

Projekt

z dnia 20 listopada 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 30 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A - Lasy" część nr 2.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr IX/54/15 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 27 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A - Lasy" część nr 2 oraz po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łądek-Zdrój” uchwalonego Uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądko-Zdroju z dnia 29 października 2010 roku ze zmianami (Uchwała Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2015 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój) Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A-Lasy" część nr 2 zwany dalej planem miejscowym. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 o których mowa w §1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, ponadto są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W ustaleniach planu miejscowego nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak w granicach opracowania planu miejscowego dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów w granicach opracowania planu miejscowego;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linie rozgraniczające - linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linia którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejść, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury;
- 4) wysokość zabudowy – liczba kondygnacji nadziemnych obiektu budowlanego z podaniem wysokości w metrach od poziomu parteru do kalenicy głównej budynku;
- 5) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) usługi turystyki - należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, muzea, obiekty wystawiennicze, punkty informacji turystycznej wraz z usługami towarzyszącymi, związanymi bezpośrednio z turystyką takimi jak gastronomia i handel;
- 8) dach symetryczny - dach wielospadowy, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównej połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 9) zabudowa pensjonatowa - zabudowa przeznaczona na świadczenie usług hotelarskich i gastronomicznych w samodzielnym budynku zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla obsługi obiektu;
- 10) pojęcia nie określone w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) UT-B tereny usług turystyki;
- 2) MP-A tereny zabudowy pensjonatowej;
- 3) ZL tereny lasów;
- 4) KDD tereny dróg dojazdowych.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z ich przeznaczeniem jak: obiekty towarzyszące garażowo – gospodarcze, drogi wewnętrzne, place manewrowe, miejsca do parkowania dla samochodów, dojścia i dojazdy, uzbrojenie terenu, zieleń, obiekty małej architektury.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Należy zachować układ dróg wyznaczonych na rysunku planu.

2. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się:

- 1) lokalizację obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową;
- 2) realizację dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;

3) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem stosowania ogrodzeń z lokalnych materiałów naturalnych.

3. Ustalenia dotyczące sytuowania urządzeń reklamowych:

1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach nawiązując do formy i kolorystyki obiektu;

2) w przypadku stosowania więcej niż jednej tablicy reklamowej, szyldu reklamowego lub innych przedmiotów służących reklamie, stosowanie ujednoliconych form i kolorystyki;

3) łączny wymiar wszystkich tablic i szyldów oraz innych przedmiotów służących reklamie, nie może przekroczyć 10% powierzchni elewacji frontowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 8. 1. Teren objęty opracowaniem położony jest na obszarze dorzecza Odry w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Biała Łądecka od Morawki do Nysy Kłodzkiej o kodzie PLRW60008121699, która stanowi część scalonej części wód Biała Łądecka (SO0903) dla którego obowiązuje ustawa prawo wodne.

2. Teren objęty granicami planu miejscowego leży w strefie "A" i strefie "B" ochrony uzdrowiska "Łądek-Zdrój", dla których obowiązują zapisy Statutu Uzdrowiska Łądek-Zdrój oraz ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

3. Wschodni fragment terenu objętego planem miejscowym położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody "Brzezinka", "Aleja Marzeń" i "Karpno".

4. Teren objęty granicami planu miejscowego znajduje się w granicach "Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego".

5. Wschodni fragment terenu objętego planem miejscowym leży w projektowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk (SOO) natura 2000: PLH 020096 "Góry Złote".

6. Teren opracowania leży w granicach obszaru i terenu górniczego złóż wód leczniczych "Łądek - Zdrój".

7. Dla terenów określonych w ust. 3. ust. 4. ust. 5 i ust. 6 obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

8. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MP - jak dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Nie dopuszcza się lokalizacji turbin wiatrowych.

10. Obiekty istniejące i realizowane w obrębie terenu objętego planem miejscowym nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel posiada tytuł prawny.

11. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i sieci telekomunikacji elektronicznej i teleinformatycznej.

