

Projekt

z dnia 20 lutego 2017 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU

z dnia 27 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016, poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Łądko-Zdroju nr XLX/342/14 z dnia 27 czerwca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzania 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, Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radochów w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linie, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linie oznaczone na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony 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 graficzny, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały;

- 7) **standardy jakości środowiska** – zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach planu;
- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i/lub numerem;
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdu, parkingi;
- 10) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, domy wypoczynkowe, schroniska, ośrodki szkoleniowe, ośrodki konferencyjne, muzea, obiekty wystawiennicze, punkty informacji turystycznej, punkty widokowe oraz miejsca obsługi podróżnych, wraz z usługami towarzyszącymi, związanymi bezpośrednio z turystyką, takimi jak gastronomia i handel;
- 11) **usługach rzemiosła i drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą wykonywaną przez rzemieślnika oraz inną działalność wytwórczą zatrudniającą nie więcej niż 50 pracowników w miejscu jej lokalizacji;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych, odnawialnych źródeł energii;
- 13) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na sezonowy pobyt związany z rekreacją i wypoczynkiem indywidualnym;
- 14) **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) granice administracyjne wsi Radochów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) granica Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 11) granica obszaru Natura 2000 Biała Łądecka;
- 12) granica obszaru Natura 2000 Góry Złote;
- 13) granica obszaru i terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek Zdrój;
- 14) strefa C ochrony uzdrowiskowej;
- 15) granica strefy ochrony sanitarnej.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) **ML/MN** - tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **R/RM**- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;
- 5) **RU**- tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym;
- 6) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 7) **UT** – tereny zabudowy usługowej dla obsługi ruchu turystycznego;
- 8) **U/KS** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obsługi ruchu samochodowego;
- 9) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) **ZC** – teren cmentarza;
- 12) **R**- tereny rolnicze;
- 13) **Rz** – tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 14) **ZL**- tereny lasów;
- 15) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) **K** – kanalizacja;
- 17) **KD-G** – tereny dróg publicznych, droga klasy głównej;
- 18) **KD-Z** – tereny dróg publicznych, droga klasy zbiorczej;
- 19) **KD-L** - tereny dróg publicznych, droga klasy lokalnej;
- 20) **KD-D** - tereny dróg publicznych, droga klasy dojazdowej;
- 21) **KD-W** – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) **KD-P** – tereny ciągu pieszo jezdnego;
- 23) **KP** – teren ciągu pieszego;
- 24) **TK** – tereny komunikacji kolejowej.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

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

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej poprzez zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego wsi, kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołów.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo.

3. Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem: istniejącego zagospodarowania, walorów środowiska, struktury własności, uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem układu dróg.

4. Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, publicznych terenów sportu i rekreacji.

5. Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się świadczenie przez rolników w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych usług agroturystycznych związanych z wynajmowaniem pokoi, sprzedaży posiłków domowych, produktów wytworzonych w gospodarstwie oraz wyznaczanie miejsc na ustawianie namiotów;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie magazynowania oraz przerobu odpadów lub zużytych produktów nadających się do ponownego przerobu;
- 5) ustalona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy pylonów i totemów reklamowych (nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa);
- 6) określone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie stosuje się dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynków z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 25%;
- 7) określona w planie minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy: działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, podziału na powiększenie działki niezbędnego do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości, podziału niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy (powiększania działek sąsiednich), podziału dokonywanego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, jeżeli nie można zachować ustalonych w planie minimalnych powierzchni działek budowlanych;
- 8) zabudowę kubaturową należy sytuować w odległości minimalnej 5,0m m od górnej krawędzi koryta śródlądowych wód płynących, jeżeli rysunek planu nie ustala innej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych należy pozostawić pas wolny od zabudowy o szerokości min. 2,5 m. Dopuszcza się odstępstwa od nakazu w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego;
- 9) budynki mieszkalne należy sytuować od granicy terenów leśnych w odległości minimum 16,0 m jeżeli ustalenia planu nie wskazują inaczej.

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

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

4. 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, realizacji wałów ochronnych. Zmiana ukształtowania terenu może być wykonywana poza obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują zakazy, nakazy, ograniczania oraz dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

Tabela 1 – wykaz stanowisk archeologicznych.

Obszar	Stanowisko	Chronologia	Numer stanowiska
AZP 96 – 26	Jaskinia - obozowisko	paleolit	1/1 – stanowisko przynależne do wsi Radochów

			zlokalizowane w obrębie Trzebieszowice
	Osada	średniowiecze	3/2
AZP 96 – 27	Ślad osadnictwa	średniowiecze	2/10

2. Obiekty, zespoły i założenia wpisane do rejestru zabytków (Tabela 2) objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów odrębnych.

Tabela 2 - rejestr zabytków.

nr	nr rejestru	data	adres	rodzaj obiektu
1.	842	25-01-1961	Radochów	kościół paraf. p.w. św. Mikołaja
2.	754	27-09-1960	Radochów	dwór
3.	674/Wł	04-10-1977	Radochów	park dworski

3. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków (Tabela 3). Ochroną konserwatorską objęte zostają obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji. Utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, ewentualne zmiany w zakresie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów należy dostosować do charakteru budynku, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów. Rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego, kwalifikującego dany obiekt do wyburzenia.

Tabela 3 - wykaz obiektów zabytkowych.

