

**UCHWAŁA NR XXIII/172/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Łądko-Zdroju obręb Stary Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713. ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr LV/358/2018 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju obręb Stary Zdrój Rada Miejska Łądko-Zdroju po stwierdzeniu, zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju przyjętego uchwałą nr UCHWAŁA NR XLIX/309/2017, Rada Miejska Łądko-Zdroju z dnia 30 listopada 2017 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju obręb Stary Zdrój, zwaną dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W uchwale nie określa się:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich obiektów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak występowania takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak występowania takich terenów oraz ich stref ochronnych.

## § 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) terenie, to oznacza część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi, określoną symbolem;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy, to oznacza linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli przykrytych dachem; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, obiektów infrastruktury technicznej, wykuszy, balkonów, loggii, lukarn, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji, pochylni, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy, to oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, na której należy sytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 4) podstawowej kategorii przeznaczenia terenu, to oznacza dominujące przeznaczenie terenu w obrębie danej jednostki planistycznej, stanowiące minimum 60% terenu;
- 5) uzupełniającej kategorii przeznaczenia terenu, to oznacza inne niż dominujące przeznaczenie terenu dopuszczone do lokalizacji w obrębie jednostki planistycznej, stanowiące maksymalnie 40% terenu;
- 6) parkingu samodzielnym jednopoziomowym, to oznacza jednokondygnacyjną budowlę lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 7) parkingu terenowym otwartym, to oznacza jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 8) parkingu przyulicznym, to oznacza odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie będące elementem pasa drogowego, przy czym każde z tych miejsc dostępne jest bezpośrednio z przyległej ulicy;
- 9) szpalerze drzew, to oznacza pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

## § 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w dwóch arkuszach - arkusz 1 zawierający cały obszar opracowania, arkusz 1A zawierający powiększenie fragmentu obszaru opracowania ;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

## § 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) linia zabudowy obowiązująca;
- 5) symbole terenów;
- 6) szpaler drzew.

## 2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) sugerowane podziały na działki,
- 2) pas technologiczny.

## § 5. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi i garażowymi;

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) gastronomia – należy przez to rozumieć: restauracje, bary, kawiarnie, cukiernie, lodziarnie, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 5) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z: zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, pralni, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) usługi turystyki - należy przez to rozumieć hotele, pensjonaty, motele, krótkotrwały wynajem pokoi turystom, punkty wynajmu sprzętu sportowego, obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) las;
- 9) zieleń parkowa;
- 10) zieleń urządzona;
- 11) zieleń nieurządzona;
- 12) place zabaw;
- 13) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) ulice;
- 15) drogi wewnętrzne;
- 16) ciągi piesze;
- 17) ciągi pieszo-rowerowe;
- 18) ciąg rowerowy - należy przez to rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** Obszar objęty planem znajduje się na terenie i obszarze górniczym, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 7.** Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony uzdrowiskowej B, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy lub przebudowy dysharmonizującej z istniejącą historyczną i krajobrazową kompozycją przestrzenną;
- 2) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz niesymetrycznych spadkach połaci;
- 3) zakazuje się urządzania letnich ogródków usługowych, obiektów małej architektury, stoisk handlowych itp. w sposób odbiegający od regionalnej stylistyki historycznej i parkowo-uzdrowiskowej;
- 4) ustala się obowiązek wkomponowania w krajobraz i otaczającą zabudowę, realizowany metodą maskowania, obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 5) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych lub garażowych, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 30 m<sup>2</sup>, a wymiar pionowy nie przekracza 6 metrów;
- 7) ustala się obowiązek utworzenia szpaleru drzew z wykorzystaniem istniejącego lub nowego zadrzewienia w miejscach zaznaczonych na rysunku planu.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU1 jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu;
- 4) ustala się obowiązek maksymalnego zachowania istniejących wartościowych zespołów zieleni na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) na terenie MNU1 zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) na terenie MNU1 zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 7) zakazuje się składowania, wysypywania, zakopywania i wylewania jakichkolwiek odpadów w tym odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem przydomowych pojemników na kompost wykorzystywanych do użytku własnego;
- 8) cały obszar planu znajduje się na terenie otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego za wyjątkiem terenu MNU1, który znajduje się na terenie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w ciepło o indywidualne lub grupowe instalacje zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia na wszystkich terenach, jako obiekty towarzyszące, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do komunalnej sieci kanalizacyjnej, a do czasu jej wybudowania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych;
- 5) nowoprojektowane gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
- 6) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie technologicznym od istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej 20kV z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) w przypadku skablowania istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej 20 kV przestaje obowiązywać zakaz zabudowy z pkt. 6;
- 8) przez tereny MN1, MN5, MN6, MN9, ZP1, ZP3, ZL1, KDD2, KDW2, KDD4 przebiega gazociąg o ciśnieniu do 0,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o łącznej szerokości 1m, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części terenów MN9, ZP3, KDD2 oraz na terenie MNU1 obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej B;

