



ITiG.6727.44.2023

Międzyzlesie, 03.04.2023 r.

Urząd Miasta i Gminy Międzyzlesie
Plac Wolności 1
57-530 MIĘDZYZLESIE

Wypis i wyrys nr 44/2023

Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie zaświadcza, że teren działki **nr 29/9, obręb Międzyzlesie**, gmina Międzyzlesie - zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie (uchwała Nr XXVIII/183/05 Rady Miejskiej Międzyzlesia z dnia 31 maja 2005r. - ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 03 sierpnia 2005r Nr 141 poz.2811) – **posiada następujące przeznaczenie:**

1MU2/UT

- 1) na terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3, ust. 15
- 2) na terenie, w granicach zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia dla strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” ustalonej w § 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla działki nr 29/9, obręb Międzyzlesie:

§ 5

**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU UKŁADU
KOMUNIKACYJNEGO**

1 KD(D) - droga dojazdowa – droga gminna

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6 - 12 m.
- b) szerokość jezdni = 4,0 - 6,0 m.
- c) minimalne promienie skrętu = 11 m na łuku zewnętrznym
- d) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
- e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury
- f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- g) określa się minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla obszarów zabudowanych w odległości 6m, a poza terenem zabudowanym 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Na terenach stref ochrony konserwatorskiej dopuszcza się inne linie zabudowy zgodnie z wytycznymi właściwego konserwatora zabytków.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) Wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
- 2) Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych. w sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci
- 3) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej owo projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej rozdzielczą siecią wodociagową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
 - a. Realizację sieci systemem grawitacyjno-tłocznym należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- 3) Dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej ustala się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.
- 4) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
- 5) Zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej,

- 6) Rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację zbiorczych kolektorów kanalizacyjnych w odległości 5m od budynku.

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),

§ 7

ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

5. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego

- 1) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego w następujących miejscowościach: Boboszwowie, Dolniku, Długopolu Górnym, Domaszkowie, Gajniku, Gniewoszowie, Goworowie, Jaworku, Jodłowie, Kamieńczyku, Lesicy, Michałowicach, Międzylesiu, Nagodzicach, Niemojowie, Nowej Wsi, Pisarach, Potoczku, Roztokach, Różance, Smreczynie i Szklarni.
- 2) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
 - b) ustala się ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;
 - c) dopuszcza się likwidowanie elementów dysharmonizujących,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - e) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz z dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - f) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi stosowanymi w obszarze opracowania planu.
 - g) ustala się by realizacja nowej zabudowy następowała w oparciu o zasadę, że architektura regionalna inspirowana ma być charakterem budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub też, że architektura współczesna, komponowana ma być w nawiązaniu do otaczającego ją krajobrazu.

§ 10

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

3. MU

- 1) **Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) zieleni urządzonej i małej architektury.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o walorach i cechach regionalnych,
 - c) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - d) dopuszcza się lokalizacje dominant architektonicznych, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ,
 - e) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych i zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe na terenie wsi i 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe w mieście, lecz nie więcej niż 8 m dla obiektów we wsiach i 16 w mieście licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, w modernizowanych lub remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości.
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 we wsiach i 1,5 w mieście
 - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, w przypadkach uwzględnionych względami architektonicznymi i krajobrazowymi dopuszcza się dachy płaskie, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w par. 5.