Lp.	miejsowość	adres	obiekt
1)	Radochów	obszar	historyczny układ ruralistyczny wsi
2)	Radochów	kościół paraf.	mur kościelny z bramą
3)	Radochów	cmentarz	cmentarz przykościelny (nieczynny)
4)	Radochów	zespół plebani	plebania
5)	Radochów	zespół plebani	obora w zespole plebani
6)	Radochów	zespół plebani	stodoła w zespole plebani
7)	Radochów	zespół kaplicy pielgrzymkowej	kaplica pielgrzymkowa p.w. M.B. Wspomożenia Biednych
8)	Radochów	zespół kaplicy pielgrzymkowej	schody do kaplicy pielgrzymkowej
9)	Radochów	zespół kaplicy pielgrzymkowej	stacje drogi krzyżowej w zespole kaplicy pielgrzymkowej
10)	Radochów	koło nr 1	kapliczka przydrożna
11)	Radochów	koło nr 83	kapliczka przydrożna
12)	Radochów	koło nr 102	kapliczka przydrożna
13)	Radochów	przy drodze do Kątów Bystrzyckich	kaplica przydrożna
14)	Radochów	zespół	dworsko-parkowy zespół
15)	Radochów	zespół dworski	oficyna dworska połączona z dworem
16)	Radochów	zespół dworski	obora w zespole dworskim
17)	Radochów	zespół dworski	baszta w zespole dworskim
18)	Radochów	zespół dworski	mur ogrodzeniowy
19)	Radochów	nr 104	szkoła podstawowa
20)	Radochów	nr 2	dom mieszkalno-gospodarczy
21)	Radochów	nr 3	dom mieszkalno-gospodarczy
22)	Radochów	nr 5	dom mieszkalno-gospodarczy
23)	Radochów	nr 6	dom mieszkalno-gospodarczy
24)	Radochów	nr 8	dom mieszkalno-gospodarczy
25)	Radochów	nr 10	dom mieszkalno-gospodarczy
26)	Radochów	nr 11	dom mieszkalno-gospodarczy
27)	Radochów	nr 12	dom mieszkalno-gospodarczy

28)	Radochów	nr 20	dom mieszkalny
29)	Radochów	nr 20	budynek gospodarczy w zespole
30)	Radochów	nr 21	dom mieszkalno-gospodarczy
31)	Radochów	nr 23	budynek mieszkalno-gospodarczy
32)	Radochów	nr 25	budynek mieszkalno-gospodarczy
33)	Radochów	nr 28	budynek mieszkalno-gospodarczy
34)	Radochów	nr 31	budynek mieszkalno-gospodarczy
35)	Radochów	nr 36	dom mieszkalny
36)	Radochów	nr 38	dom mieszkalny
37)	Radochów	nr 42	dom mieszkalny ze sklepem
38)	Radochów	nr 43	dom mieszkalno-gospodarczy
39)	Radochów	nr 43	obora w zespole
40)	Radochów	nr 44	dom mieszkalny
41)	Radochów	nr 46	dom mieszkalno-gospodarczy
42)	Radochów	nr 49	dom mieszkalno-gospodarczy (nie użytkowany)
43)	Radochów	nr 58	dom mieszkalno-gospodarczy
44)	Radochów	nr 61	dom mieszkalny
45)	Radochów	nr 63	dom mieszkalno-gospodarczy
46)	Radochów	nr 68	dom mieszkalny
47)	Radochów	nr 69	dom mieszkalno-gospodarczy I
48)	Radochów	nr 69	dom mieszkalno-gospodarczy II
49)	Radochów	nr 74	dom mieszkalny
50)	Radochów	nr 75	budynek mieszkalno-gospodarczy
51)	Radochów	nr 76	budynek mieszkalno-gospodarczy
52)	Radochów	nr 82	budynek mieszkalno-gospodarczy
53)	Radochów	nr 83	dom mieszkalny
54)	Radochów	nr 83	budynek mieszkalno-gospodarczy
55)	Radochów	nr 84	dom mieszkalny
56)	Radochów	nr 85	dom mieszkalno-gospodarczy
57)	Radochów	nr 85	obora w zespole
58)	Radochów	nr 86	dom mieszkalno- gospodarczy
59)	Radochów	nr 87	dom mieszkalny
60)	Radochów	nr 87	dom mieszkalno- gospodarczy
61)	Radochów	nr 95	dom mieszkalno- gospodarczy
62)	Radochów	nr 100	dom mieszkalno- gospodarczy
63)	Radochów	nr 105	dom mieszkalny
64)	Radochów	nr 106	dom mieszkalny
65)	Radochów	nr 112	dom mieszkalno- gospodarczy
66)	Radochów	nr 112	stodoła
67)	Radochów	nr 114	dom mieszkalno- gospodarczy
68)	Radochów	nr 116	dom mieszkalny
69)	Radochów	nr 116	dom mieszkalno- gospodarczy, ob. gospodarczy
70)	Radochów	nr 123	dom mieszkalny
71)	Radochów	nr 125	dom mieszkalno- gospodarczy
72)	Radochów	nr 125	obora
73)	Radochów	nr 125	stodoła
74)	Radochów	nr 125	wozownia
75)	Radochów	nr 128	dom mieszkalno- gospodarczy
76)	Radochów	nr 130	dom Dróżnika
77)	Radochów	nr 134	dom Dróżnika
78)	Radochów	nr 135	dom mieszkalny
79)	Radochów	nr 136	dom mieszkalny
80)	Radochów	nr 136	budynek bramny
81)	Radochów	nr 136	stodoła w zespole
82)	Radochów-Skowronki	nr 137	dom mieszkalno- gospodarczy
83)	Radochów-Skowronki	nr 145	dom mieszkalny

84)	Radochów-Skowronki	nr 145	budynek gospodarczy
85)	Radochów-Skowronki	nr 146	dom mieszkalno- gospodarczy
86)	Radochów	nr 148	dom mieszkalno- gospodarczy
87)	Radochów	nr 109	młyn wodny, ob. nie użytkowany
88)	Radochów	obok dworu	most na Białej Łądeckiej

4. Strefa ochrony konserwatorskiej „A”. Wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wprowadza się wymóg konsultowania i uzyskania uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków wszelkich zmian i podziałów nieruchomości, budowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontów wszystkich obiektów będących w strefie, a także uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze. W obrębie strefy A ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich prac ziemnych. Działalność w strefie musi zmierzać do:

- 1) zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) konserwacji zachowanych głównych elementów historycznego układu przestrzennego;
- 3) usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 4) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych nawiązując do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 5) ochrona zabytkowego założenia dworskiego polega na zachowaniu i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego założenia oraz jego poszczególnych komponentów, odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych;
- 6) obiekty historyczne tworzące układ należy poddać pracom remontowym i renowacji, ich rozbiórka możliwa wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego, kwalifikującego dany obiekt do wyburzenia, przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
- 7) usuwania lub przebudowy elementów dysharmonizujących;
- 8) zachowanie obszaru zabytkowego założenia parkowego w granicach historycznych;
- 9) zakaz dzielenia zabytkowego założenia parkowego na działki;
- 10) przy braku renowacji założenie parkowe należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej;
- 11) zachowanie polan parkowych bez nasadzeń;
- 12) prace melioracyjne należy prowadzić tak aby nie niszczyć zadrzewień i zmierzać do odtworzenia dawnego systemu wodnego;
- 13) aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew.

5. Strefa ochrony konserwatorskiej „B” tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi, której granice określono na rysunku planu. Działalność konserwatorska zmierza do zachowania i wyeksponowania zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni) oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły oraz zastosowanych materiałów. Należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej. Należy poddać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym.

6. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Dla terenów położonych w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonych na rysunku planu 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.

7. Strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg prowadzenia prac ziemnych w sposób umożliwiający rozpoznanie i ochronę relikwów archeologicznych.

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

1. Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem **3 US** dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Na terenach dróg publicznych gminnych, powiatowych i wojewódzkich ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych o wysokość do 6,0m, urządzeń technicznych i zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega: teren w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, teren w granicach obszaru Natura 2000 Biała Łądecka (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 020035), teren w granicach obszaru Natura 2000 Góry Złote (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 020096), stanowiska roślin, zwierząt i grzybów chronionych.

2. Dla obszarów zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla obszarów zlokalizowanych w granicach odpowiednio: obszaru Natura 2000 Biała Łądecka (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 020035) oraz obszaru Natura 2000 Góry Złote (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 020096) obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. Dla stanowisk roślin, zwierząt i grzybów chronionych obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

5. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega:
1) cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w strefie C ochrony uzdrowiskowej;
2) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowanego w granicach obszaru i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój.

6. Dla obszarów zlokalizowanych odpowiednio w strefie C ochrony uzdrowiskowej obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w tym ze Statutu Uzdrowiska Łądek-Zdrój.

7. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach obszaru i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

8. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska.

9. W planie określono obszary zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) oraz obszary narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

10. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą być zgodne przepisami odrębnymi tj.: ustawą Prawo wodne.

11. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega wał przeciwpowodziowy oznaczony na rysunku planu. Działania podejmowane na wale oraz jego sąsiedztwie regulują przepisy odrębne.

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

1. Sieć elektroenergetyczna 110 kV ze strefą techniczną wynoszącą 40 m (20,0m od osi sieci). Dla terenu objętego strefą ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew pod linią elektroenergetyczną o wysokości zagrażającej jej funkcjonowaniu.

2. W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.

3. Sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia ze strefą techniczną 20,0m. Wzdłuż gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązku zachowania minimalnych odległości podstawowych obiektów terenowych od gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi. W odległości mniejszej niż 20,0m od osi gazociągu (strefa techniczna oznaczona na rysunku planu) wszelkie działania w tym budowlane i zalesienia należy uzgadniać z regionalnym zarządcą sieci. Zakazuje się podejmowania działań mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. W przypadku wymiany sieci gazociągowej, zastosowania zabezpieczeń odległość strefy technicznej może ulec zmniejszeniu do wymogów określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150m od granicy cmentarza. W granicach strefy obowiązują wymogi wynikające z 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 obowiązują:

- 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 budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów;
- 3) na terenach o symbolu **MN/U**, **MW/U**, **R/RM** minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 4) na terenach o symbolu **ML/MN** minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
- 5) na terenach o symbolu **U**, **UT**, **RU** minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 6) na terenach o symbolu **US** minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
- 7) na terenach o symbolu **U/KS** minimalna powierzchnia działki 500 m²;
- 8) na terenie o symbolu **ZP**, **ZC** minimalna powierzchnia działki 800 m².

3. Szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających (pas drogowy) minimum 5,0m.

4. Na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż 3 działek budowlanych ustala się nakaz stosowania placu manewrowego na zamknięciu drogi o wymiarach w liniach rozgraniczających minimum 12,5 x 12,5 m.

5. 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, w tym małe elektrownie wodne oraz wykorzystujące energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejących i nowo projektowanych ujęć: indywidualnego, grupowego lub zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych. Dopuszcza się realizację indywidualnych lub grupowych rozwiązań z zakresu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków w tym bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków wraz z niezbędnymi przyłączami i infrastrukturą.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się rozproszanie wód opadowych i roztopowych na teren inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady 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.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywnie, odnawialne źródła energii.

10. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.

11. Obsługa komunikacyjna terenów od dróg publicznych poprzez planowane i istniejące skrzyżowania dróg oraz zjazdy.

12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:

1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, rekreacyjny;

2) 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej.

13. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc możliwość parkowania przyulicznego.

