

Projekt

z dnia 20 sierpnia 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 31 sierpnia 2015 r.

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

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

§ 1. 1. Uchwała się zmianę **numer 1** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój”, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 r.

2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu położonego w rejonie ulicy Granicznej w Łądku-Zdroju.

3. Zmienia się ustalenia dla terenu określonego w ust. 2 zgodnie z załącznikiem nr 1 i załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądek-Zdroju.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łądek-Zdroju

Leszek Pazdyk

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Łądko-Zdroju

z dnia 31 sierpnia 2015 r.

1. Podstawa sporządzenia zmiany studium:

- 1) Uchwała Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.
- 2) Uchwały Nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój,
- 3) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.).
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.).
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.).
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909).
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).
- 10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.).
- 11) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520 ze zm.).
- 12) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469).
- 13) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139).
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.).
- 15) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r. poz. 1399, ze zm.).
- 16) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.).
- 17) Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r. poz. 1101).
- 18) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, ze zm.).
- 19) Ustawa z dnia 13 kwietnia 2012 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2012 r. poz. 460);
- 20) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.).
- 21) Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2012 r. poz. 651 ze zm.).
- 22) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.).

2. Materiały pomocnicze:

- 1) Inwentaryzacja przyrodnicza dla miasta i gminy Łądek-Zdrój, Fulica-Jankowski Wojciech, Wrocław 2002 rok na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego.

2) Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta i Gminy Łądek-Zdrój.

3) Inwentaryzacja urbanistyczna terenu.

17. ZMIANY STUDIUM UCHWALONE PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ ŁĄDKA-ZDROJU

17.1. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.

(zmiana nr 1).

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

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

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

- w tekście studium stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały zatwierdzającej zmianę, jednostkowa zmiana umieszczana jest w rozdziale siedemnastym „Zmiany studium uchwalone przez Radę Miejską Łądek-Zdroju”.
- na rysunek studium stanowiący załącznik nr 2 do uchwały zatwierdzającej zmianę jest nanoszona zmiana planowanego przeznaczenia terenu.

17.1. 1. UWARUNKOWANIA

17.1.2 Uwarunkowania formalno – prawne.

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

17.1.3. Położenie, dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie oraz uzbrojenie terenu.

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

W obowiązującym studium teren został przeznaczony pod funkcję usług turystyki.

W zakresie uzbrojenia terenu - Istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i telekomunikacyjnej.

17.1.4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

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

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

- 1) Przedmiotowy teren stanowi łąki i pastwiska nie wykorzystywane rolniczo. Jest zlokalizowany na obrzeżu zabudowy uzdrowiska i może stanowić kontynuację niezbędnego zainwestowania terenów miasta. Nie stanowi rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- 2) Teren objęty granicami opracowania zmiany studium znajduje się w obszarze dorzecza Odry w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) Biała Łądecka od Morawki do Nysy Kłodzkiej o kodzie PLRW60008121699, która stanowi część scalonej części wód Biała Łądecka (SO0903), dla którego obowiązuje Ustawa Prawo wodne.
- 3) Północna część terenu objętego zmianą studium leży w granicach strefy "B" ochrony uzdrowskiej. Natomiast teren od południa (działki nr 117, 123 i 124) znajdują się w strefie "A" ochrony uzdrowskiej. Dla tych

terenów obowiązuje ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

- 4) Teren objęty granicami zmiany studium częściowo leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego (zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium).
- 5) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

17.1.6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty granicami zmiany studium w niewielkim zakresie leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium).

17.1.7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Na terenie opracowania nie występuje zabudowa mieszkaniowa.

17.1.8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

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

17.1.9. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

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

17.1.10. Stan prawny gruntów.

Tereny objęte zmianą studium stanowią: własność prywatną, własność gminy Łądek-Zdrój, Skarbu Państwa i Federacji Związków Zawodowych.

17.1.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) w strefie "A" ochrony uzdrowiska;
- 2) w strefie "B" ochrony uzdrowiska;
- 3) "Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego";
- 4) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej;
- 5) w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) w obszarze dorzecza Odry;
- 7) w granicach obszaru Natura 2000 "Góry Złote";
- 8) w strefie ochrony pośredniej ujęć wody "Brzezinka" 1 oraz "Aleja marzeń" i "Karpno"(2).