12. W zakresie ochrony powierzchni ziemi obowiązują przepisy szczególne.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Na całym obszarze objętym granicami planu miejscowego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe, które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z takimi przedmiotami należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu urbanistycznego, w tym przede wszystkim zespołów budowli, pojedynczych budynków i form zaprojektowanej zieleni, rozmieszczonych w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg;

- 2) chronić krajobraz kulturowy integralnie związany z zespołem urbanistycznym, jako przestrzeń historycznie ukształtowaną przez działalność człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
- 3) nowo powstająca zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy, inspirowana miejscową tradycją architektoniczną w zakresie technik, materiałów oraz form architektonicznych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) zabrania się stosowanie okładzin PCV na elewacjach, zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno - spalinowych po elewacjach budynków;
- 5) nie należy wprowadzać nowych dominant architektonicznych w obrębie układu urbanistycznego oraz stosować substandardowych materiałów wykończeniowych budynków, obcych tradycji architektonicznej;
- 6) należy zachować istniejący starodrzew zlokalizowany wzdłuż ulicy Granicznej, w obszarze strefy "K" ochrony krajobrazu.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi elementów małej architektury, w tym oświetlenia, podziemnej infrastruktury technicznej, zieleni ozdobnej;
- 2) tablic informacyjnych i reklamowych pod warunkiem zachowania właściwej ekspozycji, zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów, spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w zakresie minimalnych powierzchni działek ustala się powierzchnię 2,0 m²;
- 3) w zakresie minimalnych frontów działek ustala się minimalny front działki 1,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 35° do 135°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren objęty opracowaniem komunikacyjnie jest obsługiwany z istniejącej drogi dojazdowej KDD;
- 2) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo - jezdni,
 - c) dopuszczenie zieleni urządzonej, oraz infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

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

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym;
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem komunikacyjnym.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowo projektowanych ujęć indywidualnego lub grupowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

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

§ 16. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania;
- 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych poprzez separatory do parametrów zwykłych wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiorników;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi - na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz w przepisach odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej oraz z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) rozbudowę sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji przyszłego zagospodarowania z elementami infrastruktury elektroenergetycznej, dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w oparciu o następujące źródła ciepła: gaz ziemny, olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa niskoemisyjne, lub alternatywne, odnawialne źródła energii.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

§ 21. W zakresie telekomunikacji ustala się: przebudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 22. 1. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- 2) co najmniej 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dla pozostałych terenów (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo - usługowa, obiekty usługowe w tym zabudowa pensjonatowa oraz tereny sportu i rekreacji) ilość miejsc parkingowych określa się w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usługowej w tym 4% liczby ogólnej stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. W strefach "A" i "B" ochrony uzdrowiskowej obowiązują przepisy odrębne (ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych) dotyczące ograniczeń w lokalizowaniu parkingów.

3. Dopuszcza się organizowanie miejsc do parkowania na terenach do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz sąsiadujących z terenami obsługiwanymi.

4. W bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych i parkingów.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT-B** i **2UT-B** ustala się przeznaczenie: tereny usług turystyki. Dopuszcza się: tereny usług zdrowia, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz zabudowy z funkcją zamieszkania zbiorowego, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i nie urządzonej, drogi, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi ogólnodostępne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zachowanie warunków i ograniczeń strefy "B" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy budynku, cztery kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Podpiwniczenie dostosowane do konfiguracji terenu;
 - 2) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30° - 60°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlania poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy i ganki, jednak nie przekraczającymi 25° - 60°;
 - 3) pokrycie 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;
 - 4) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce; pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
 - 5) zabudowa nawiązująca do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie parterowych obiektów gospodarczo - rekreacyjnych, garaży;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczających dróg istniejących KDD oraz przyległej drogi KDZ,
 - b) w odległości 12,0 m od granicy lasu,
 - c) pozostałe zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-B 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UT-B 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę wynosi 3000 m²;
 - 12) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.
4. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektu dostosowując architektonicznie do skali i formy istniejącego obiektu.

5. Należy zachować istniejący starodrzew.

6. Dla obszarów położonych w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują zapisy §9 niniejszej uchwały.

7. Ustala się lokalizację parkingów ogólnodostępnych w zespołach do 50 miejsc postojowych (zgodnie z przepisami odrębnymi § 8 pkt 2 niniejszej uchwały).

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określonych w § 22 niniejszej uchwały.

