

Projekt

z dnia 17 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU

z dnia 27 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Łądko-Zdroju "Nowy Zdrój obszar A-Stare Miasto" zatwierdzonego
uchwałą nr XXXVI/247/13 z dnia 30 kwietnia 2013 r.**

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 (tj. Dz. U. 2018, poz. 994 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Łądko - Zdroju nr XXXI/196/2016 z dnia 24 października 2016 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Nowy Zdrój obszar A-Stare Miasto", po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek - Zdrój zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Łądko - Zdroju Nr L/376/10 z dnia 29 października 2010 roku wraz ze zmianami, Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Nowy Zdrój obszar A-Stare Miasto" w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmujących działkę nr 58/2 obręb Nowy Zdrój oraz działkę nr 227/3 obręb Stare Miasto.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają :

- 1) **dach symetryczny** - dach na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 2) **linia zabudowy obowiązująca** – linia, na której należy posadzić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku mieszkalnego i usługowego, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony, wykusze, gzymsy, zjazdy, podjazdy i inne detale architektoniczne;
- 3) **plan** – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego niniejszą uchwałą;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnie stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;

- 6) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje sieci szerokopasmowych, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi, w tym usług turystyki wraz z częścią administracyjną, socjalną.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) granice strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice strefy B i C ochrony uzdrowiskowej.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

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

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

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

Brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1. W obrębie chronionego stanowiska archeologicznego oraz z w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Strefa A ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznaczna ze strefą ochrony zabytków archeologicznych, której granice określono 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.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty opracowaniem: zlokalizowany w strefie B i C ochrony uzdrowskiej, zlokalizowany w granicach terenu górniczego wydobycia wód leczniczych „Łądek-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych Łądek-Zdrój (Nr złoża WL 8513) ww obrębie którego występują źródła: Jerzy, Wojciech, Curie Skłodowska, Dąbrówka, Chrobry, Stare oraz otwór L-2 (dawny – Zdzisław), zlokalizowany w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

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

3. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek-Zdrój obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° 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) na terenach o symbolu MN/U minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 4) na terenach o symbolu MW/U minimalna powierzchnia działki 800 m².

3. Zasady scalania i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

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

1. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru.

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

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się podłączenie do sieci wodociągowej. W przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Łądku – Zdroju przy ulicy Wiejskiej. W przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się podłączenie do sieci gazowej lub zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej. Charakter sieci napowietrzny lub kablowy doziemny zostaną określone na etapie prac projektowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci, w przypadku braku możliwości podłączenia dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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.

10. 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 alternatywne, odnawialne źródła energii.

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

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

1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,

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

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

14. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji: na terenie o symbolu MN/U należy realizować jako terenowy na działce, na terenie o symbolu MW/U dopuszcza się parking podziemny, naziemny lub jako terenowy na działce.

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

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

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

§ 12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. MN/U

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,

b) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych,

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 obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, masztów do 16,0m,

c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3,

- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80
 - e) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
 - h) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, lukarn, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia do 14⁰,
 - i) dla dachu spadzistego dopuszcza się następujące pokrycie dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - j) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) W granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne. Zasady oraz warunki ewentualnego odstępstwa od zakazów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią reguluje ustawa Prawo wodne.

2. MW/U

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych,
 - 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 obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - nie więcej niż 13,5m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce sąsiedniej nr 375,
 - c) wysokość dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 6,0 m,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,15, maksymalna 2,50,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki (działek),
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 4,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie określa się,
 - i) geometria dachu – dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego obowiązuje dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 15⁰, dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dach płaski, dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej do 45⁰,
 - j) dla dachu spadzistego pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - k) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,

5) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

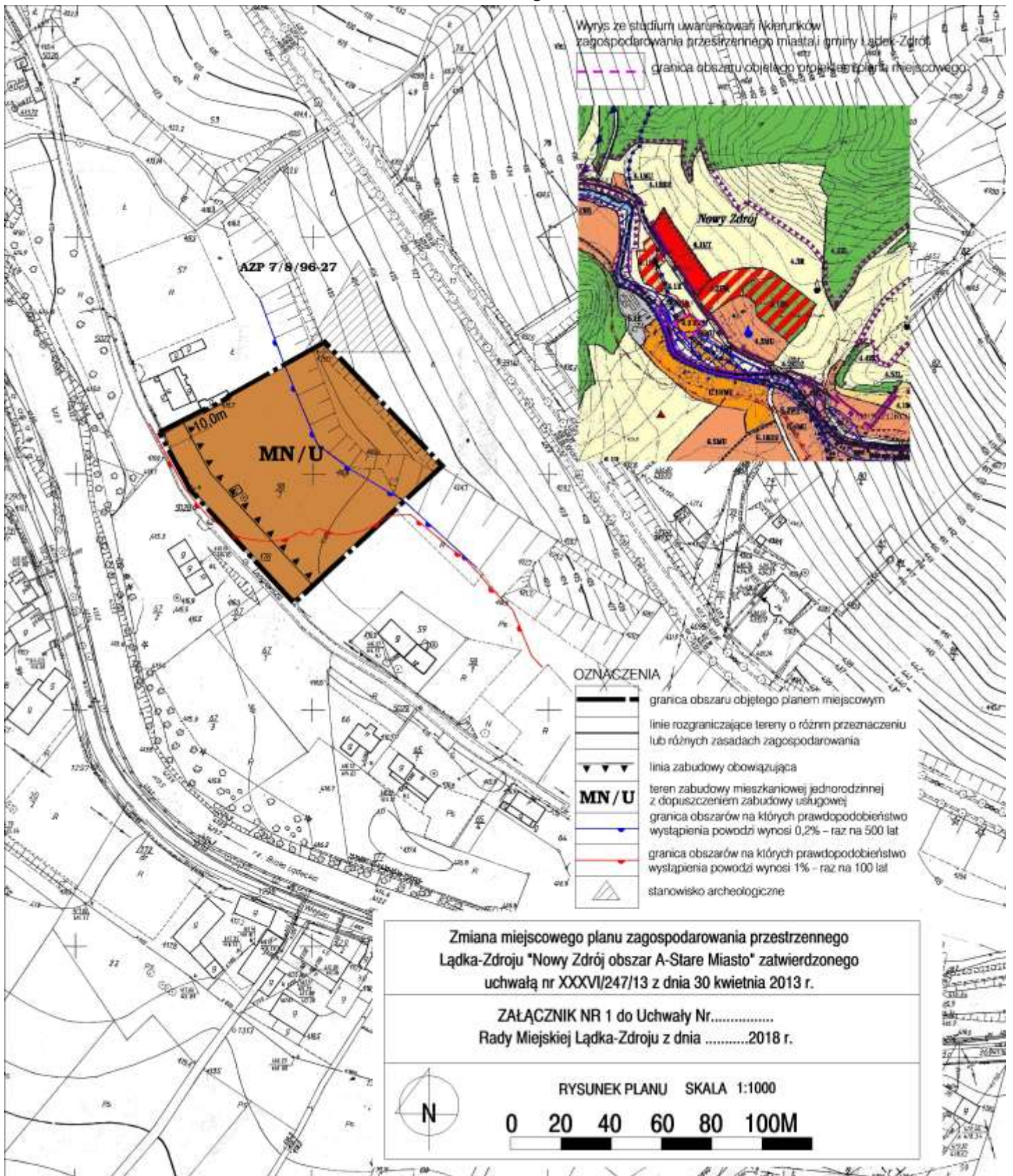
§ 14. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka - Zdroju.

