

Projekt

z dnia 4 kwietnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 9 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju "Stary Zdrój
obszar A - Lasy" część Nr 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr/43/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” oraz uchwałą Nr X/65/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju dnia 26 maja 2011 r. sprawie zmiany uchwały Nr/43/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” oraz uchwałą Nr XXXI/216/13 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 31 stycznia 2013 r., w sprawie zmiany uchwały Nr/43/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy”, zmienionej uchwałą nr X/65/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 26 maja 2011 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 października 2010 r., Rada Miejska Łądku-Zdroju uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” – część Nr 1.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” część Nr 1;
- 4) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1 i 2;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie wskazują inaczej;
- 8) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanych przez budynki w ogólnej powierzchni działki;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki;
- 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu i pełniące wobec niego służebną rolę, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa;
- 12) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, założony 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;
- 13) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 14) zabudowie usługowej / usługach – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, oświaty, turystyki (w tym pensjonaty), ochrony zdrowia, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 15) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w tym hotele, motele, muzea, obiekty wystawiennicze, punkty informacji turystycznej, punkty widokowe oraz miejsca obsługi podróżnych, wraz z usługami towarzyszącymi, związanymi bezpośrednio z turystyką, takimi jak gastronomia i handel.
- 16) zabudowie pensjonatowej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na świadczenie usług hotelarskich i gastronomicznych w samodzielnym budynku zamieszkania zbiorowego.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na nie wprowadzanie w planie możliwości takiego zagospodarowania;

- 3) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak występowanie na obszarze opracowania planu przestrzeni publicznych.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową obszaru oraz terenów sąsiednich;
- 2) stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych z lokalnych materiałów naturalnych.

§ 6. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru opracowania ustala się:

- 1) stosowanie w nowo projektowanych zespołach zabudowy fasad budynków oraz dachów ujednoliconych pod względem kształtu, koloru i kompozycji;
- 2) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków eksponowanych od dróg, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych;
- 3) stosowanie ujednoliconego rytmu otworów okiennych w całej elewacji frontowej budynku;
- 4) obowiązek wkomponowania w krajobraz i otaczającą zabudowę, realizowany metodą maskowania, obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) rozbiórkę lub likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących w otoczeniu, w szczególności zlokalizowanych w miejscach widocznych z dróg publicznych.

§ 7. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam, obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie.

2. Stosowanie tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie na obiektach, dopuszczone jest pod następującym warunkami:

- 1) nawiązania do formy i kolorystyki obiektu,
- 2) w przypadku lokalizacji więcej niż jednej tablicy reklamowej, szyldu reklamowego lub innych przedmiotów służących reklamie, stosowanie ujednoliconych form i kolorystyki,
- 3) łączny wymiar wszystkich tablic i szyldów reklamowych oraz innych przedmiotów służących reklamie, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji frontowej.

3. Nie ustala się wysokości zabudowy dla budowli i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach obowiązuje minimalna odległość zabudowy od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) dopuszcza się budowę nowych obiektów, a także remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

§ 9. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowana w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 2) pozostała część obszaru objętego opracowaniem, położona poza granicami Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, zlokalizowana w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 3) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowana w granicach obszaru Natura 2000 Biała Łądecka (Specjalny Obszar Ochrony PLH 020035);

2. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach obszaru Natura 2000 Biała Łądecka (Specjalny Obszar Ochrony PLH 020035) obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

4. Granice obszaru Natura 2000 Biała Łądecka (Specjalny Obszar Ochrony PLH 020035), przedstawiona na rysunku planu, nie jest ustaleniem planu.

§ 10. 1. Obszar objęty planem podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych: ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych z uwagą na lokalizację w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

2. Dla obszarów objętych opracowaniem planu obowiązują wymogi wynikające z przepisów ww. ustawy oraz Statutu Uzdrowiska Łądek Zdrój.

3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru i terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek Zdrój, dla którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w strefie ochrony pośredniej o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, zgodnie z decyzją Wojewody Wrocławskiego z dnia 31 marca 1974 roku.

2. Dla obszaru zlokalizowanego w strefie ochrony pośredniej o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w tym z decyzji Wojewody Wrocławskiego z dnia 31 marca 1974 roku.

§ 12. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Biała Łądecka obowiązują przepisy szczególne wynikające z ustawy Prawo wodne.

§ 13. Ustala się obowiązek:

- 1) zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) zapewnienia właściwego funkcjonowania cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych.

§ 14. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW

§ 15. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską obszaru w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren 1 MP/UT-B.