- 2) w strefie konserwatorskiej B obowiązuje wymóg uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wznoszenia nowych obiektów;
- 3) obowiązek kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 4) na terenach MN5, MN6, MN8, MN9 znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obowiązuje ochrona potencjalnych zabytków pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub pozyskanych jako znalezisko przypadkowe na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną wszystkich terenów obszaru objętego planem ulicami o klasie dojazdowej oraz od dróg wewnętrznych za wyjątkiem terenu MNU1;
- 2) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu MNU1 ulicą Kościuszki, która znajduje się po za granicami opracowania;
- 3) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej w obiektach handlu detalicznego małopowierzchniowego, gastronomii, produkcji drobnej i usługach drobnych,
  - d) 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej w obiektach biurowych,
  - e) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój w obiekcie oferującym usługi turystyki,
- 4) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 3, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 6) dopuszcza się wyłącznie następujące rodzaje obiektów do parkowania pojazdów:
  - a) parkingi samodzielne jednopoziomowe,
  - b) parkingi terenowe otwarte,
  - c) parkingi przyuliczne.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, którymi są tereny oznaczone symbolem: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, ZP1, ZP2, ZP3, ZP4.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 ustala się:

- 1) podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - b) gastronomia,
  - c) biura,
  - d) usługi drobne,
- 3) możliwość lokalizacji parkingu samodzielnego jednopoziomowego lub parkingu terenowego jako obiekty towarzyszące powyższym przeznaczeniom terenu;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 40%,
  - b) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i większa niż 0,8,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić nie mniej niż 55% powierzchni działki,
  - d) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2 w tym poddasz użytkowe,
  - f) dach symetryczny dwuspadowy lub dwuspadowy z naczólkami, o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-50°,
  - g) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
    - z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
    - z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
    - z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych,
  - h) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
    - z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
    - z cegły,
    - z tynków,
    - w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
  - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU1** ustala się:

- 1) podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - d) gastronomia,
  - e) biura,
  - f) usługi drobne,
- 2) uzupełniające kategorie przeznaczenia terenu:
- a) usługi turystyki,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) możliwość lokalizacji parkingu samodzielnego jednopiętrowego lub parkingu terenowego jako obiekty towarzyszące powyższym przeznaczeniom terenu;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 40%,

- b) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i większa niż 1,8,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić nie mniej niż 55% powierzchni działki,
  - d) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4 w tym poddasze użytkowe,
  - f) dach symetryczny dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-50°,
  - g) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
    - z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
    - z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
    - z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych,
  - h) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
    - z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
    - z cegły,
    - z tynków,
    - w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 5) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem zasad:
- a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku,
  - b) stosowanie jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
  - c) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
  - d) zakazu przekraczania istniejącego wymiaru pionowego budynku mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu za wyjątkiem sytuacji, w których ww. wymiar jest niższy niż 12m, obowiązuje punkt 4 liter d,
  - e) zwiększeniu powierzchni zabudowy maksymalnie do 20% istniejącej powierzchni ogólnej budynku,
  - f) stosowanie ujednoczonej kolorystyki całego obiektu;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
  - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 440 m<sup>2</sup>;
  - c) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1**, **ZP2**, **ZP3**, **ZP4** ustala się:

1) podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:

- a) zielen parkowa,
- b) zielen urządzona,
- c) zielen nieurządzona;

2) uzupełniające kategorie przeznaczenia terenu:

- a) ciągi piesze,

- b) ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) ciąg rowerowy,
  - d) place zabaw,
  - e) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

- 1) podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:
- a) las;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4** ustala się:

- 1) podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:
- a) ulice,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) ciąg rowerowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) klasa dróg: dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz lokalizacji parkingów przyulicznych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4** ustala się:

- 1) podstawowe kategorie przeznaczenia terenu:
- a) ulice,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) klasa dróg: wewnętrzna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wszystkich drogach KDW.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 20. Ustala się następujące tereny dla realizacji celu publicznego:

- 1) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP1, ZP2, ZP3, ZP4.

§ 21. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MNU1, ZL;
- 2) 0,001% dla terenów niewymienionych w pkt. 1.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądko-Zdroju.



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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej Lądka-Zdroju

**Małgorzata Bednarek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁĄDKA-ZDROJU OBRĘB STARY ZDRÓJ

Załącznik nr 1 Arkusz 1A do Uchwały nr XXIII/172/2020  
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 29.10.2020

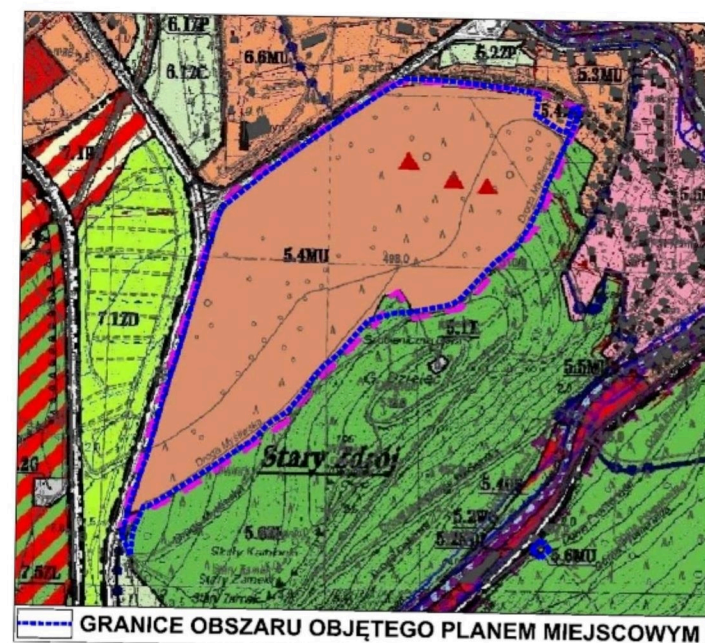
RYSUNEK PLANU

SKALA

1:500



licencja podkładu mapowego  
GK.6642.3400.2018.KG14



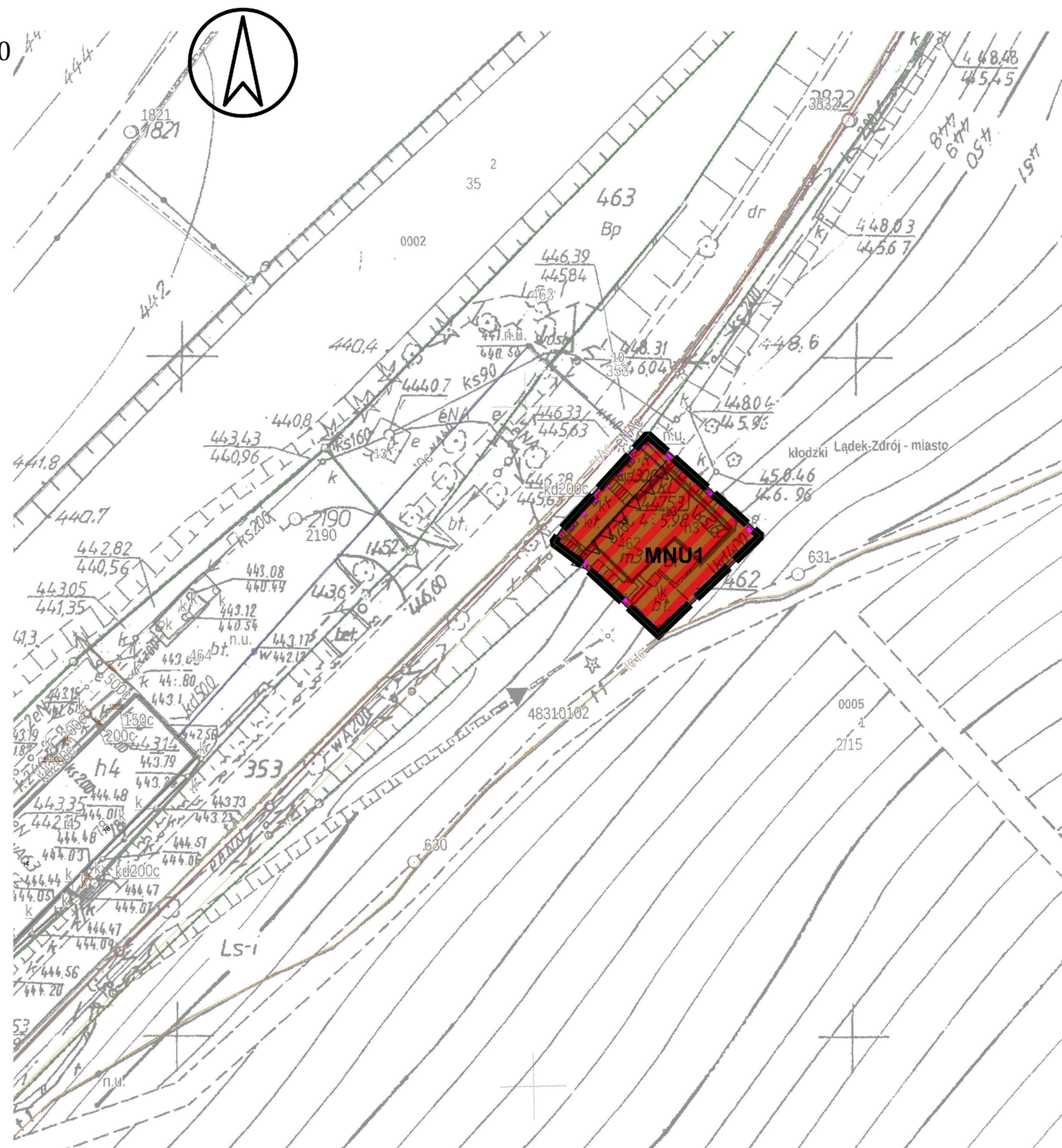
## Legenda

Oznaczenia obowiązujące

- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca
- Strefa ochrony konserwatorskiej B
- Linia zabudowy obowiązująca
- Linia zabudowy nieprzekraczalna
- Szpaler drzew
- Symbole terenu**
- KDD
- KDW
- MN
- ZL
- ZP
- MNU

Oznaczenia nieobowiązujące

- Sugerowany podział na działki
- Pas technologiczny



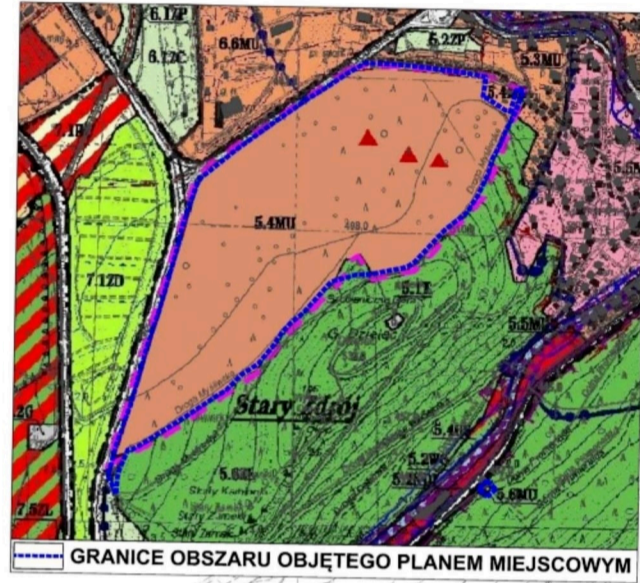
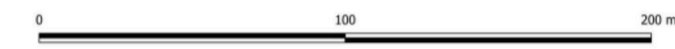
# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁADKA-ZDROJU OBRĘB STARY ZDRÓJ