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

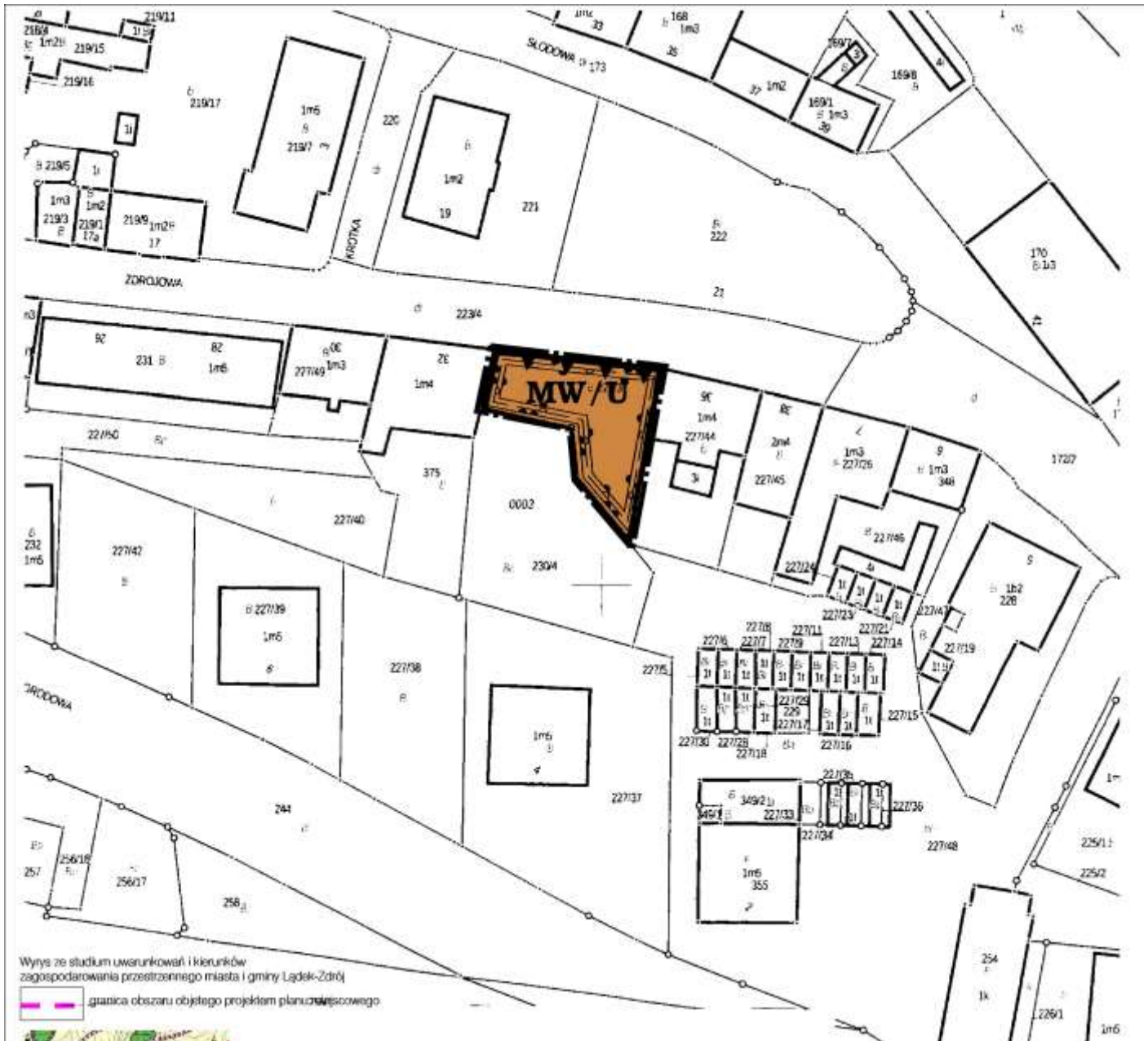
Przewodniczący Rady
Miejskiej Łądka-Zdroju

Małgorzata Bednarek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Łódka-Zdroju
 z dnia 27 grudnia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju
 z dnia 27 grudnia 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądko-Zdrój

— granica obszaru objętego projektem planu miejscowego



OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia zabudowy obowiązująca
- granica strefy A ściślejszej ochrony konserwatorskiej
- granica strefy B ochrony uzdrowskiej
- granica strefy C ochrony uzdrowskiej
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Nowy Zdrój obszar A-Stare Miasto" zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/247/13 z dnia 30 kwietnia 2013 r.

ZALĄCZNIK NR 2 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 2018 r.

RYSunEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50M

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju
z dnia 27 grudnia 2018 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Łądko-Zdroju z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Łądka-Zdroju

z dnia 27 grudnia 2018 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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: brak zadań.

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Nowy Zdrój obszar A-Stare Miasto", sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)

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;

Zmianę planu miejscowego miasta Łądek-Zdrój sporządzono go w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój. Plan zakłada wyznaczenie terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej. W planie uwzględniono wymagania ochrony uzdrowiska, środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta Łądek-Zdrój. 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.

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, 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 2018 r. poz. 2067 ze zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości. Rozwój zabudowy następuje poza historyczną strukturą miasta, w obszarze na którym nie stwierdzono występowania reliktywów dziedzictwa kulturowego.

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

Brak jest form ochrony środowiska przyrodniczego. Dla planowanej zabudowy uwzględniono możliwość podłączenia do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 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. Przedsięwzięcie planowane jest w otoczeniu terenów rolnych oraz zabudowanych, poza szlakami przemieszczania się dużych zwierząt oraz poza miejscami lęgowymi ptaków.

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

Teren opracowania dotyczący działki nr 227/3 położony jest w ścisłym centrum miasta Łądek-Zdrój. Podlega regulacjom związanym z ochroną i kształtowaniem zabudowy historycznej i ochrony układu urbanistycznego miasta.

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

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie zagrożeń zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków 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, komunikacja, uzbrojenie terenu oraz sąsiedztwo. W zaproponowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uwzględniono tereny korzystne dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W obrębie istniejącej infrastruktury technicznej wyznaczono obszar dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usług.

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

Plan miejscowy nie wyznacza terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego.

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.

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 lub indywidualnego 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 ekonomiczne przestrzeni dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

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 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 nie będzie miała wpływu na wydatki z budżetu gminy w postaci kosztów realizacji sieci uzbrojenia terenu i komunikacji. Przewiduje się wpływy do budżetu gminy z konieczności uiszczenia podatku od nieruchomości i gruntu.

Zastępca Burmistrza Łódka-Zdroju

Alicja Piwowar