

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2021, poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałami Rady Miejskiej Łądko-Zdroju nr XXX/224/2021 z dnia 25 marca 2021 r., nr XXIX/216/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. o przystąpieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój

Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla działek nr 222 obręb Stare Miasto oraz nr 307 obręb Stary Zdrój.

- 2 Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
 - 2) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załączniki nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załączniki nr 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.
- 4 Użyte w uchwale określenia oznaczają:
 - 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, mogą ją przekraczać okapy, gzymsy, detale architektoniczne nie więcej niż 1,2 m, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, komunikacji, parkingów, ogrodzeń i małej architektury;
 - 2) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdu, parkingi;
 - 3) **obiekt sportu** - samodzielny zwarty zespół budynków oraz urządzeń terenowych przeznaczonych do celów sportowych i rekreacyjnych, tzn. do zbiorowego lub indywidualnego doskonalenia sprawności i kultury fizycznej oraz czynnego odpoczynku i rozrywki;
 - 4) **plan** - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą;
 - 5) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia, tj. PN-ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych;

- 6) **wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem;
- 8) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 9) **usługi turystyki** - usługi służące obsłudze pacjenta lub turysty, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, domy wypoczynkowe, ośrodki szkoleniowe, ośrodki konferencyjne, muzea, obiekty wystawiennicze, punkty informacji turystycznej wraz z usługami towarzyszącymi, związanymi bezpośrednio z turystyką, takimi jak gastronomia (stołówki, restauracje, kawiarnie) i handel o powierzchni sprzedaży do 200m²;
- 10) **zabudowa usługowa** - działalności w dziedzinach: handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, oświaty, sportu i rekreacji, turystyki (w tym pensjonaty), ochrony zdrowia, obsługi komunikacji, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**;
- 2) tereny zabudowy usług turystyki – o symbolu **UT**.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową obszaru oraz terenów sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania w nowo projektowanych zespołach zabudowy fasad budynków oraz dachów ujednoliconych pod względem kształtu, koloru i kompozycji;
- 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów, a także remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ochronie prawnej podlega gniazdująca w ruinach wieży dawnego zboru ewangelickiego pustułka objęta ścisłą ochroną gatunkową.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznaczna ze strefą ochrony zabytków archeologicznych, oznaczona na rysunku planu. Inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dla terenu położonego w granicach strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się działania konserwatorskie w zakresie:
 - 1) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zabudowy oraz układu dróg;
 - 2) dostosowania nowych elementów zainwestowania do zachowanej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości;
 - 3) rozwiązań podkreślających i utrwalających historyczne związki przestrzenne, w tym elementy zieleni urządzonej w zakresie kompozycji i składu gatunkowego;
 - 4) realizacji inwestycji w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne;
 - 5) ochrona pomnika Marianny Orańskiej.
2. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczona na rysunku planu. Ustala się działania konserwatorskie w zakresie:
 - 1) zachowania i odtwarzania elementów krajobrazu naturalnego, związanego z historycznym założeniem miasta;
 - 2) zachowania istniejących związków kompozycji architektonicznej i urbanistycznej oraz harmonijnego ich uzupełniania;
 - 3) dostosowania nowych elementów zainwestowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości.
3. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków:
 - 1) historyczny obszar Zdroju oraz historyczny układ urbanistyczny miasta Łądek-Zdrój. Działania konserwatorskie:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,
 - b) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
 - e) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - f) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,

- g) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów, jak również ustala się obowiązek maskowania obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w formie uzgodnionej ze służbą ochrony zabytków.
- 2) kościół ewangelicki Salwatora przy pl. Staromłyńskim - ruiny. Działania konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczne detale architektoniczne,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy otrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku dopuszczalność przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań , ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „siding”,
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku wtórnych otynkowań („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp.),
 - g) ustala się zakaz lokalizacji technicznego wyposażenia budynków (np.: klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych) na wyeksponowanych elewacjach frontowych,
 - h) ustala się zakaz ocieplania elewacji budynku.
- 4. Na całym obszarze planu ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Ustala się:
 - 1) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
Brak przedmiotu ustaleń.

§8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych.

- 1. Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 339 „Śnieżnik- Góry Bialskie” oraz złoża wód leczniczych „Lądek — Zdrój”.
- 2. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar :
 - 1) w strefie A ochrony uzdrowiskowej;
 - 2) w strefie B ochrony uzdrowiskowej;
 - 3) w granicach terenu górniczego wydobywania wód leczniczych „Lądek-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych Lądek-Zdrój (Nr złoża WL 8513) w obrębie którego występują źródła: Jerzy, Wojciech, Curie Skłodowska, Dąbrówka, Chrobry, Stare oraz otwór L-2 (dawny – Zdzisław);
 - 4) w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego lub w jego otulinie.