Załącznik nr 1 Arkusz 1 do Uchwały nr XXIII/172/2020  
Rady Miejskiej Ładka-Zdroju z dnia 29.10.2020

RYСУNEK PLANU

SKALA

1:1000



licencja podkładu mapowego  
GK.6642.3400.2018.KG14

## Legenda

Oznaczenia obowiązujące

- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca
- Strefa ochrony konserwatorskiej B
- Linia zabudowy obowiązująca
- Linia zabudowy nieprzekraczalna
- Szpaler drzew
- Symbole terenu**
- KDD
- KDW
- MN
- ZL
- ZP
- MNU

Oznaczenia nieobowiązujące

- Sugerowany podział na działki
- Pas technologiczny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/172/2020  
 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju  
 z dnia 29 października 2020 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju obręb Stary Zdrój

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXIII/172/2020 z dnia 29.10.2020 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	28.07.2020	Hotel MirJan Łądek Sp. z o.o. S.K.A. Ul. Kościuszki 78 57-540 Łądek Zdrój	<p>Proszę o uwzględnienie następujących uwag do niniejszego planu, dla terenu oznaczonego symbolem MNU1:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>2. Zwiększenie wskaźnika zabudowy z 1,6 do 1,8,</li> <li>3. Wykreślić w projekcie ustaleń planu wysokość zabudowy mierzonej w metrach,</li> <li>4. Wykreślić, przy podawaniu ilości kondygnacji słowa „w tym poddasz użytkowe” tj. pozostawić „liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 4”.</li> </ol>	terenu MNU1	1) Uwzględniona 2) Uwzględniona	3) Nieuwzględniona 4) Nieuwzględniona	1) Uwzględniona 2) Uwzględniona	3) Nieuwzględniona 4) Nieuwzględniona	Ad. 3 §4 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga określenia wysokości zabudowy w mpzp. Ad.4 Niezgodne z obowiązującym Studium

Załączniki:  
 - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 3a i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649, 2020, z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695, 1175 ze zm.) Rada Miejska Łądka Zdroju, rozstrzyga co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę wodociągu i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę dróg gminnych.

Przepisom o finansach publicznych, podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe będą finansowane zgodnie z przepisami prawa.

### **II. Budowa dróg**

Budowa dróg gminnych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem realizowana będzie przez Gminę.

### **III. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I i II**

- 1) Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska.
- 2) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- 3) Realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt I i II będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

#### **IV. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, 1495, z 2020 r. poz. 284, 471 ze zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwa publiczno-prawne.

Zadania w zakresie budowy sieci elektrycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843, 875, 1086, 1378, 1565 ze zm.).

#### **V. Prognozowane źródło finansowania przez Gminę**

- 1) Pełny udział środków własnych,
- 2) Częściowy udział środków własnych wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących:
  - dotacje z budżetu Unii Europejskiej,
  - kredyty i pożyczki preferencyjne,
  - fundusze UE,
  - innych środków zewnętrznych,
- 3) Udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno- prawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LV/358/2018 Rady Miejskiej Łądka-Zdroju z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju obręb Stary Zdrój, przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju obręb Stary Zdrój.