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

15. Przy wyznaczaniu miejsc przeznaczonych na postój pojazdów należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego 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 dla terenów oznaczonych symbolami:

1) WS, US, U/KS, K, ZP, ZC, ZL, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-P, KP, TK, – 0,1%;

2) pozostałe tereny 30 %.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. 1-56 MN/U

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowa letniskowa rozumiana jako budynek wolnostojący,
 - c) zabudowa usługowa, rzemieślnicza i drobnej wytwórczości, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²,
 - d) zabudowa usług turystyki,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowych obiektów dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, chów lub hodowla zwierząt do 35 DJP,
 - f) dla terenu o symbolu **1-16 MN/U** dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o niskiej intensywności, nie przekraczającą 8 lokali mieszkalnych w budynku,
 - g) dopuszcza się wykonanie stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
 - h) dopuszcza się lokalizacje 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą (np.: silosy) do 16,0m,
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,80
 - e) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - g) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 800 m²;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) obszary zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu obejmują tereny: 4-25MN/U, 27-28MN/U, 30-34MN/U, 36MN/U;

- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu obejmują tereny: 4-10MN/U, 12MN/U, 15-18MN/U, 20-21MN/U, 24-25MN/U, 32-34 MN/U;
- 7) obszary narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału, których granice określono na rysunku planu obejmują tereny – 27-32 MN/U;
- 8) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziową obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

2. MW/U

1) przeznaczenie:

- a) dwór renesansowy z XVI w., w którym dopuszcza się prowadzenie prac adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych, modernizacyjnych. Dopuszczalne przeznaczenie budynku: mieszkalnictwo jedno lub wielorodzinne do 8 lokali mieszkalnych w budynku, usługi turystyki, a także dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka,
- b) dopuszcza się lokalizacje 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 50% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - g) geometria dachu – obowiązuje zachowanie geometrii dachu budynku jako dachu dwuspadowego, o kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,
 - h) pokrycie dachu : gont lub dachówka w kolorze szarym, ceglastym,
 - i) budynek dworu wpisany do rejestru zabytków, wszelkie prace inwestycyjne wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków,
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) na obszarze zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

3. 1-4 ML/MN

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa letniskowa,
- b) zabudowa usług turystyki,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,
- d) dopuszcza się lokalizacje 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
- c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2, w tym poddasze użytkowe,

- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,4,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki,
 - g) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) zakazuje się tymczasowej zabudowy i zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej;
- 4) zabrania się wykonywania nowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, realizacji nowych budynków, których główne połacie dachu mają różne spadki;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 2000 m²;
- 6) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

4. 1 – 15 R/RM

1) przeznaczenie:

- a) użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 35 DJP,
 - b) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej,
 - c) dopuszcza się lokalizacje 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, z zastrzeżeniem dla terenu o symbolu **5-6 R/RM, 14-15 R/RM** – do 9,0m, z dopuszczeniem dla obiektów związanych z produkcją rolniczą (np.: silosy) do 16,0m;
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem dla terenu **5-6 R/RM, 14-15 R/RM** nie więcej niż 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,05, maksymalna 0,6,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni działki,
 - g) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,

- h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – minimum 15 000 m², dopuszcza się realizowanie zabudowy na istniejących działkach o powierzchniach mniejszych, dla terenu o symbolu **5-6 R/RM, 14-15 R/RM** dopuszcza się realizowanie zabudowy na istniejących działkach o powierzchniach mniejszych niż określone powyżej, lecz nie mniejszych niż 5000m²;
- 4) dopuszcza się realizację wyłącznie jednej zabudowy zagrodowej na działce;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. RU

- 1) przeznaczenie:
- a) budynki i urządzeniami służące do obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybackich,
 - b) zabudowa zagrodowa: budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne niskiej intensywności do 8 lokali mieszkalnych w budynku, budynki gospodarcze i inwentarskie,
 - c) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - e) dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej,
 - f) 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki,
 - g) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) zakazuje się tymczasowej zabudowy i zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 5) obszar zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 7) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziową obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

6. 1-2 U

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa kultu religijnego: kościół, kaplica i obiekty towarzyszące,
- b) zabudowa mieszkaniowa (plebania),
- c) dopuszcza się lokalizacje 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- zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, z dopuszczeniem dla budynku kościoła, kaplicy do 35,0m,
- c) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,7;
- d) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki lub terenu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki lub terenu,
- f) geometria dachu – dla zabudowy kultu religijnego dach wolnego typu, dla pozostałej zabudowy dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35^o do 45^o, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14^o. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
- g) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blacha, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
- h) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
- i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,

3) zakazuje się tymczasowej zabudowy i zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej;

4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

7. 3U-8U

1) przeznaczenie terenu:

- a) 3U-8U zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m²,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz lokale mieszkalne, realizowane wyłącznie jako funkcja towarzysząca działalności usługowej,
- c) dla terenu o symbolu 5U 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 – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,80,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - g) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

8. 1-2 UT

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usług turystyki, usługi sportu i rekreacji, wraz z niezbędną dla prowadzenia usługi funkcją mieszkaniową,
 - b) dla terenu o symbolu **2UT** na którym znajdują się zabudowania dworskie (baszta, zabudowania gospodarcze i budynek mieszkalny dla służby), dopuszcza się adaptacje budynków na usługi turystyki i lokale mieszkalne niezbędne do prowadzenia funkcji usługowej, obiekty historyczne tworzące układ należy poddać pracom remontowym i renowacji przy zachowaniu istotnych cech zabytkowych, obowiązuje odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznymi,
 - c) 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 0,6,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki,
 - g) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,

- i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

9. 1-2 U/KS

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa dla potrzeb sportu i rekreacji,
- b) dla terenu o symbolu 2U/KS dopuszcza się zabudowę usług handlu, gastronomi w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²,
- c) parking terenowy,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- b) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8,
- c) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki lub terenu,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki lub terenu,
- e) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14⁰. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
- f) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
- g) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
- h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,

3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) obszar zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu obejmuje teren o symbolu 1UKS.

10. 1-3 US

1) przeznaczenie terenu:

- a) obiekty i urządzenia dla sportu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym,
- b) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- c) dopuszcza się lokalizacje 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 – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
- d) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki lub terenu,

- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki lub terenu,
 - f) geometria dachu - dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych;
- 4) obszar zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu obejmuje teren o symbolu 3US.