2. Dla terenów położonych w granicach strefy „B” – 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.

§ 17. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską obszaru w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą teren 1 MP/UT-B.

2. Dla terenów położonych w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego ustala się działania konserwatorskie w zakresie:

- 1) zachowania i odtwarzania elementów krajobrazu naturalnego, związanego z historycznym założeniem miasta;

- 2) zachowania istniejących związków kompozycji architektonicznej i urbanistycznej oraz harmonijnego ich uzupełniania;
- 3) dostosowania nowych elementów zainwestowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości.

Rozdział 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 18. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i wtórny podział działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 19. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20m.

§ 20. 1. Ustala się minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału – 5000 m².

2. Określona powyżej minimalna powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

§ 21. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

Rozdział 5.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 22. Szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w dziale III uchwały.

§ 23. Nie wyznacza się terenów, na których ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 6.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

§ 24. 1. Na obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 4) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe na 100 m², powierzchni użytkowej budynków;

3. W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej należy zachować przepisy odrębne dotyczące ograniczeń w lokalizowaniu parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi – ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych,

4. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz sąsiadujących z terenami obsługiwanymi.

5. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 7.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 25. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym;
- 2) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

§ 27. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 2) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych lub grupowych rozwiązań z zakresu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków – w tym bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, wraz z niezbędnymi przyłączami i infrastrukturą.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania;
- 2) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozproszaniem po terenie inwestora, zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających;
- 3) dopuszcza się rozproszanie wód deszczowych po terenie inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także za pomocą innych urządzeń niskoemisyjnych lub z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowych lub z indywidualnych zbiorników,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci gazowych przesyłowych i dystrybucyjnych oraz budowę nowych sieci gazowych.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;
- 2) rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;
- 3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

§ 33. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami **IMP/UT-B** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy pensjonatowej i usług turystyki;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu, zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie warunków i ograniczeń strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne, zgodnie § 10 planu;
- 4) zabudowę nawiązującą do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-60°; istniejące dachy płaskie;
- 6) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 7) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem zasad:
 - a) zakaz zmiany 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) zwiększeniu powierzchni zabudowy maksymalnie do 20% istniejącej powierzchni ogólnej budynku,
 - e) stosowanie ujednoliconej kolorystyki całego obiektu;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §24;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od krawędzi jezdni ulicy Świerczewskiego;
- 10) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działek;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działek;
- 14) maksymalną wysokość nowej zabudowy: nie więcej niż 12 m;
- 15) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem **IUT-B** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług sanatoryjnych, usług opieki społecznej: domy opieki, tereny sportu, zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, w tym stawy rybackie, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie warunków i ograniczeń strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne, zgodnie § 10 planu;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;

- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapów i ganków, jednak nie przekraczających kąta nachylenia dachów 25-60° lub dachy płaskie;
- 6) pokrycia dachowe z materiałów ceramicznych i naturalnych lub imitujących je, w tym z blachodachówki, o wykończeniu matowym, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna, oraz materiałów imitujących wiernie materiały naturalne,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) z szkła,
 - e) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 8) rozbudowy istniejących budynków:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku,
 - b) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy i ganki,
 - c) stosowanie ujednoliconej kolorystyki całego obiektu;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §24;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od krawędzi jezdni ulicy Kościuszki;
- 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;
- 13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działek;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działek;
- 15) maksymalną wysokość zabudowy 17 m;
- 16) zieleni urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 36. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Lądka-Zdroju

Janusz Sosna



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁADKA ZDROJU "STARY ZDROJ OBSZAR A - LASY" część Nr 1


Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej Ładka-Zdroju z dnia

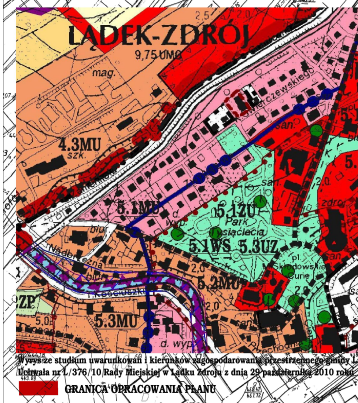
SKALA 1 : 1000

LEGENDA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  Granica opracowania
-  Linie rozgraniczające
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MP/UT
-  Tereny usług turystyki

