

**UCHWAŁA NR..... /projekt/  
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU  
z dnia ..... roku**

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 7 listopada roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój, Uchwały Nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój,

**Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwala co następuje:**

§1.

1. Uchwala się zmianę **numer 1** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój”, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądko-Zdroju z dnia 29 października 2010 r.
2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu położonego w rejonie ulicy Granicznej w Łądko-Zdroju.
3. Zmienia się ustalenia dla terenu określonego w ust. 2 zgodnie z załącznikiem nr 1 i zał. nr 2.

§2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 - tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój;
  - 2) załącznik nr 2 - rysunek studium, określający dokonane zmiany funkcji terenów, przedstawiony na mapie w skali 1:10 000 oraz uzupełniony o fragmenty zmiany w skali 1:5 000.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądko-Zdroju.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju  
z dnia .....

**1. Podstawa sporządzenia zmiany studium:**

- 1) Uchwała Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.
- 2) Uchwały Nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój,
- 3) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199).
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.).
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. Nr 151, poz. 627).
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.).
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205, ze zm.).
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446).
- 10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 260, ze zm.).
- 11) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 193, poz. 1287, ze zm.).
- 12) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.).
- 13) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 139).
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 ze zm.).
- 15) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1399, ze zm.).
- 16) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.).
- 17) Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r., poz. 1101).
- 18) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, ze zm.).
- 19) Ustawa z dnia 13 kwietnia 2012 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2012 r. nr 81 poz. 460);
- 20) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.).
- 21) Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. Nr 167 poz. 1399 ze zm.).

**2. Materiały pomocnicze:**

- 1) Inwentaryzacja przyrodnicza dla miasta i gminy Łądek-Zdrój, W. Fulica–Jankowski Wojciech, Wrocław 2002 rok na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego.
- 2) Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim Łądek-Zdrój.
- 3) Inwentaryzacja urbanistyczna terenu**

## **17. ZMIANY STUDIUM UCHWALONE PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ ŁĄDKA-ZDROJU**

### **17. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój. (zmiana nr 1).**

Zmiana studium obejmuje teren położony na terenie miasta Łądek-zdrój, dla którego występuje potrzeba dostosowania funkcji terenu do istniejących potrzeb Inwestorów.

Planowanym zagospodarowaniem objęty jest obszar położony w obrębie ulicy Granicznej w Łądku-Zdroju we wschodnio-północnej części miasta.

W związku z wymogiem stosowania ujednoliconej wersji zmiany studium z obowiązującym studium oraz tym, iż wprowadzana zmiana dotyczy pojedynczego obszaru przyjęto następujące rozwiązania:

- w tekście studium stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały zatwierdzającej zmianę, jednostkowa zmiana umieszczona jest w rozdziale siedemnastym „Zmiany studium uchwalone przez Radę Miejską Łądek-Zdroju”.

- na rysunek studium stanowiący załącznik nr 2 do uchwały zatwierdzającej zmianę jest nanoszona zmiana planowanego przeznaczenia terenu.

#### **17.1. UWARUNKOWANIA**

##### **17.1.1 Uwarunkowania formalno – prawne.**

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój było uchwalone uchwałą nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 roku.
- 2) Dla przeprowadzenia zmiany w w/w studium została podjęta uchwała Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 r., w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój zmienionej Uchwałą Nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 roku.

##### **17.1.2. Położenie, dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie oraz uzbrojenie terenu.**

Teren przeznaczony do zmiany studium stanowią łąki i pastwiska RIVb, RV, PsV, ŁV, RVI, enklawę leśną LsV oraz jeden obiekt budowlany na działce 150/1. Obszar jest zlokalizowany na północny wschód od centrum uzdrowiska Łądek-Zdrój, przy drodze powiatowej nr 3250 (ulica Graniczna) biegnącej w kierunku granicy państwa - Lutyń.

W obowiązującym studium teren został przeznaczony pod funkcje usług turystyki.

Istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej i energetycznej.