9. Obsługa komunikacyjna z przyległej istniejącej drogi dojazdowej 1KDD.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IMP-A** ustala się: przeznaczenie - tereny zabudowy pensjonatowej. Dopuszcza się funkcje: tereny usług zdrowia, tereny usługi turystyki, funkcja mieszkaniowa realizowana wyłącznie jako funkcja towarzysząca (lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów) o powierzchni maksymalnej 50% powierzchni użytkowej obiektu, tereny sportu, zieleń urządzona i nie urządzona, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zachowanie warunków i ograniczeń strefy "A" ochrony uzdrowskiej, dla której obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy budynku, cztery kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Podpiwniczenie dostosowane do konfiguracji terenu;
- 2) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30° - 60°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlania poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy i ganki, jednak nie przekraczającymi 25° - 60°;
- 3) pokrycie 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;
- 4) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce; pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
- 5) zabudowa nawiązująca do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie parterowych obiektów gospodarczo - rekreacyjnych, garaży;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 w doniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55 % w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę wynosi 2000m²;
- 12) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

4. Dla obszarów położonych w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują zapisy §9 niniejszej uchwały.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określonych w § 22 niniejszej uchwały.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległej istniejącej drogi dojazdowej 1KDD.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej;
- 5) dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla obszaru objętego planem. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka-Zdroju.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łądka-Zdroju

Leszek Pazdyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁĄDKA ZDROJU "STARY ZDRÓJ OBSZAR A-LASY" CZĘŚĆ NR 2

