



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 3 grudnia 2020 r.

Poz. 6601

### UCHWAŁA NR XXV/180/2020 RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU

z dnia 26 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów zatwierdzonego uchwałą nr LI/325/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Łądko-Zdroju nr LXIII/420/2018 z dnia 18 października 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Łądko-Zdroju nr L/376/10 z dnia 29 października 2010 roku wraz ze zmianami Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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.

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci dachowej powyżej 14°;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linie, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wnoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2 m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrolapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, placów zabaw, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) **plan** – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego niniejszą uchwałą;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnie stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku

takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne;

- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 6) **rysunek planu** – graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- 7) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym;
- 8) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje sieci szerokopasmowych, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych;
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi wraz z częścią administracyjną, socjalną.

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej;
- 6) otulina Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 7) linie zabudowy nieprzekraczalne.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: **U** - teren zabudowy usługowej.

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

1. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu.

2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy uciążliwej powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu przewidzianego dla jej lokalizacji. Nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie magazynowania oraz przerobu odpadów lub zużytych produktów nadających się do ponownego przerobu.

4. Ustalona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy pylonów i totemów reklamowych (nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa).

5. Zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem o dopuszczeniu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

6. Na działkach budowlanych zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu przy rzędnej terenu nie wyższej niż 1,5 m w odniesieniu do stanu pierwotnego, nie dotyczy zasypywanych dołów.

7. Budynki oraz zieleń należy sytuować od granicy terenów kolejowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Ustala się działania konserwatorskie w zakresie:

- 1) zachowania i odtwarzania elementów krajobrazu naturalnego, związanego z historycznym założeniem wsi, takich jak zadrzewienia śródpolne, aleje, szpalery, groble, cieki wodne;
- 2) zachowania istniejących związków kompozycji architektonicznej i urbanistycznej oraz harmonijnego ich uzupełniania;
- 3) zastosowania nowych elementów zainwestowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty opracowaniem:

- 1) zlokalizowany w strefie C ochrony uzdrowskiej;
- 2) zlokalizowany w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla obszarów zlokalizowanych odpowiednio w strefie C ochrony uzdrowskiej obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (w szczególności art. 38 pkt 3, art. 38a ust. 3) oraz Statutu Uzdrowska Łądek-Zdrój.

3. Dla obszaru zlokalizowanego w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 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  $90^\circ$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^\circ$  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) na terenach o symbolu U minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>.

3. Zasady scalenia 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejących i nowo projektowanych ujęć indywidualnego i grupowego zaopatrzenia w wodę.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się ich odprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich rozprowadzenie na teren działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się, że gospodarka odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne, odnawialne źródła energii.

11. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez planowane i istniejące zjazdy z drogą publiczną.

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 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności usługowej.

13. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.

14. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych.

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

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 12.** 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 – 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 13. 1. U**

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz lokale mieszkalne, realizowane wyłącznie jako funkcja towarzysząca działalności usługowej,
  - c) dopuszcza się zabudowę usług turystyki,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – 4,0m zgodnie z rysunkiem planu, odległości zabudowy od terenów kolejowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
  - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
  - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,80;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- 3) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14<sup>0</sup>. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
- 4) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
- 5) dopuszczalne elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z dopuszczeniem materiałów naturalnych (kamień, drewno),
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
- 7) obowiązują dopuszczalne poziomu hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 14. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lądka - Zdroju.

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

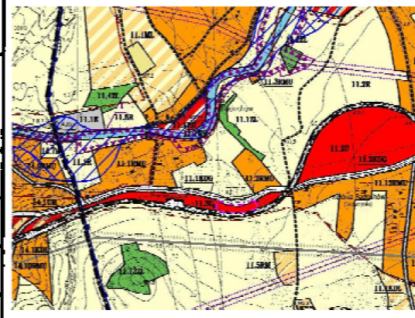
Przewodnicząca Rady Miejskiej Lądka-Zdroju:  
**Małgorzata Bednarek**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXV/180/2020 Rady Miejskiej Lądka-Zdroju z dnia 26 listopada 2020 r.