3. Dla obszarów zlokalizowanych odpowiednio w strefie A lub B ochrony uzdrowiskowej obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (w szczególności art. 38 i art. 38a ustawy) oraz Statutu Uzdrowiska Łądek-Zdrój.
4. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek-Zdrój obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Działania podejmowane na granicach terenu górniczego utworzonego na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Łądek - Zdrój”, w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględniać ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Łądek – Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów;
 - 3) minimalna powierzchnia działki 800 m^2 .
3. Zasady scalania i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Brak przedmiotu ustaleń.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
3. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich odprowadzenie na teren działki lub do systemów zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej rozumianej jako zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej należącej do operatora systemu dystrybucyjnego z uwzględnieniem zapisów pkt. 2.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywnie odnawialne źródła energii.
11. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.
12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) 1 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce objętej inwestycją.
14. Dopuszcza w bilansie miejsc parkingowych uwzględnianie możliwości parkowania przyulicznego.
15. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie 4% ogółu zaprojektowanych miejsc parkingowych i minimum 1 miejsce. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć jako miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu wszystkie tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem nie wprowadzania zmian ograniczających bądź uniemożliwiających ich późniejsze zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się realizację innych niż w planie form zagospodarowania wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych .

§13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§14. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty sportu,
 - c) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) obowiązuje zachowanie warunków i ograniczeń strefy B ochrony uzdrowiskowej,
 - b) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy – maksymalnie 18,5 m, z dopuszczeniem dla wieży 25,0m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - minimalna 0,45, maksymalna 2,40,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m²,
 - h) geometria dachu – obowiązuje odtworzenie geometrii dachów z dopuszczeniem stosowania przekryć dachowych nawiązujących formą do historycznych dachów,
 - i) dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, blacha (balchodachówka, blacha łączoną na rąbek), gont utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
 - j) elewacje budynków - w kolorystyce pastelowej uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych, wykonane z tynków lub okładzin naturalnych: kamień , drewno, cegła , z dowolnością ich stosowania ,
 - k) kształtowanie zieleni jako niskiej, średniej lub wysokiej o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej,
 - l) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.
- 3) Ochronie prawnej podlega gniazdująca w ruinach wieży dawnego zboru ewangelickiego pustułka objęta ścisłą ochroną gatunkową. W przypadku prac budowlanych wieży należy korzystać z budek lęgowych, jako miejsce lęgowe w ramach kompensacji przyrodniczej.

2. Dla terenu o symbolu **UT** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) usługi turystyki,
 - b) obiekty sportu,
 - c) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące, obiekty małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) obowiązuje zachowanie warunków i ograniczeń strefy A ochrony uzdrowiskowej,
 - b) dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30^o do 50^o, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy

- doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, tarasów, wiatrolapy, ganki, werandy, garaże o kącie nachylenia od 20° do 60°,
- c) dopuszczalne pokrycie dachu spadzistego: dachówka, blacha (balchodachówka, blacha łączoną na rąbek), gont utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - d) w przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowej oraz pokrycia dachu jak budynku rozbudowywanego,
 - e) w kolorystyce pastelowej uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych, wykonane z tynków lub okładzin naturalnych: kamień, beton, drewno, cegła, z dowolnością ich stosowania,
 - f) intensywność zabudowy - minimalna 0,05 , maksymalna 2,0,
 - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,
 - k) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy,
 - l) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla strefy A ochrony uzdrowiskowej;
- 4) zieleni urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka-Zdroju.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU
z dnia 2022 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Zmiana planu miejscowego zakłada powstanie zabudowy usługowej i usług turystyki na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym planie miejscowym oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.

Koniecznym jest zachowanie sieci dróg oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to odbudowa i wkomponowanie zabudowy w istniejącą tkankę historyczną Łądko-Zdroju poprzez ograniczenia wynikające z potrzeb jej ochrony oraz ustanowionych stref ochronnych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 710 ze zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Szczególnie cenna jest struktura Starego Zdroju i Starego Miasta.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej przewidzianej do rozbudowy. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wprowadzono ochronę założeń i budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest w strefie zurbanizowanej, dobrze skomunikowany i uzbrojony w sieci. Teren korzystny dla rozwoju zabudowy o wartości gruntu szacowanej na 150 – 250 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

„interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zmiana planu miejscowego wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości. Ich realizacja nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte zmianą planu nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa usługowe dla obsługi kuracjuszy i turystów.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej Łódka-Zdroju Nr XXXV/232/2017 z dnia 30 stycznia 2017 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