SKALA 1:2000 pomniejszona kserokopia

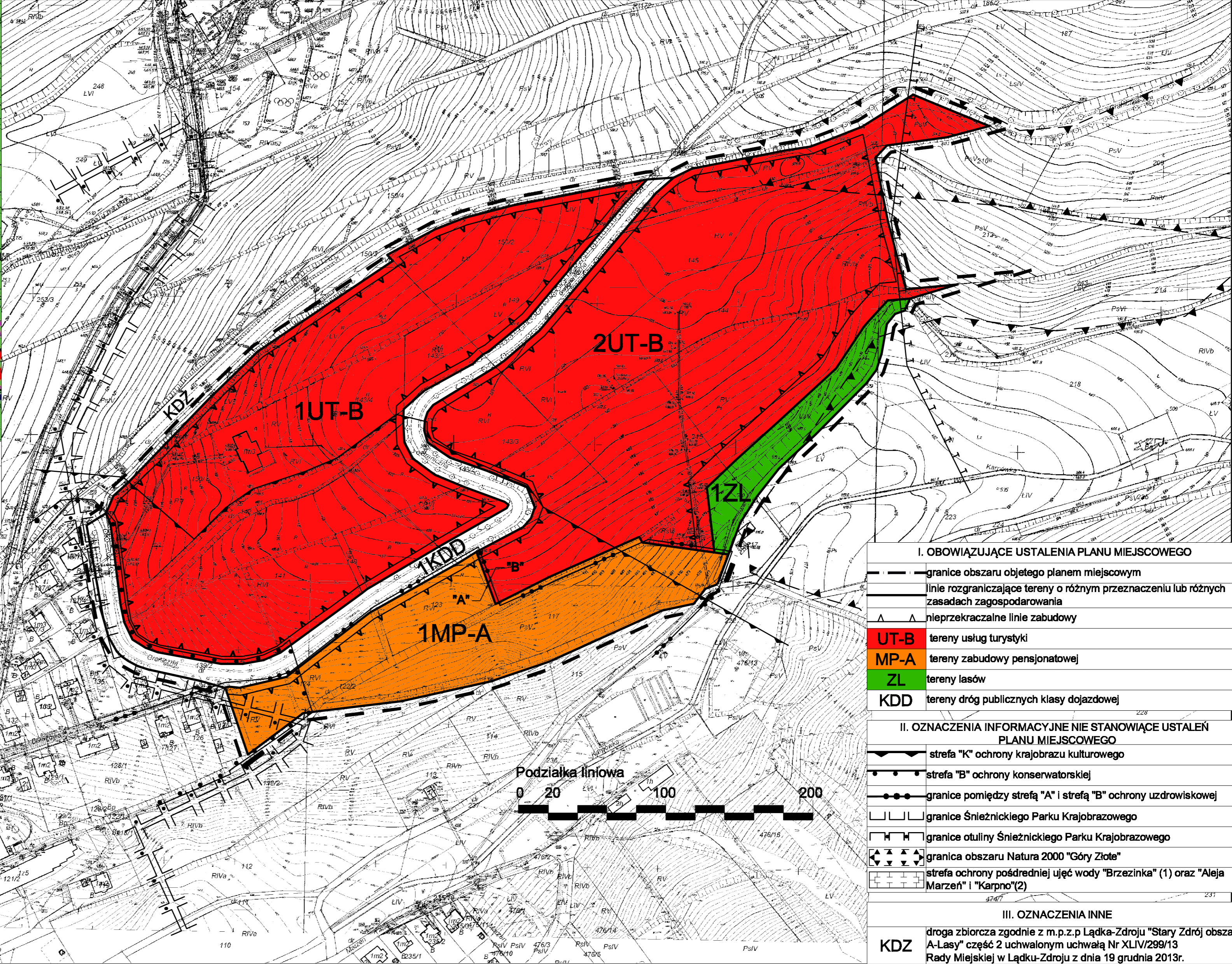
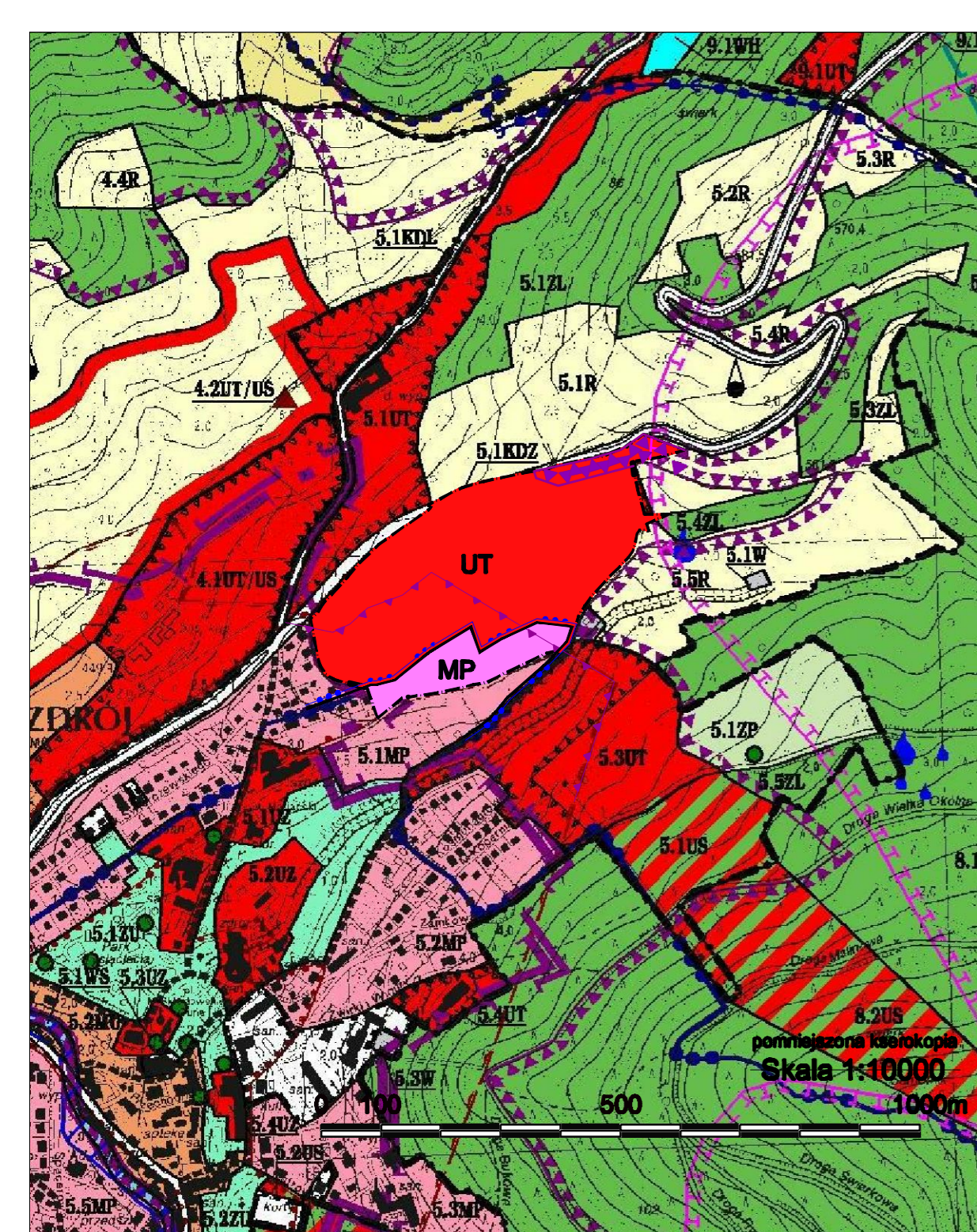
Podpisano na podstawie projektu planu miejscowego
zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2002 r.
Nr 227, poz. 2073 z późn. zmianami)