11. ZP

1) przeznaczenie terenu:

- a) park dworski,
- b) urządzenia sportowo – rekreacyjne, dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury, muszli koncertowych, amfiteatrów i innych niekubaturowych urządzeń i budowli służących wypoczynkowi i rekreacji ,
- c) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sanitarnych,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 7,5 m,
 - b) teren w strefie A ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°,
 - c) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - d) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - e) zakaz stosowania betonowych przęseł ogrodzeń,
 - f) intensywność zabudowy – minimalna 0,01 maksymalna 0,3,
 - g) powierzchnia zabudowy – do 25% powierzchni działki lub terenu,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki lub terenu,
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych;
- 4) obszar zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 7) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziową obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

12. ZC

1) przeznaczenie terenu:

- a) cmentarz wraz urządzeniami związanymi z jego funkcjonowaniem,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury kultu religijnego,

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokości wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki lub terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki lub terenu,
 - d) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy- minimalna 0,01 maksymalnie 0,60.

13. K

- 1) przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do przesyłania ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokość zabudowy - do 9,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki lub terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki lub terenu,
 - d) geometria dachu- dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 3) obszar zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 6) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziową obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

14. R

- 1) przeznaczenie terenu: grunty rolne z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk (zabudowa zagrodowa) pełniących funkcje produkcji rolnej, agroturystyki na zwartych kompleksach gruntów o powierzchni większej niż 5 ha położonych:
 - a) poza granicami Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego,
 - b) poza granicami obszaru Natura 2000 Góry Złote,
 - c) na zboczach o spadku mniejszym niż 5%,
 - d) dopuszcza się odbudowę historycznej zabudowy siedliskowej,
- 2) produkcja rolna, sadownicza lub ogrodnicza z wyłączeniem przedsięwzięć dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany z zastrzeżeniem o zakazie lokalizacji zabudowy w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, w granicami obszaru Natura 2000 Góry Złote;
- 3) dopuszcza się wykonanie stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 4) dopuszcza się realizację wyłącznie jednej zabudowy zagrodowej na działce;
- 5) dopuszcza się wykonanie dróg dojazdowych, ścieżek pieszo – rowerowych, tras turystycznych oraz inwestycji infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2, w tym poddasze użytkowe,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90% powierzchni działki,
 - g) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - i) obowiązują elewacje: ceglane, tynkowane w kolorystyce pastelowej, z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) zakazuje się tymczasowej zabudowy i zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) obszar zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu;
- 9) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziową obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

15. Rz

Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy kubaturowej do czasu zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenu.

16. ZL

- 1) przeznaczenie terenu: uprawy leśne z zakazem realizacji zabudowy z dopuszczeniem : obiektów związanych z użytkowaniem i zagospodarowaniem terenów lasów w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (punkty widokowe, trasy turystyczne, pieszce, ścieżki i trasy pieszce i rowerowe) , obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,01 maksymalna 0,6,
 - c) powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90% powierzchni działki,
 - e) dach dowolnego typu , pokrycie dowolne,
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodziową obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

17. 1-6WS

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) **1-4WS, 6-WS** śródlądowe wody płynące wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami,
- b) **5WS** teren użytków rolnych przeznaczony pod planowany zbiornik retencyjny wraz z obiektami i urządzeniami ochrony przeciwpowodziowej. Po wykonaniu zbiornika retencyjnego dopuszcza się jego wykorzystywanie dla niekubaturowych (zakaz zabudowy) urządzeń z zakresu sportu, wypoczynku i rekreacji wodnej polegających na realizacji: pomostów wędkarskich, kąpielisk, innych obiektów nawodnych sportowych, wypoczynkowych lub rekreacyjnych. Dopuszcza się użytkowanie zbiornika na cele przeciwpożarowe,
- 2) zakazuje się tymczasowej zabudowy i zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej z zakazem wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy.

18. **KD – G**

- 1) przeznaczenie terenu - droga wojewódzka klasy głównej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, miejsc postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.

19. **KD – Z**

- 1) przeznaczenie terenu - droga wojewódzka klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, miejsc postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.

20. **KD - L**

- 1) przeznaczenie terenu - droga gminna klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, miejsc postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.

21. **KD-D**

- 1) przeznaczenie terenu - droga gminna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania dróg, zjazdy indywidualne i publiczne;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizacje ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, miejsc postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.

22. **KD-W**

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

23. **KD-P**

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

24. KP

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

25. TK

- 1) przeznaczenie terenu - linia kolejowa (obecnie nieczynna);
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na trasę pieszą, rowerową wraz z obiektami do ich obsługi.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 14. 1. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka - Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łądka-Zdroju