##### **17.1.3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

Przedmiotowy teren jest zróżnicowany pod względem rzeźby terenu i stanowi łąki, częściowo zadrzewione z pojedynczą zabudową. Jest położony w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

##### **17.1.4. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Przedmiotowy teren stanowi łąki i pastwiska nie wykorzystywane rolniczo. Jest zlokalizowany na obrzeżu zabudowy uzdrowiska i może stanowić kontynuację niezbędnego zainwestowania terenów miasta. Nie stanowi rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- 2) Teren objęty granicami opracowania zmiany studium znajduje się w obszarze dorzecza Odry w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) Biała Łądecka od Morawki do

Nysy Kłodzkiej o kodzie PLRW60008121699, która stanowi część scalonej części wód Biała Łądecka (SO0903), dla którego obowiązuje Ustawa Prawo wodne.

- 3) Północna część terenu objętego zmianą studium leży w granicach strefy "B" ochrony uzdrowiskowej. Natomiast teren od południa (działki nr 117, 123 i 124) znajdują się w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej. Dla tych terenów obowiązuje ustawa o leczeniu uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.
- 4) Teren leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego.
- 5) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **17.1.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren objęty granicami zmiany studium leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej oraz w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

#### **17.1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Teren opracowania jest wolny od zabudowy mieszkaniowej.

#### **17.1.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

Na terenie opracowania nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

#### **17.1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.**

Zmiana studium jest związana z potrzebą poszerzenia funkcji oraz obszaru zainwestowania. Przedmiotowa zmiana studium stworzy możliwość realizacji dalszych zamierzeń inwestycyjnych a tym samym rozwoju miasta.

#### **17.1.8. Stan prawny gruntów.**

Tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną.

#### **17.1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

Na terenie objętym granicami zmiany studium występują tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w strefie "A" ochrony uzdrowiska;
- 2) w strefie "B" ochrony uzdrowiska;
- 3) w granicach " Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 4) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej;
- 5) w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) w obszarze dorzecza Odry;

#### **17.1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

W związku z dużym urozmaiceniem rzeźby terenu oraz litologii lokalizacja zabudowy winna być poprzedzona dokumentowaniem geologiczno - inżynierskim.

#### **17.1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Teren objęty zmianą studium znajduje się:

- 1) w granicach obszaru i terenu górniczego utworzonego dla złoża wód leczniczych "Łądek-Zdrój";
- 3) w obszarze najwyższej ochrony dla współwystępowania wód słodkich i mineralnych;

#### **17.1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Teren objęty granicami zmiany studium znajduje się w granicach terenu górniczego złóż wód leczniczych "Łądek-Zdrój".

### **17.1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

Teren objęty zmianą studium jest dostępny komunikacyjnie. Po wschodniej stronie biegnie droga powiatowa w kierunku granicy państwa z Czechami, która łączy się z ulicą Graniczną biegnącą przez centralną część terenu objętego granicami opracowania. Teren posiada dostęp do komunalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz sieci energetycznej. Gospodarka odpadami realizowana poprzez służby komunalne.

### **17.1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Na przedmiotowym terenie nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego.

## **17.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **17.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenu.**

Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój" (jednolity tekst i rysunek studium uchwalony uchwałą nr L/376/10 rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 r.) teren objęty zmianą studium znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 5.2.UT – tereny o dominującej funkcji usług turystyki z funkcją uzupełniającą: tereny sportu, zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

Przedmiotowa zmiana studium jedynie uzupełnia określoną w obowiązującym studium strukturę przestrzenną miasta, która wynika z aktualnych potrzeb. Teren UT położony w strefie "B" ochrony uzdrowiska poszerza się o funkcję usług zdrowia, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcję parkingów ogólnodostępnych. Teren oznaczony symbolem MP położony w strefie "A" ochrony uzdrowiska przeznacza się pod funkcję zabudowy pensjonatowej z uzupełniającą funkcją usług turystyki.