Nazwa planu miejscowego: Plan miejscowy
Miejscowość: Łądek-Zdrój
Miejscowy działka: 1000/1
Data wydania projektu: 2015-08-04
Data zatwierdzenia projektu: 2015-08-04
Data wycofania projektu: 2015-08-04

PODPISEK
INŻYNIER
ARCHITEKTURA
LUB
INŻYNIER
GOSPODARSTWA
PRZESTRZENNEGO
LUB
INŻYNIER
GOSPODARSTWA
PRZESTRZENNEGO

Skala 1:2000

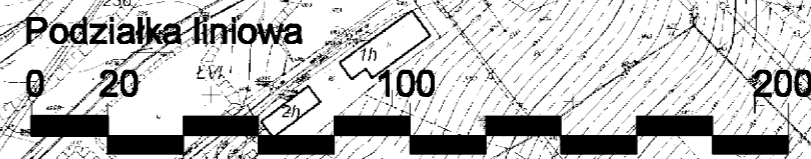
Załącznik nr 1 do uchwały Nr..... Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia.....



--- granice obszaru objętego planem miejscowym

Wyrys ze 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 roku ze zmianami - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łądek-Zdrój uchwalona Uchwałą Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej Łądku-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2015r.

I. OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO	
---	granice obszaru objętego planem miejscowym
— — — — —	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▲ ▲ ▲ ▲ ▲	nieprzekraczalne linie zabudowy
UT-B	tereny usług turystyki
MP-A	tereny zabudowy pensjonatowej
ZL	tereny lasów
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
II. OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO	
— — — — —	strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
— — — — —	strefa "B" ochrony konserwatorskiej
— — — — —	granice pomiędzy strefą "A" i strefą "B" ochrony uzdrowskiej
— — — — —	granice Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
— — — — —	granice otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego
— — — — —	granica obszaru Natura 2000 "Góry Złote"
— — — — —	strefa ochrony pośredniej ujęć wody "Brzezinka" (1) oraz "Aleja Marzeń" i "Karpno"(2)
III. OZNACZENIA INNE	
KDZ	droga zbiorcza zgodnie z m.p.z.p Łądek-Zdroju "Stary Zdrój obszar A-Lasy" część 2 uchwalonym uchwałą Nr XLIV/299/13 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 19 grudnia 2013r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju
z dnia 30 listopada 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE BURMISTRZA ŁĄDKA -ZDROJU

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A-Lasy" część nr 2.

Stosownie do wymogów art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) stwierdzam, że ogłoszenie Burmistrza Łądko-Zdroju o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz składania uwag do zmiany planu ukazało się w prasie lokalnej w Tygodniku Euroregio Glacensis z dnia 16 września 2015 r.

Od dnia 16.09.2015 r. ogłoszenie to zostało również wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój oraz umieszczone na jego stronie internetowej.

Zgodnie z treścią ogłoszenia termin składania uwag do zmiany planu miejscowego upłynął dnia 30.10.2015 r.

Stwierdzam, że w powyższym terminie zgłoszono następującą uwagę:

Federacja Związków Zawodowych Pracowników Gospodarki Komunalnej i Terenowej w Polsce, Al. Jerozolimskie 91, 02-001 Warszawa w sprawie:

- 1) wprowadzenia dla działki nr 143/3 (położonej na obszarze oznaczonym w projekcie zmiany planu symbolem 2UT-B) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- 2) dla działki nr 143/5 (położonej na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem 1UT-B) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wymienione w pkt. 1 i pkt 2 rozpatrzono i uwzględniono.

Wprowadzono zapisy odpowiednio w § 23 ust. 3 pkt 10 litera a i b przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju
z dnia 30 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) Rada Miejska Łądko-Zdroju rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych, które wynikają z ustaleń planu miejscowego obejmuje;

- 1) realizację sieci wodociągowej,
- 2) realizację sieci kanalizacyjnej i deszczowej.

3. Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych,
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych,
- 5) z innych źródeł.

4. Dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A - Lasy" część nr 2, opracowano „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zawierającą:

- analizę ustaleń planu miejscowego;
- prognozowane koszty i dochody inwestycyjne.