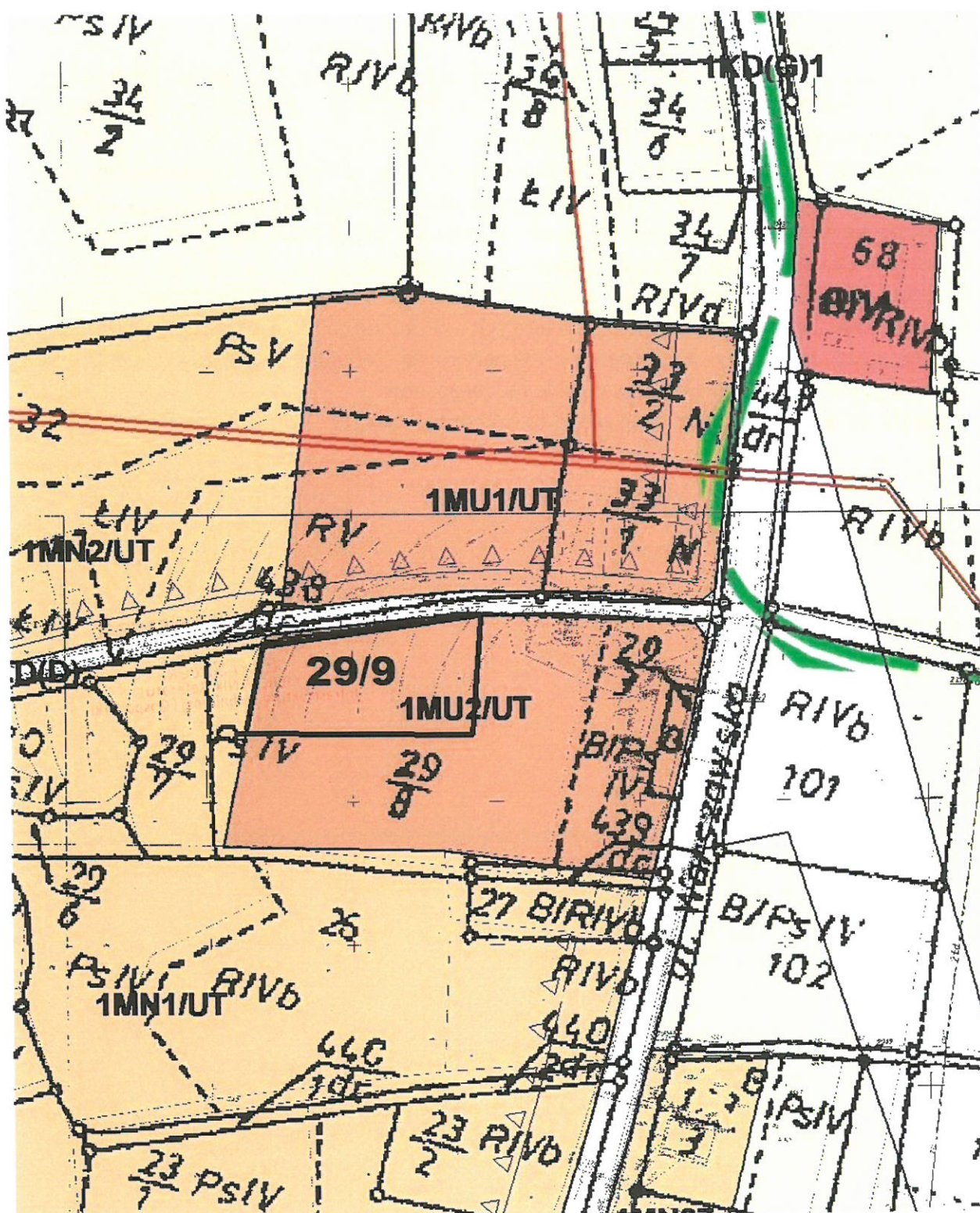
15. UT

- 1) Przeznaczenie podstawowe — **usługi turystyki** obejmujące: małe hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi, oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa — jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych.
 - b) usługi handlu, gastronomii,
 - c) obiekty sportowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,

- c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8
 - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w par. 5,

Sporządziła: Agata Kubat, tel.74 8 126 327 w.26

Z up. Burmistrza
Ewa Siwek
KIEROWNIK Referatu
Infrastruktury Technicznej i Gospodarki



Z up. Burmistrza

Ewa Siwek
KIEROWNIK Referatu
Infrastruktury Technicznej i Gospodarki

0.08

7