17.1.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

17.1.13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wódpodziemnych.

Teren objęty zmianą studium znajduje się:

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

17.1.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

17.1.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

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

17.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój" (jednolity tekst i rysunek studium uchwalony uchwałą nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 r.) teren objęty zmianą studium znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem:

- 5.2.UT - tereny o dominującej funkcji usług turystyki z funkcją uzupełniającą: tereny sportu, zieleni urządzona i nieurzadzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5.1. MP - tereny o dominującej funkcji pensjonatowej z funkcją uzupełniającą usług zdrowia, tereny usługi turystyki, tereny sportu, zieleni urządzona i nieurzadzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5.5.R - funkcja podstawowa uprawy polowe.

Przedmiotowa zmiana studium uzupełnia i poszerza określoną w obowiązującym studium strukturę przestrzenną miasta w zakresie funkcji i obszaru: Teren UT położony w strefie "B" ochrony uzdrowiska poszerza się o funkcję usług zdrowia, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcję parkingów ogólnodostępnych. Teren oznaczony symbolem MP położony w strefie "A" ochrony uzdrowiska przeznacza się pod funkcję zabudowy pensjonatowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową i usług turystyki. Tereny przeznaczone pod uprawy polowe w przedmiotowej zmianie przeznacza się w części pod funkcję zabudowy pensjonatowej oraz pod usługi turystyki.

17.2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania, w tym tereny wyłączane spod zabudowy.

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

1) UT - tereny o dominującej funkcji usług turystyki:

- a) **funkcja podstawowa:** tereny usług turystyki;
- b) **funkcja uzupełniająca:** tereny usług zdrowia, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz zabudowy z funkcją zamieszkania zbiorowego, tereny sportu, zieleni urządzonej i nieurządzonej, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi ogólnodostępne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę wynosi
3000m²;
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- e) ustala się lokalizację parkingów ogólnodostępnych w zespołach do 50 miejsc postojowych;
- f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40 %;
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 55% .
- h) część działki nr 215 w obrębie jednostki UT sklasyfikowana wg mapy ewidencyjnej jako LsV - teren lasu - wyłącza się spod zabudowy.

2) MP - tereny o dominującej funkcji pensjonatowej:

- a) **funkcja podstawowa** : tereny zabudowy pensjonatowej;
- b) **funkcja uzupełniająca** : tereny usług zdrowia, tereny usługi turystyki, funkcja mieszkaniowa **realizowana wyłącznie jako funkcja towarzysząca** (lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów) o powierzchni maksymalnej 50% powierzchni użytkowej obiektu, tereny sportu, zieleń urządzona i nieurządzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę: 2000m²;
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40 %
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 55% .

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

- 1) Teren objęty granicami zmiany studium znajduje się w granicach "Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego" dla którego obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 3/93 Wojewody Wałbrzyskiego, na mocy uchwały Nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu - Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z dnia 09.11.1981 r., Nr 5, poz. 46.
- 2) Teren opracowania (od strony północno-wschodniej i południowo - wschodniej) leży w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty "Góry Złote" PLH 020096 dla którego obowiązują zapisy ustawy o ochronie przyrody.
- 3) Teren opracowania leży w obszarze dorzecza Odry dla którego obowiązuje ustawa prawo wodne.
- 4) Teren opracowania leży w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Lądek - Zdrój" dla którego obowiązują przepisy odrębne.
- 6) Teren objęty granicami zmiany studium leży w strefie "A" i strefie "B" ochrony uzdrowiska "Lądek-Zdrój", dla których obowiązują zapisy Statutu Uzdrowiska Lądek-Zdrój oraz ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167 poz. 1399 ze zm.).
- 7) Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów UT obowiązuje jak dla strefy "B" ochrony uzdrowiska, dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MP obowiązuje jak dla strefy "A" ochrony uzdrowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Obiekty istniejące i realizowane w obrębie terenu objętego zmianą studium nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel posiada tytuł prawny.
- 9) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i sieci telekomunikacji elektronicznej i teleinformatycznej.