Powyższa prognoza finansowa w ujęciu zbiorczym pozwala na postawienie następujących wniosków:

Konsekwencją uchwalenia planu miejscowego jest zaistnienie obciążeń finansowych dla gminy Łądek-Zdrój, oraz uzyskanie potencjalnych dochodów.

Łądek-Zdrój poniesie koszty przy opracowaniu planu miejscowego oraz prowadzeniu inwestycji infrastrukturalnych.

Przychody jakie zaistnieją dotyczą powstania podatku od budynków i ich powierzchni użytkowej usług i powierzchni użytkowej mieszkaniowej.

Nastąpi wzrost podatku od gruntu.

Możliwa jest też 30% opłata planistyczna od części terenów.

Zaistnieje opłata adiacencka z uwagi na wniesione środki finansowe przez gminę przy powstaniu infrastruktury i podziale terenów.

Pojawienie się działalności gospodarczej również zaowocuje przychodami dla gminy od osób fizycznych.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Burmistrz Łądko-Zdroju przedstawia uzasadnienie uchwały zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A-Lasy" część nr 2.

Zmianą planu miejscowego objęto teren położony w rejonie ulicy Granicznej w Łądko-Zdroju.

Część terenu to tereny przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym pod użytkowanie rolnicze, który ustalenia projektu przedmiotowego planu przeznaczają pod funkcję usług turystyki (2UT-B) oraz tereny zabudowy pensjonatowej (1MP-A).

Tereny usług turystyk, ustalenia projektu zmiany planu poszerzają o funkcję usług zdrowia oraz o funkcję mieszkaniową. Niewielki teren lasu pozostaje bez zmian.

1. W zakresie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono wymagania wprowadzając odpowiednie zapisy w części ogólnej tekstu projektu uchwały (w §7 do §22) oraz ustaleniach szczegółowych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem w tygodniku Euroregio Glacensis, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój oraz na stronie internetowej BIP Miasta i Gminy Łądek-Zdrój o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wpłynęły trzy wnioski, których sposób rozpatrzenia zawiera rozstrzygnięcie Burmistrza Łądko-Zdroju.

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

Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz możliwości wnoszenia uwag na piśmie oraz drogą elektroniczną było ogłoszone w Tygodniku Euroregio Glacensis, na tablicy ogłoszeń oraz elektronicznie na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój.

Do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego zgłoszona została uwaga przez Federację Związków Zawodowych Pracowników Gospodarki Komunalnej i Terenowej w Polsce, której rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zawiera zał. nr 2 do niniejszej uchwały, który stanowi jej integralną część.

Do prognozy oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zostały zachowane jawność i przejrzystość procedur, którą potwierdza dokumentacja planistyczna przedmiotowej zmiany planu.

Zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody zapewnia możliwość przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej na styku z terenem objętym granicami zmiany planu miejscowego.

Ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania wzięto pod uwagę interes publiczny oraz interesy prywatne w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwagi mając, na względzie ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

2. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i art. 32 ust 2; przedstawia co następuje:

po przeprowadzeniu oceny aktualności planu miejscowego w granicach terenu objętego projektem planu (dla którego wpłynęły wnioski Inwestorów w sprawie zmiany planu miejscowego).

W pierwszej kolejności dla doprowadzenia zgodności projektu ustaleń zmiany planu miejscowego ze studium dokonano zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój uchwalonego Uchwałą Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju.

Ustalenia studium stanowiły podstawę tworzenia zapisów uchwały zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar A - Lasy" część nr 2.

3. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Stary Zdrój obszar

A - Lasy" część nr 2, została opracowana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Realizacja ustaleń planu miejscowego spowoduje obciążenia finansowe dla gminy Łądek-Zdrój, oraz uzyskanie potencjalnych dochodów.

Gmina Łądek-Zdrój poniesie koszty przy opracowaniu planu miejscowego oraz przy prowadzeniu inwestycji infrastrukturalnych określonych w zał. nr 3 dotyczącym rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Przychody jakie zaistnieją dotyczą powstania podatku od budynków i ich powierzchni użytkowej usług i powierzchni użytkowej mieszkaniowej. Nastąpi wzrost podatku od gruntu. Możliwa jest też 30% opłata planistyczna od części terenów.

W związku z powyższym należy uznać, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łącka-Zdroju "Stary Zdrój obszar A - Lasy" część nr 2 został przeprowadzony zgodnie z wymogami procedury ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zyskał akceptację społeczną.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.

Burmistrz Łącka-Zdroju

Roman Kaczmarczyk