Kopia mapy zasadniczej		Skala mapy 1:1000	
Godło arkusza mapy	6.131.10.08.2.1	Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	Lądek-Zdrój - obszar wiejski 020808_5		
Obręb ewid.	Radochów 0006		
Numer działki	470/3		
Ulica, nr			
Układ współrz. płaskich	2000/18	Numer sprawy	GK.6642.2610.2018.KG14
Układ wysokości		Nazwa materiału zasobu	
		Data wykonania kopii	2018-07-31
		Sporządził(a):	Magda Lewinowska

Wzrost z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lądek-Zdrój

granicą obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego



**OZNACZENIA**

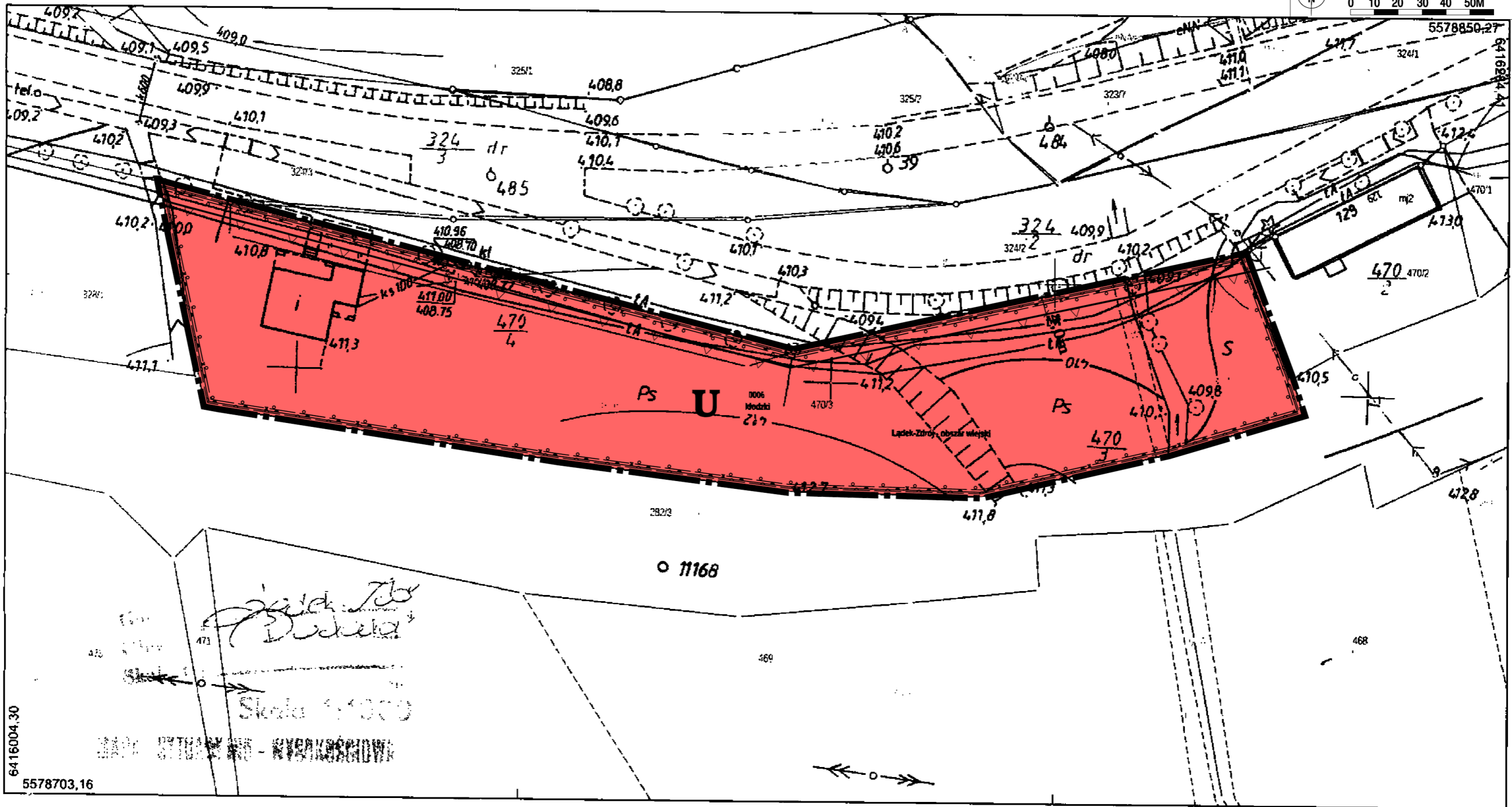
- granicza obszaru objętego planem miejscow
- linie rozgraniczające tereny o różnym przezn lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego
- strefa „C” ochrony uzdrowskiej
- otulina Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
- U** teren zabudowy usługowej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów

ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej Lądka-Zdroju z dnia ...2020 r.

RYSunEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M



6416004.30  
5578703,16

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/180/2020  
Rady Miejskiej Lądka-Zdroju  
z dnia 26 listopada 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) z uwagi na brak uwag Rada Miejska Lądka -Zdroju nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/180/2020  
Rady Miejskiej Lądka-Zdroju  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**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**

1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej obejmuje realizację: sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.
3. Finansowanie z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.