich likwidowania i niszczenia;
- 5) zezwala się na korzystanie wyłącznie z gatunków rodzimych w celu zakładania zieleni komponowanej w obrębie zabudowy;
- 6) 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 użytkowym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN-ML-UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkalno – usługowych;
- 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) ze względu na położenie obszaru poza granicami stref ochrony krajobrazu kulturowego, przy realizacji inwestycji nie obowiązują przepisy odrębne;
- 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.

§ 7. 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.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonego symbolem MN-ML-UT ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednio:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości maksymalnej 14 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25,0 m;
- 4) 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 o innych nachyleniach połaci. 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;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 1,2;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odpowiednio:
- 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni przeznaczonej na cele usług,
 - na każde przypadające 6 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 8 należy urządzić w granicach działki budowlanej, dla której ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży;
- 10) wynik obliczeń, o których mowa w pkt 8 należy zaokrąglić każdorazowo do pełnej liczby w górę.

§ 9. Dla terenu wód powierzchniowych otwartych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem WS ustala się zakaz wznoszenia budynków i budowli, teren zachowuje dotychczasowy sposób użytkowania. Dopuszcza się zarurowanie, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym publicznym układem komunikacji drogowej pośrednio poprzez przyległe do granicy obszaru objętego planem miejscowym od strony wschodniej drogi gminne.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem ciągów pieszych i rowerowych z zastrzeżeniem lit. 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,
 - lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg ogólnodostępnych;
- należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych na podstawie przepisów odrębnych;
- w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej lub przyległych cieków;
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 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 z sieci dystrybucyjnej lub 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) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się możliwość realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW;
- 10) gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne;
- 11) 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.

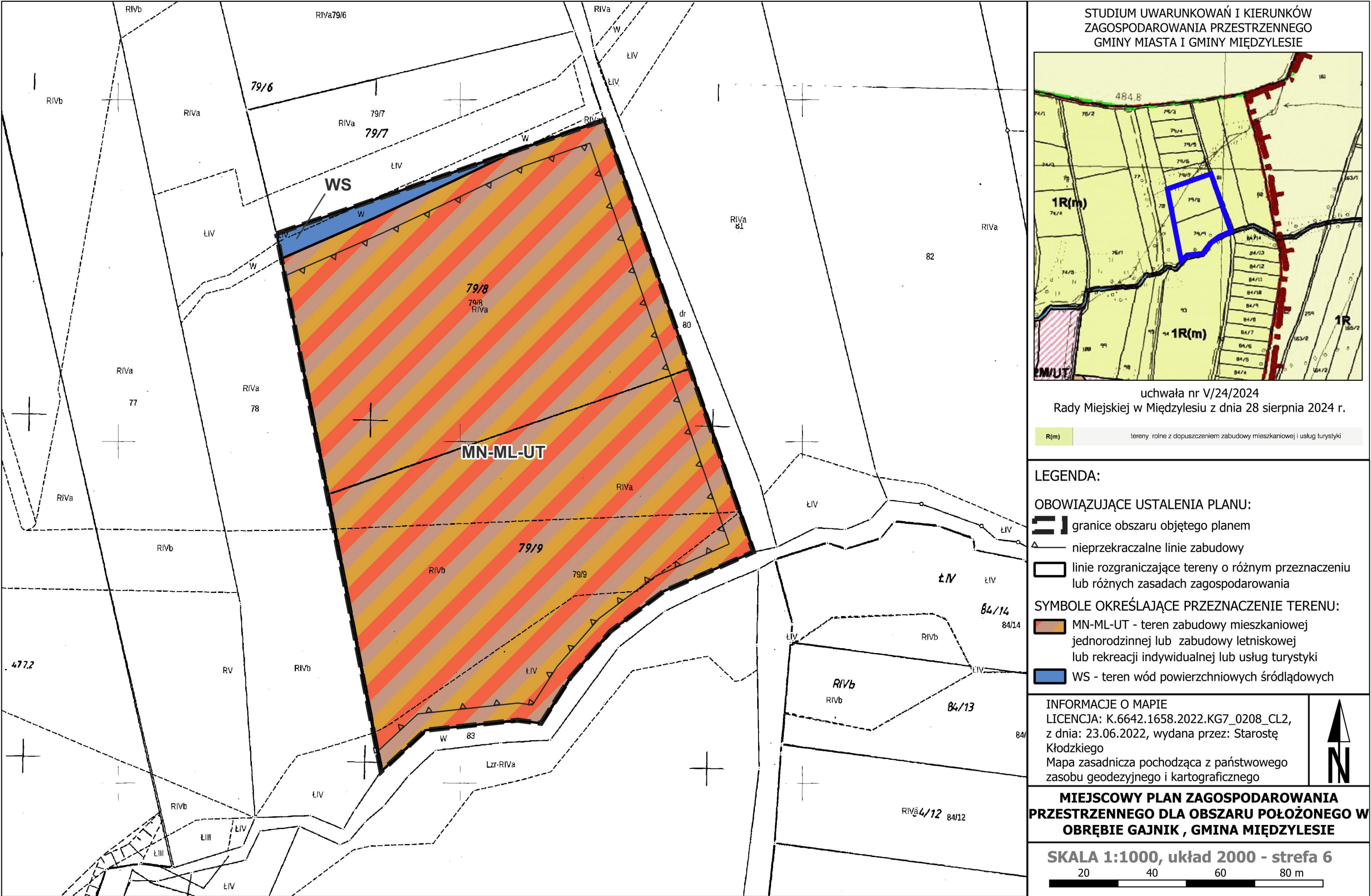
§ 12. Ustala się dla terenu MN-ML-UT stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Międzyzylesiu:
Danuta Kałużna

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/77/2025 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 29 września 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/77/2025
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 29 września 2025 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Międzylesiu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, gmina Międzylesie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2025 r. do 11 sierpnia 2025 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 25 sierpnia 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/77/2025
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 29 września 2025 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Międzylesiu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gajnik, gmina Międzylesie oraz z przeprowadzonej analizy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż jego uchwalenie nie będzie generować wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/77/2025

Rady Miejskiej w Międzylesiu

z dnia 29 września 2025 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