### **17.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

Dla terenów objętych granicami opracowania zmiany studium oznaczonych poniższymi symbolami ustala się:

#### **1) UT - tereny o dominującej funkcji usług turystyki:**

- a) **funkcja podstawowa:** tereny usług turystyki;
- b) **funkcja uzupełniająca:** tereny usług zdrowia, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz zabudowy z funkcją zamieszkania zbiorowego, tereny sportu, zieleni urządzonej i nieurządzonej, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi ogólnodostępne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę wynosi 3000m<sup>2</sup>;
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- e) ustala się lokalizację parkingów ogólnodostępnych w zespołach do 50 miejsc postojowych;
- f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40 %

- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 55% .
- h) część działki nr 215 w obrębie jednostki UT sklasyfikowany wg mapy ewidencyjnej jako LsV - teren lasu - wyłącza się spod zabudowy.

**2) MP - tereny o dominującej funkcji pensjonatowej:**

- a) **funkcja podstawowa:** tereny zabudowy pensjonatowej;
- b) **funkcja uzupełniająca:** tereny usług zdrowia, tereny usługi turystyki, funkcja mieszkaniowa **realizowana wyłącznie jako funkcja towarzysząca** (lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów) o powierzchni maksymalnej 50% powierzchni użytkowej obiektu, tereny sportu, zieleń urządzona i nieurządzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę: 2000m<sup>2</sup>;
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40 %
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 55% .

**17.2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

- 1) Teren objęty granicami zmiany studium znajduje się w granicach "Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego" dla którego obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 3/93 Wojewody Wałbrzyskiego, na mocy uchwały Nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu - Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 09.11.1981 r., Nr 5, poz. 46.
- 2) Teren opracowania leży w projektowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk (SOO) natura 2000: PLH 020096 "Góry Złote".
- 3) Teren opracowania leży w obszarze dorzecza Odry dla którego obowiązuje ustawa prawo wodne.
- 4) Teren opracowania leży w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Łądek - Zdrój" dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 5) Należy w pełni uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu terenu określone dla strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych (zlokalizowanego w sąsiedztwie na działce nr 112) oraz ujęcia wód leczniczych zlokalizowanego na działce nr 123.
- 6) Teren objęty granicami zmiany studium leży w strefie "A" i strefie "B" ochrony uzdrowiska "Łądek-Zdrój", dla których obowiązują zapisy Statutu Uzdrowiska Łądek-Zdrój oraz ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167 poz. 1399 ze zm.).
- 7) W strefie "A" i "B" uzdrowiska obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska.
- 8) Obiekty istniejące i realizowane w obrębie terenu objętego zmianą studium nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel posiada tytuł prawny.
- 9) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i sieci telekomunikacji elektronicznej i teleinformatycznej.

#### **17.2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Teren objęty zmianą studium znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej oraz strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Na całym obszarze zmiany studium ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe, które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z takimi przedmiotami należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Uwarunkowania konserwatorskie dla stref i obszarów objętych ochroną konserwatorską:
  - a) w szczególności należy dążyć do zachowania zasadniczych elementów historycznego układu urbanistycznego, w tym przede wszystkim zespołów budowli, pojedynczych budynków i form zaprojektowanej zieleni, rozmieszczenia w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg;
  - b) należy chronić krajobraz kulturowy, integralnie związany z zespołem urbanistycznym, jako przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
  - c) nowo powstająca zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy, inspirowana miejscową tradycją architektoniczną w zakresie technik, materiałów oraz form architektonicznych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - d) nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych w obrębie układu urbanistycznego oraz stosować substandardowych materiałów wykończeniowych budynków, obcych tradycji architektonicznej;
  - e) zabrania się stosowania okładzin PCV na elewacjach;
  - f) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacjach budynków. zaleca się restauracje i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych.

#### **17.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Zachowują się ustalenia studium w zakresie rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg z istniejących.
- 2) Podstawowy istniejący układ komunikacyjny utrzymuje się bez zmian z wykorzystaniem istniejących sieci uzbrojeniowych i możliwości przyłączenia do istniejących sieci komunalnych - wodociągowej i kanalizacyjnej oraz sieci energetycznej i telekomunikacyjnej.