Tomasz Nowicki

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Radochów

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

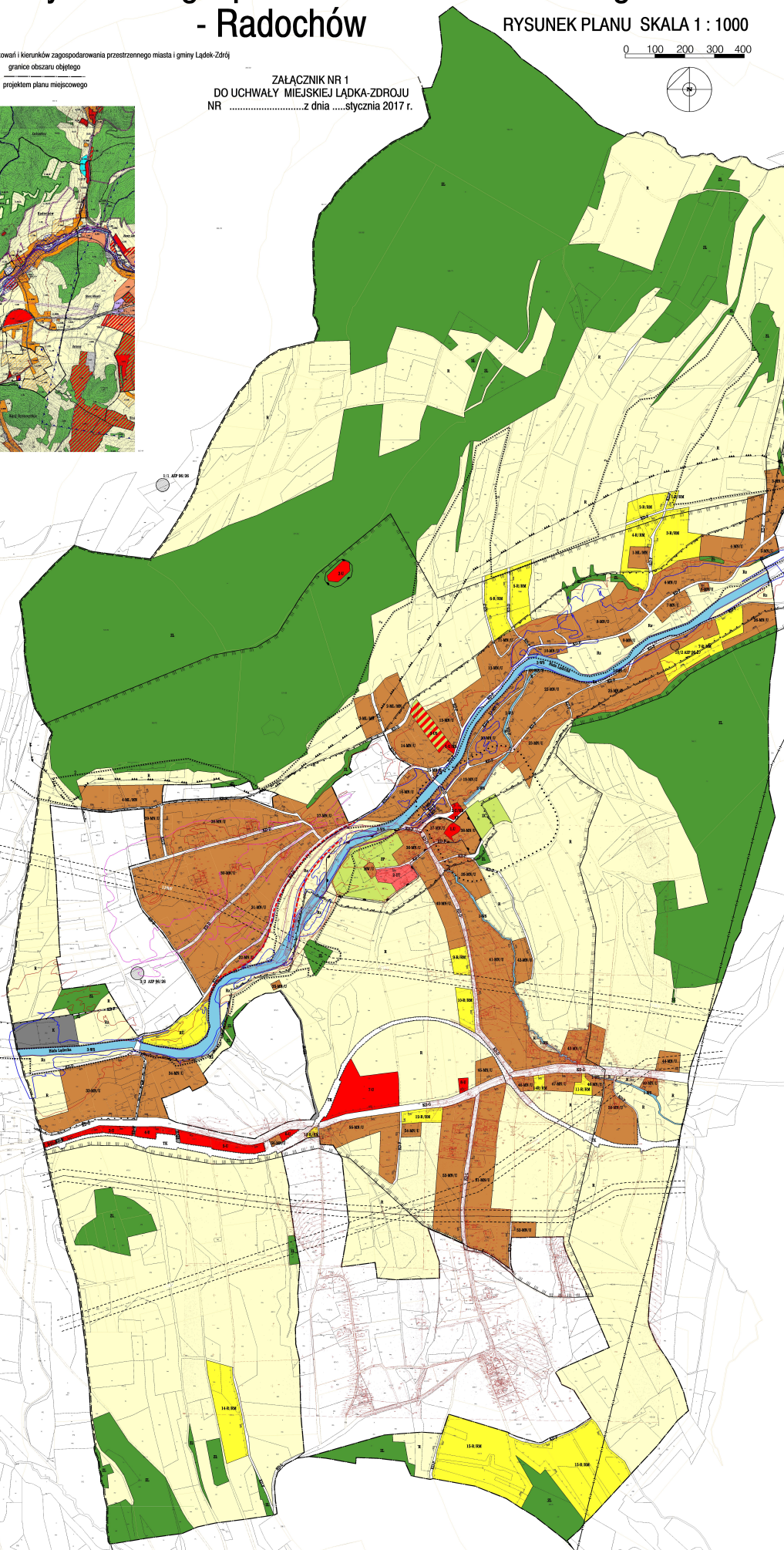
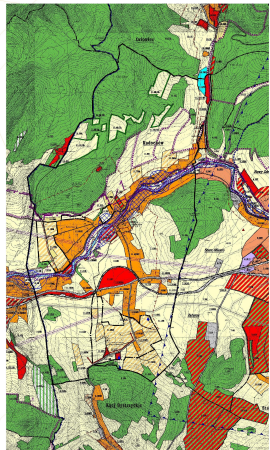
0 100 200 300 400

Wzys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój

granice obszaru objętego

projektem planu miejscowego

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDRÓJU
NR z dnia stycznia 2017 r.



USTALENIA REGULACYJNE

- granicza obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- R/RM symbol określający przeznaczenie terenu
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- granicza strefy "A" ochrony konserwatorskiej
- granicza strefy "B" ochrony konserwatorskiej (łącznie z granicą historycznego układu rurestycznego wsi)
- granicza strefy "C" ochrony krajobrazu kulturowego
- granicza strefy "CW" obserwacji archeologicznej
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- granicza Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
- granicza obszaru Natura 2000 Biela Łądecka - kod PLH 020035
- granicza obszaru Natura 2000 Góry Żłote - kod PLH 020096
- granicza obszaru i terenu górnego wydobycia wód termicznych Łądek-Zdrój
- strefa C ochrony uzdrowiskowej
- granicza strefy ochrony sanitarnej od emitarza

USTALENIA FUNKCYJNALNE

- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- ML/MN tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R/RM tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
- RIU tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym
- U tereny zabudowy usługowej
- UT tereny zabudowy usługowej dla obsługi ruchu turystycznego
- U/S tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obsługi ruchu samochodowego
- R tereny sportu i rekreacji
- R tereny rolnicze
- Rz tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- K kanalizacja
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZC teren emitarza
- ZP teren zieleni urządzonej
- ZL tereny lasów
- KD-G tereny dróg publicznych, droga klasy głównej
- KD-Z tereny dróg publicznych, droga klasy zbiorczej
- KD-L tereny dróg publicznych, droga klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych, droga klasy dojazdowej
- KD-W tereny dróg wewnętrznych
- KD-P tereny ciągu pieszo-jezdnego
- KP tereny ciągu pieszożego
- TK tereny komunikacji kolejowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granicza obszaru na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%)
- granicza obszaru na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%, obszar szczególnego zagrożenia powodzią)
- granicza obszaru na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%, obszar szczególnego zagrożenia powodzią)
- granicza obszaru naruszonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia walu przeciwpowodziowego
- wal przeciwpowodziowy
- sić elektroenergetyczna ze strefą techniczną
- sić gazowa ze strefą techniczną
- granicza terenu zamkniętego
- odległości lini zabudowy