Zmiana planu miejscowego obejmuje fragment obrębu Stary Zdrój w okolicach skrzyżowania dróg wojewódzkich DW392, DW390 i ulicy Konopnickiej oraz działkę ewidencyjną nr 462. Całkowita powierzchnia zmiany planu wynosi 30,62 ha. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały i załącznik graficzny w skali 1:1000w dwóch arkuszach - arkusz 1 zawierający cały obszar opracowania, arkusz 1A zawierający powiększony fragment opracowania) wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa zmiana planu, dzięki spełnieniu wszelkich wymagań proceduralnych i formalnych oraz dzięki dołożeniu należytej staranności do wszelkich prac projektowych rozwiązuje kompleksowo zagadnienia i problemy w zakresie planowania przestrzennego na określonym obszarze.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy, przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczeń geometrii dachów, lokalizacji szpaleru drzew;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanie standardów akustycznych, uzyskanie wymaganej przepisami prawa zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez: ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej i zasad w niej obowiązujących, ustalenie odpowiednich przepisów dotyczących kompozycji architektonicznej oraz stylistyki zabudowy, wskazanie stanowisk archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: wskazanie standardów akustycznych, wyznaczenie strefy z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wytyczając przebieg nowoprojektowanych dróg z uwzględnieniem specyfiki topografii terenu;

7) prawo własności, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających respektując granice ewidencyjne działek oraz ważąc interesy publiczne i prywatne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, tereny strefy publicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, wprowadzając ułatwienia i minimalne obostrzenia dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- publikację ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków i uwag, na tablicach ogłoszeń, w lokalnej prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Łądek Zdrój

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- udzielanie informacji publicznej przez pracowników Urzędu Gminy wszystkim zainteresowanym dokumentacją planistyczną;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- wypełnienie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie wykorzystania istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej.

2.Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz zważył interes publiczny i interes prywatny.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łądek Zdrój obręb Stary Zdrój złożono 10 wniosków na etapie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniach od 31.10.2018 r. do 23.11.2018 r. oraz 1 uwagę na etapie określonym w art. 17 pkt 9, 11 w dniu 28.07.2020.

Uwaga została częściowo uwzględniona, jej uwzględnienie nie skutkowało wymogiem ponowienia procedury, o której mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykaz uwag przedstawiono Radzie Miejskiej Łądka-Zdroju dopełniając tym samym procedury formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po czym nastąpiło uchwalenie planu.

3.Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- zróżnicowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną ,

- oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny w miarę możliwości oraz o projektowane drogi, uzupełniające istniejący układ drogowy,

- dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, miejsc postojowych na terenach części dróg i ulic.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczących oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój przyjęta uchwałą Rady Miejskiej Łądka-Zdroju Nr XXXV/232/2017 z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój wskazuje na potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych z uwagi na brak wymaganych zasad kształtowania krajobrazu, brak wszystkich zapisów w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Autor oceny zaleca również aktualizację planów w zależności od składanych wniosków przy uwzględnieniu ustaleń obecnego studium.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Przyjęcie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Miasta Łądek-Zdrój. Miasto pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości i od dochodów z działalności na nowych terenach zainwestowanych. Tereny MN i MNU będą generowały:



- ciągle przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- ciągle przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
- udział gminy w podatku dochodowym od mieszkańców zameldowanych na terenie gminy.

Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z przedmiotowym projektem zmiany planu pozwoli na zwiększenie intensywności zagospodarowania, w granicach analizowanego obszaru, co spowoduje wzrost dochodowości terenów.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego nastąpi znaczny wzrost wartości nieruchomości. Z tego tytułu na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwe będzie pobranie jednorazowej opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości przy zbyciu tych terenów przez dotychczasowych właścicieli. Jednocześnie plan wprowadza zmiany w systemie komunikacyjnym skutkujące w większości przypadków zwiększeniem nakładów na budowę dróg. Szacunki sporządzone w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu prognozują dodatni bilans uchwalenia zmiany miejscowego planu. W związku z tym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju obręb Stary Zdrój uznaje się za finansowo uzasadnione i zrównoważone.

Burmistrz Łądka-Zdroju

**Roman Kaczmarczyk**