

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądk-Zdroju

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2020, poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 poz.741) w związku z uchwałami Rady Miejskiej Łądk-Zdroju nr XXX/224/2021 z dnia 25 marca 2021 r., nr XXIX/216/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądk-Zdroju, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój

Rada Miejska Łądk-Zdroju uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

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

- 2 Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1, 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - 4) załączniki nr 5 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.
- 4 Użyte w uchwale określenia oznaczają:
 - 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, mogą ją przekraczać okapy i gzymsy nie więcej niż 0,8 m, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury;
 - 2) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
 - 3) **obiekt sportu** - samodzielny zwarty zespół budynków oraz urządzeń terenowych przeznaczonych do celów sportowych i rekreacyjnych, tzn. do zbiorowego lub indywidualnego doskonalenia sprawności i kultury fizycznej oraz czynnego odpoczynku i rozrywki,
 - 4) **plan** - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,
 - 5) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

wymienionej w załączniku do rozporządzenia, tj. PN-ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,

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

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

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

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

Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.
2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ochronie prawnej podlega gniazdująca w ruinach wieży dawnego zboru ewangelickiego pustułka objęta ścisłą ochroną gatunkową.

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

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

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

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

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

- 1. Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 339 „Śnieżnik- Góry Bialskie” oraz złoża wód leczniczych „Lądek — Zdrój”.
- 2. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar :
 - 1) w strefie A ochrony uzdrowiskowej,
 - 2) w strefie B ochrony uzdrowiskowej,

- 3) w granicach terenu górniczego wydobycia wód leczniczych „Łądek-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych Łądek-Zdrój (Nr złoża WL 8513) w obrębie którego występują źródła: Jerzy, Wojciech, Curie Skłodowska, Dąbrówka, Chrobry, Stare oraz otwór L-2 (dawny – Zdzisław),
 - 4) w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego lub w jego otulinie.
3. Dla obszarów zlokalizowanych odpowiednio w strefie A lub B ochrony uzdrowiskowej obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (w szczególności art. 38 i art. 38a ustawy) oraz Statutu Uzdrowiska Łądek-Zdrój.
 4. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek-Zdrój obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Działania podejmowane na granicach terenu górniczego utworzonego na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Łądek - Zdrój”, w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji powinny uwzględniać ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Łądek – Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
 - 3) minimalna powierzchnia działki 800 m^2 .
3. Zasady 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 szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej.

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

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

Brak przedmiotu ustaleń.

§13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zmianami) w wysokości 15%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

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

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty sportu,
 - c) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) obowiązuje zachowanie warunków i ograniczeń strefy B ochrony uzdrowiskowej,
 - b) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy – maksymalnie 18,5 m, z dopuszczeniem dla wieży 25,0m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy- minimalna 0,02, maksymalna 2,5,
 - g) geometria dachu – obowiązuje odtworzenie geometrii dachów z dopuszczeniem stosowania przekryć dachowych nawiązujących formą do historycznych dachów,
 - h) dopuszczalne pokrycie dachu: dachówka, blacha (balchodachówka, blacha łączoną na rąbek), gont utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
 - i) elewacje budynków - w kolorystyce pastelowej uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych, wykonane z tynków lub okładzin naturalnych: kamień , drewno, cegła , z dowolnością ich stosowania ,
 - j) kształtowanie zieleni jako niskiej, średniej lub wysokiej o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej,
 - k) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej.
- 3) Ochronie prawnej podlega gniazdująca w ruinach wieży dawnego zboru ewangelickiego pustułka objęta ścisłą ochroną gatunkową.

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

- 1) Przeznaczenie:
 - a) usługi turystyki,
 - b) obiekty sportu,
 - c) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące, obiekty małej architektury,
- 2) obowiązuje zachowanie warunków i ograniczeń strefy A ochrony uzdrowiskowej,
- 3) dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszona wiat, tarasów, wiatrołapy, ganki, werandy, garaże o kącie nachylenia od 20° do 60°,
- 4) dopuszczalne pokrycie dachu spadzistego: dachówka, blacha (balchodachówka, blacha łączoną na rąbek), gont utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;

- 5) w przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowej oraz pokrycia dachu jak budynku rozbudowywanego,
- 6) w kolorystyce pastelowej uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych, wykonane z tynków lub okładzin naturalnych: kamień, beton, drewno, cegła, z dowolnością ich stosowania,
- 7) intensywność zabudowy - minimalna 0,05, maksymalna 2,0,
- 8) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- 10) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,5 m,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000 m²,
- 12) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 13) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
- 14) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla strefy A ochrony uzdrowiskowej,
- 15) zieleni urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU
z dnia 2021 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293)

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

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

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

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 282). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Szczególnie cenna jest struktura Starego Zdroju i Starego Miasta.

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

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

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

Wprowadzono ochronę założeń i budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

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

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

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

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego.

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

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

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

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

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan może generować dochody z opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.