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Łądko-Zdroju

z dnia 27 lutego 2017 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 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska Łądko-Zdroju rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Łądko – Zdroju w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	Bogusław Chiliński	Przeznaczenie działek gruntu o numerach ewidencyjnych 355/3, 355/5, 355/6, 355/7, 355/8, 356/1, 356/2, 356/3 obręb Radochów na tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo usługowej i zagrodowej (11.1-11.12 RMU) z funkcją podstawową w postaci : terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej , zabudowy usługowej w tym obiektów sakralnych i usług turystyki; z funkcją uzupełniającą określoną jako: tereny sportu, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zachowaniem uregulowań zapisanych w rozdziale 2.11 Radochów pkt. 1 lit od c) do h) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łądek-Zdrój stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr L/376/10 z dnia 29.10.2010 r. Rady Miejskiej w Łądku -Zdroju w brzmieniu: na terenie oznaczonym symbolem 11.6RMU dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o niskiej intensywności, nie przekraczającą 8 lokali mieszkalnych w budynku; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów gospodarczych na cele mieszkaniowe i usługowe; tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych w obszarach zwartej zabudowy ogranicza się wyłącznie do inwestycji nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę: 800m ² ; dopuszcza się realizowanie zabudowy na istniejących działkach o powierzchniach mniejszych niż określone powyżej; maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m.	dz. nr 355/3, 355/5, 355/6, 355/7, 355/8, 356/1, 356/2, 356/3 obręb Radochów	Uwaga nieuwzględniona. Dla działek 356/1, 355/6 oraz części działki 355/5 ustalono przeznaczenie R zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój	Działki nr 356/2, 356/3, 355/7, 355/8, 355/3 oraz część działki nr 355/5 wyłączone z uchwalenia do czasu opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój
2	Bogusław Chiliński	W nawiązaniu do treści Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radochów z dnia 08.09.2016 r oraz przebiegu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie MPZP wsi Radochów rozwiązaniami w dniu 08.09.2016 r wnoszę: uwagę dotyczącą przeznaczenia działek gruntu o numerach ewidencyjnych 356/1, 355/1, 355/6 na teren o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej (RM/U)	dz. nr 356/1, 355/5, 355/6 obręb Radochów	Uwaga nieuwzględniona. Dla działek 356/1, 355/6 oraz części działki 355/5 ustalono przeznaczenie R zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój	
3	Mariusz Dudek	Uwaga dotyczy części działki 354 położonej we wsi Radochów. W projekcie planu miejscowego	części działki nr 354	Uwaga nieuwzględniona.	Części działki (powstały trójkąt)

		wyznaczono część tej działki wzdłuż drogi z przeznaczeniem pod działki budowlane, w wyniku tego podziału pozostał trójkąt tej części działki, który dodatkowo graniczy jeszcze z lasem i jest niemożliwy do rolniczego użytkowania, poza tym jest to gleba piaszczysta, kamienista o niskiej klasie, którą w przyszłości chciałbym przeznaczyć pod zabudowę.			przeznaczono jako R zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój
4	Heinz-Karol Czok	W uzupełnieniu podania z dnia 05.02.2015 wnoszącego o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek-Zdrój – zmianę planu miejscowego dla terenu położonego w Radochowie – dz. nr 504/2 AM1 – wnosiłem o powiększenie w obecnym studium 2016 r planowanej wielkości parametrów pod zabudowę, żebym mógł zrealizować moje zamierzenie przedstawione w podaniu z dnia 05.02.2015r.. Obecny w studium planowany teren pod zabudowę stanowi bardzo mały trójkąt, na którym realizacja mojego przedsięwzięcia staje się nierealna. Widoczny na mapie teren zielony, to skarpa samosiejek brzoź leżąca poza moim terenem, a należąca do działki sąsiedniej. Ogólna powierzchnia działki wynosi 1,6292 ha jest to łąka i nieużytki klasy IV. Działka posiada także dwustronny dojazd drogami gminnymi. Jak wynika z obecnych map studium, tereny bezpośrednio sąsiadujące z moją działką i inne w obrębie nie mają tego problemu w parametrach przekształcenia obszarów zabudowy, poniżej leżąca i całkowicie przekształcona działka 504/1 oraz moja działka 504/2 przed podziałem stanowiły całość. Dlatego wnoszę o uwzględnienie moich zamierzeń i odpowiednio powiększenie parametrów zabudowy, żeby można było odpowiednio ekologicznie zabudować. Propozycję zwiększenia obszaru przedstawiam w załączniku mapowym.	dz. nr 504/2 AM1	Uwaga nieuwzględniona.	Przeznaczenie działki nr 504/2 dokonano zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój
5	Tadeusz Jezierzański	Nie wyrażam zgody umieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów na mojej działce nr 436 żadnych ujęć wodnych lub studni. Natomiast żądam umieszczenia w planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów ujęcia wody, do którego podłączyć się będą mogli moi sąsiedzi. Wybudowanie takiego ujęcia poza moją działką zobowiązała się gmina na początku XXI wieku pismem (protokołem) podpisanym w Urzędzie Miasta pomiędzy mną, a obecnym wówczas Burmistrzem Adamem Szmidtem i reprezentującym Radę Miejską jej przewodniczącym Leszkiem Pazdykiem i urzędnikiem Urzędu Miasta Romanem Kubicą. Ujęcie to ma służyć dla zaopatrzenia w wodę moich sąsiadów Fuglińskich. Protokół ten znajduje się w Urzędzie Miasta w Łądku-Zdroju (w katach) w dokumentacji rodziny Fuglińskich, u pracownika pracującego na stanowisku Romana Kubicy.	Działka nr 436	Uwaga nie uwzględniona w zakresie wyznaczenia ujęcia wód podziemnych poza działką nr 436. Gminna sieć wodociągowa ulega sukcesywnej rozbudowie w oparciu o plan zaopatrzenia gminę w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ustalenia planu przewidują, że w zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejących i nowo projektowanych ujęć wód podziemnych: indywidualnego, grupowego lub zbiorowego zaopatrzenia w wodę.	Na działce nr 436 nie wyznaczono o ujęć wód podziemnych oraz studni
6	Katarzyna Kanarek	Wnoszę, aby moją działkę nr 432/8 o powierzchni 1,1196 ha z funkcją zabudowa siedliskowa i agroturystyka przekwalifikowano na działkę budowlaną. Proszę swą argumentuję łatwym dojazdem do drogi powiatowej oraz sąsiedztwem gruntów budowlanych.	Działka nr 432/8	Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 432/8 zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismo nr GZ.tr.057.-602-654/15 z dnia 8 czerwca 2016 roku nie uzyskała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.	Działka nr 432/8 wyłączona do czasu opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Łądka-Zdroju

z dnia 27 lutego 2017 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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska Łądka-Zdroju rozstrzyga, co następuje:

1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej wraz z oczyszczalnią ścieków, dróg publicznych wraz z oświetleniem.