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

1. Teren objęty zmianą studium znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej oraz strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Na całym obszarze zmiany studium ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe, które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z takimi przedmiotami należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Uwarunkowania konserwatorskie dla stref i obszarów objętych ochroną konserwatorską:

- a) w szczególności należy dążyć do zachowania zasadniczych elementów historycznego układu urbanistycznego , w tym przede wszystkim zespołów budowli, pojedynczych budynków i form zaprojektowanej zieleni, rozmieszczenia w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg;

- b) należy chronić krajobraz kulturowy, integralnie związany z zespołem urbanistycznym, jako przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
- c) nowo powstająca zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy, inspirowana miejscową tradycją architektoniczną w zakresie technik, materiałów oraz form architektonicznych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- d) nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych w obrębie układu urbanistycznego oraz stosować substandardowych materiałów wykończeniowych budynków, obcych tradycji architektonicznej;
- e) zabrania się stosowania okładzin PCV na elewacjach;
- f) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacjach budynków. zaleca się restauracje i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych.

17.2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

17.2.8 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także obszary rozmieszczenia obiektów kubaturowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

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

Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości.

W granicach zmiany studium nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

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

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

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

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

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

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

- 1) W granicach opracowania zmiany studium nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2) W związku z dużym urozmaiceniem rzeźby terenu oraz litologii powoduje że należy liczyć się z potencjalnym uruchomieniem procesów osuwiskowych.

Lokalizacja zabudowy winna być poprzedzona dokumentowaniem geologiczno - inżynierskim.

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

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

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

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

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

17.2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

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

17.2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

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

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

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

17.2.17. Uzasadnienie oraz synteza ustaleń studium.

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

Uchwałą nr LV/365/14 z dnia 7 listopada 2014 roku (zmienioną uchwałą nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. dotyczącą granic opracowania) Rada Miejska Łąka-Zdroju przystąpiła do opracowania zmiany w/w studium dla terenu położonego w rejonie ulicy Granicznej oznaczonego symbolem 5.2.UT – tereny o dominującej funkcji usług turystyki z funkcją uzupełniającą: tereny sportu, zieleń urządzone i nieurządzone, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 5.1. MP - tereny o dominującej funkcji pensjonatowej z funkcją uzupełniającą usług zdrowia, tereny usługi turystyki, tereny sportu, zieleń urządzone i nieurządzone, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, 5.5.R - funkcja podstawowa uprawy polowe.

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

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

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

Z uwagi na położenie terenu objętego granicami opracowania na terenach położonych w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, strefy "A" i "B" ochrony uzdrowiska, dorzecza Odry, wprowadza się zapisy dotyczące ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi. Wprowadza się zapisy dotyczące stref i obszarów objętych ochroną konserwatorską. Realizacja projektowanych zmian studium uzupełni i wzbogaci istniejące funkcje oraz uatrakcyjni część miasta objętego granicami opracowania.

Uzasadnienie

Do opracowania projektu w/w zmiany studium przystąpiono na podstawie uchwały nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łódka-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łódka-Zdrój oraz Uchwały Nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LV/365/14 Rady Miejskiej Łódka-Zdroju z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łódka-Zdrój.

Wyżej wymieniona uchwała nr X/60/15 z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/365/14, była podjęta z uwagi na konieczność poszerzenia obszaru opracowania w celu doprowadzenia zgodności granic opracowania zmiany studium z granicami geodezyjnymi działek objętych opracowaniem.

Projekt zmiany studium poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, zgodnie z art. 11 ust. z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz zgodnie z art. 39 ust.1 pkt 3 ustawy 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1235 ze zm.).

Do wyłożonego projektu zmiany studium oraz w terminie 21 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu zmiany studium nie zgłoszono uwag. W tej sytuacji należy uznać, że projekt zmiany studium zyskał akceptację społeczną.

Po podjęciu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium, ustalenia zawarte w załączniku nr 1 zostaną wprowadzone do ujednoliconego tekstu studium, natomiast ustalenia zawarte w załączniku nr 2 zostaną wprowadzone do ujednoliconego rysunku studium.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.

Burmistrz Łódka-Zdroju

Roman Kaczmarczyk