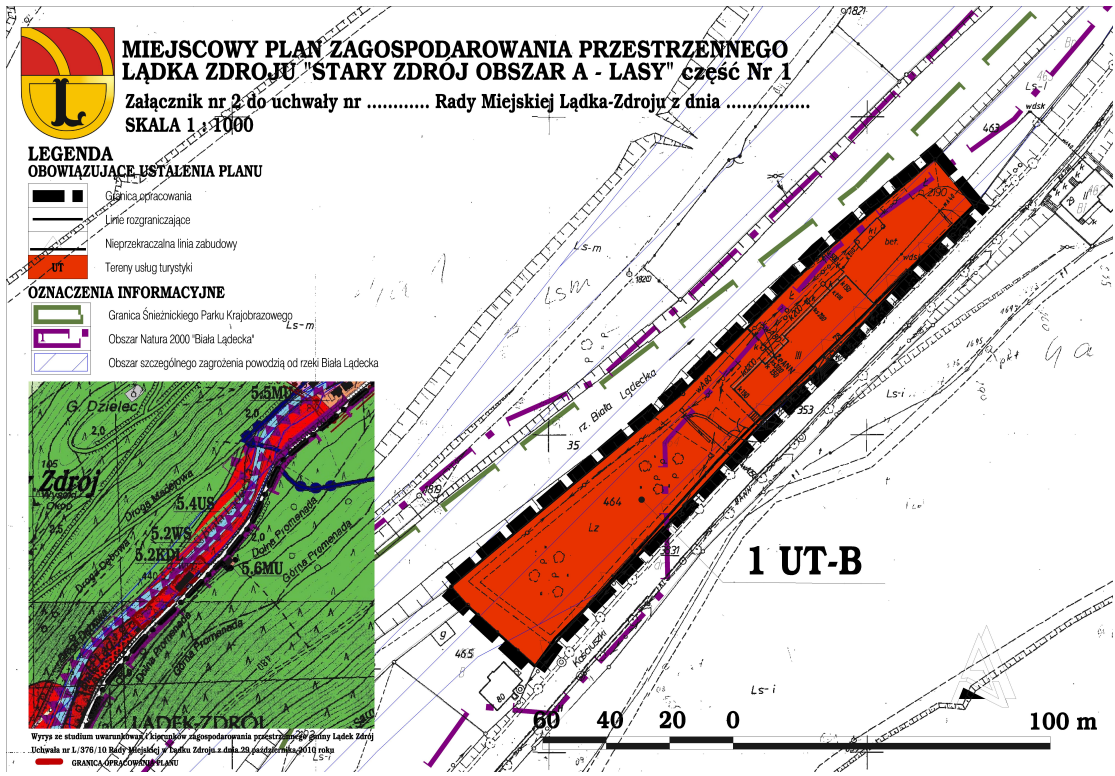
OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  Granica pomiędzy strefą 'A' i strefą 'B' ochrony uzdrowskiej



9 - zgodnie z warunkami i kierunkami zagospodarowania przestrzennego, 1 - Ładka-Zdrój
Uchwała nr 1/376/10 Rady Miejskiej w Ładka-Zdroju z dnia 22 października 2010 roku
GRANICA OBRACOWANIA PLANU





**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁĄDKA ZDROJU
„STARY ZDRÓJ OBSZAR A – LASY” CZĘŚĆ NR 1**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądką Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” część Nr 1, nie zostały złożone uwagi.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i inwestorów indywidualnych.

Uzasadnienie

Do opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” przystąpiono uchwałą Rady Miejskiej Łądka Zdroju Nr VII/43/11 z dnia 24 lutego 2011 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” oraz uchwał: Nr X/65/ z dnia 26 maja 2011 r oraz Nr XXXI/216/13 z dnia 31 stycznia 2013 r. zmieniających uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia opracowania, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

Terenem opracowania objęto fragment gminy zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Miejskiej Łądka Zdroju Nr VII/43/11 z dnia 24 lutego 2011 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy”.

Procedura sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). Projekt planu opracowano zgodnie z art. 15 ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” część Nr 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego do 21 marca 2013 roku. Uwagi do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 kwietnia 2013 r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z powodu braku zainteresowania ze strony mieszkańców nie podjęto żadnych nowych ustaleń.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można było składać uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu podlegał procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w związku z ustawą 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. Zgodnie z art. 53 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. uzyskano uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Projekt planu wraz prognozą zaopiniowano i uzgodniono: z Państwowym Powiatowym Inspektoratem Sanitarnym (brak odpowiedzi) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (opinia i uzgodnienie) w związku z art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W ramach obwieszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag i wniosków w toku strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu. Do wyłożonej do publicznego wglądu dokumentacji nie złożono uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” część nr 1 jest zgodny są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łądek Zdrój”.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską Łódka Zdroju uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łódka Zdroju „Stary Zdrój obszar A – Lasy” część Nr 1.

Burmistrz Łódka-Zdroju

Kazimierz Szkudlarek