2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2016 poz. 1870 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radochów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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;

Plan miejscowego wsi Radochów wykonano przy uwzględnieniu zapisów obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Łądku – Zdroju Nr XVII/222/03 Rady Miejskiej Łądku – Zdroju z dnia 30 grudnia 2003 roku. Jednocześnie sporządzono go w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej Łądku – Zdroju z dnia 29 października 2010 r. Plan zakłada dalszy rozwój oparciu o ustalenia studium. Wieś o funkcjach typowo rolniczych i leśnych, obsługująca ludność w podstawowym zakresie usług. Funkcjami rozwojowymi są przede wszystkim: rolnictwo, leśnictwo, mieszkalnictwo i usługi turystyczno–rekreacyjne. Radochów jest trzecią co do liczby mieszkańców wsią w gminie Łądek – Zdrój. Plan zakłada dalszy rozwój zabudowy głównie mieszkaniowej na terenach w otoczeniu już istniejących budynków oraz wzdłuż sieci dróg. Wieś posiada dogodne połączenie komunikacyjne z miastem Łądek - Zdrój. Zatem dalszy rozwój wsi opierać się będzie na mieszkańcach miasta, własnych mieszkańcach oraz ludzi nowo przybyłych. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi oraz walorów architektonicznych zabudowy. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej nowej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Radochów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 12,5 m oraz obowiązek zastosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych (szkło, drewno, kamień, tynk, ceramika). Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych. Przy kształtowaniu przestrzeni uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne poprzez

- stworzenie warunków dla koegzystencji funkcji ekologicznej z pozostałymi funkcjami rozwojowymi,
- stworzenie możliwości terenowych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych,
- zapewnienie warunków do rozwoju usług, w szczególności w zakresie obsługi ruchu turystycznego;
- określenie chronionych elementów środowiska przyrodniczego;
- uściślenie wymogów ochrony środowiska dla obszarów chronionych;
- określenie kierunków działań zmierzających do poprawy jakości środowiska we wszystkich jego elementach;
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego,
- rewaloryzacje zabytkowych zespołów ruralistycznych;
- modernizacje i rozwój układu komunikacyjnego;
- uwzględnienie zagrożeń powodziowych terenu,
- uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej.

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.), 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, ze zm.).

Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości.

Wieś Radochów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzą sieć dróg wraz z zabudową. W 2 połowie XVIII wieku, po odkryciu Jaskini Radochowskiej wieś nabrała znaczenia miejscowości turystyczno letniskowej. Powstanie koło Radochowa ośrodka kalwaryjnego na górze Cierniach zintensyfikowało ruch pielgrzymkowy, turystyczny. Radochów stał się lokalnym ośrodkiem pielgrzymkowym. Radochów nadal pozostawał dużą, rolniczą wsią. Wybudowanie w 1897 roku linii kolejowej z Kłodzka do Stronia Śląskiego ze stacją w Radochowie to dalszy etap intensywnego rozwoju wsi. We wsi pobudowano okazałe kmiecie zagrody obecnie nieistniejące. Obecna historyczna zabudowa wsi to głównie budownictwo drewniane, murowane z drewniano – murowanymi szalowanymi szczytami.

W ustaleniach planu prowadzono znaczne ograniczenia i wymogi dotyczące realizacji nowej zabudowy w odniesieniu do wysokości zabudowy, konieczności zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych wraz kolorem pokrycia dachowego nawiązującego do tradycyjnego historycznego budownictwa.

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

Uwzględniono nakazy, zakazy ograniczenia i dopuszczenia wynikające z istniejących form ochrony przyrody Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Biała Łądecka (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 020035), obszaru Natura 2000 Góry Złote (Specjalny Obszar Ochrony, PLH 020096). Zabudowa gruntów rolnych możliwa jest wyłącznie poza granicami obszarów chronionych. W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustalono zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych. Dopuszczono realizację indywidualnych lub grupowych rozwiązań z zakresu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków w tym bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o gminny plan gospodarowania odpadami. 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 granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochronę zabytków.

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

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków 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, komunikacja, uzbrojenie terenu oraz sąsiedztwo. W zaproponowanej strukturze funkcjonalno -przestrzennej uwzględniono tereny korzystne dla rozwoju budownictwa, których wartość szacowana jest w granicach od 40-60 zł m². Liczne tereny z uwagi na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi zostały wykluczone z zabudowy.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

Plan miejscowy wyznacza tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie sportu i rekreacji, co przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców z uwagi na możliwość korzystania z obiektów sportowo rekreacyjnych, będzie sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych.

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

Plan zakłada rozwój sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego bez ograniczenia wysokości obiektu.

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 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 w oparciu o istniejące ujęcia oraz indywidualne ujęcia wód podziemnych.

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 dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego i działalności gospodarczych.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radochów 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

Realizacja zmiany planu będzie miała wpływ na wydatki z budżetu gminy w postaci kosztów realizacji sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa) i komunikacji w kwocie szacunkowej 320 000,00 zł. Przewiduje się wykupu działek na poszerzenie dróg publicznych w kwocie szacunkowej 280 000,00 zł.

Burmistrz Łódka-Zdroju

Roman Kaczmarczyk