#### **17.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

W granicach terenu objętego zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **17.2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,.**

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego nie przewiduje się w granicach zmiany studium inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Dla terenu objętego zmianą studium nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

### **17.2.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także obszary rozmieszczenia obiektów kubaturowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Teren zmiany studium nie wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości.

W granicach zmiany studium nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

W granicach zmiany studium przestrzeń publiczna znajduje się w liniach rozgraniczających dróg (ul. Graniczna).

### **17.2.9. Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Dla terenu objętego granicami zmiany studium **przewidziane jest sporządzenie miejscowego planu** zagospodarowania przestrzennego. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie stanowią grunty IV, V, i VI klasy, nie wymagają więc zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach opracowania znajduje się część działki nr 215 skalsyfikowanej geodezyjnie jako LsV, dla której ustala się dotychczasowy sposób użytkowania. W związku z powyższym dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

### **17.2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

W granicach opracowania zmiany studium nie ma rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

### **17.2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

1) W granicach opracowania zmiany studium nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2) W związku z dużym urozmaiceniem rzeźby terenu oraz litologii powoduje że należy liczyć się z potencjalnym uruchomieniem procesów osuwiskowych. Lokalizacja zabudowy winna być poprzedzona dokumentowaniem geologiczno - inżynierskim.



#### **17.2.12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Teren objęty granicami zmiany studium znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych "Łądek-Zdrój" oraz utworzonego dla eksploatacji tego złoża terenu górniczego i obszaru górniczego.

Na terenie miasta i gminy Łądek-Zdrój nie ma obiektów i obszarów dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **17.2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące dla nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich hitlerowskich obozów zagłady.**

W granicach zmiany studium nie ma pomników zagłady; teren nie znajduje się w zasięgu stref ochronnych wyznaczonych dla obszarów pomników zagłady.

#### **17.2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Teren zmiany studium nie wymaga przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji. Zawarte w granicach zmiany studium tereny zostaną przeznaczone pod zainwestowanie.

#### **17.2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

W granicach zmiany studium nie ma terenów zamkniętych; tereny nie leżą w zasięgu stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### **17.2.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

W granicach zmiany studium nie ma obszarów problemowych. Przyjęte w studium rozwiązanie projektowe uwzględnia wnioski zgłoszone przez Inwestora.

#### **17.2.17. Uzasadnienie oraz synteza ustaleń studium.**

Dla określenia polityki przestrzennej Miasta i Gminy Łądek-Zdrój Rada Miejska Łądko-Zdroju przyjęła uchwałę Nr L/376/10 z dnia 29 października 2010 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój”.

Uchwałą nr LV/365/14 z dnia 7 listopada 2014 roku (zmienioną uchwałą nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. dotyczącą granic opracowania) Rada Miejska Łądko-Zdroju przystąpiła do opracowania zmiany w/w studium dla terenu położonego w rejonie ulicy Granicznej oznaczonego symbolem 5.2.UT – tereny o dominującej funkcji usług turystyki z funkcją uzupełniającą: tereny sportu, zieleń urządzona i nieurzadzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

W opracowywanej zmianie studium przedmiotowe tereny oznaczono symbolem UT - teren zlokalizowany w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej i MP- teren zlokalizowany w strefie uzdrowiskowej "A".

Teren **UT** poszerza się o funkcję usług zdrowia, mieszkalnictwa jednorodzinne, wielorodzinne o niskiej intensywności oraz o mieszkalnictwo zbiorowe i parkingi ogólnodostępne.

Teren **MP** przeznacza się na teren o dominującej funkcji zabudowy pensjonatowej z uzupełniającą funkcją usług turystyki, usług zdrowia i mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej.

Z uwagi na położenie terenu objętego granicami opracowania na terenach położonych w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, strefy "A" i "B" ochrony uzdrowiska, dorzecza Odry, wprowadza się zapisy dotyczące ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi. Wprowadza się zapisy dotyczące stref i obszarów objętych ochroną konserwatorską.