



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 marca 2019 r.

Poz. 1890

UCHWAŁA NR III/18/2018 RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU

z dnia 27 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2018, poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 poz. 1945) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Łądko - Zdroju nr XXXI/196/2016 z dnia 24 października 2016 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju "Nowy Zdrój obszar A-Stare Miasto", po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek - Zdrój zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Łądko - Zdroju nr L/376/10 z dnia 29 października 2010 roku wraz ze zmianami, Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 i 2 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** - dach na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 2) **linia zabudowy obowiązująca** – linia, na której należy posadowić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku mieszkalnego i usługowego, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony, wykusze, gzymsy, zjazdy, podjazdy i inne detale architektoniczne;
- 3) **plan** – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego niniejszą uchwałą;

- 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnie stanowiącą rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 6) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje sieci szerokopasmowych, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi, w tym usług turystyki wraz z częścią administracyjną, socjalną.

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

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

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Strefa A ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznaczna ze strefą ochrony zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dla terenu położonego w granicach strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się działania konserwatorskie w zakresie:

- 1) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zabudowy oraz układu dróg;
- 2) dostosowania nowych elementów zainwestowania do zachowanej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości;
- 3) rozwiązań podkreślających i utrwalających historyczne związki przestrzenne, w tym elementy zieleni urządzonej w zakresie kompozycji i składu gatunkowego;
- 4) realizacji inwestycji w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

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

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

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

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

Brak przedmiotu ustaleń.

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

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów;
 - 3) na terenach o symbolu **MN/U** minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
 - 4) na terenach o symbolu **MW/U** minimalna powierzchnia działki 800 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne, odnawialne źródła energii.

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

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

1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,

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

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

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

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

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

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

§ 12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. MN/U

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
- b) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych;
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, masztów do 16,0 m;
- c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,80;
- e) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
- h) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, lukarn, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia do 14°;
- i) dla dachu spadzistego dopuszcza się następujące pokrycie dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
- j) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,

3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4) w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne. Zasady oraz warunki ewentualnego odstępstwa od zakazów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią reguluje ustawa Prawo wodne.

2. MW/U

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych;
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego - nie więcej niż 13,5 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce sąsiedniej nr 375;
 - c) wysokość dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 6,0 m;
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,15, maksymalna 2,50;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki (działek),
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) liczba kondygnacji dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 4;
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie określa się,
 - i) geometria dachu – dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego obowiązuje dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°, dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dach płaski, dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
 - j) dla dachu spadzistego pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
 - k) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

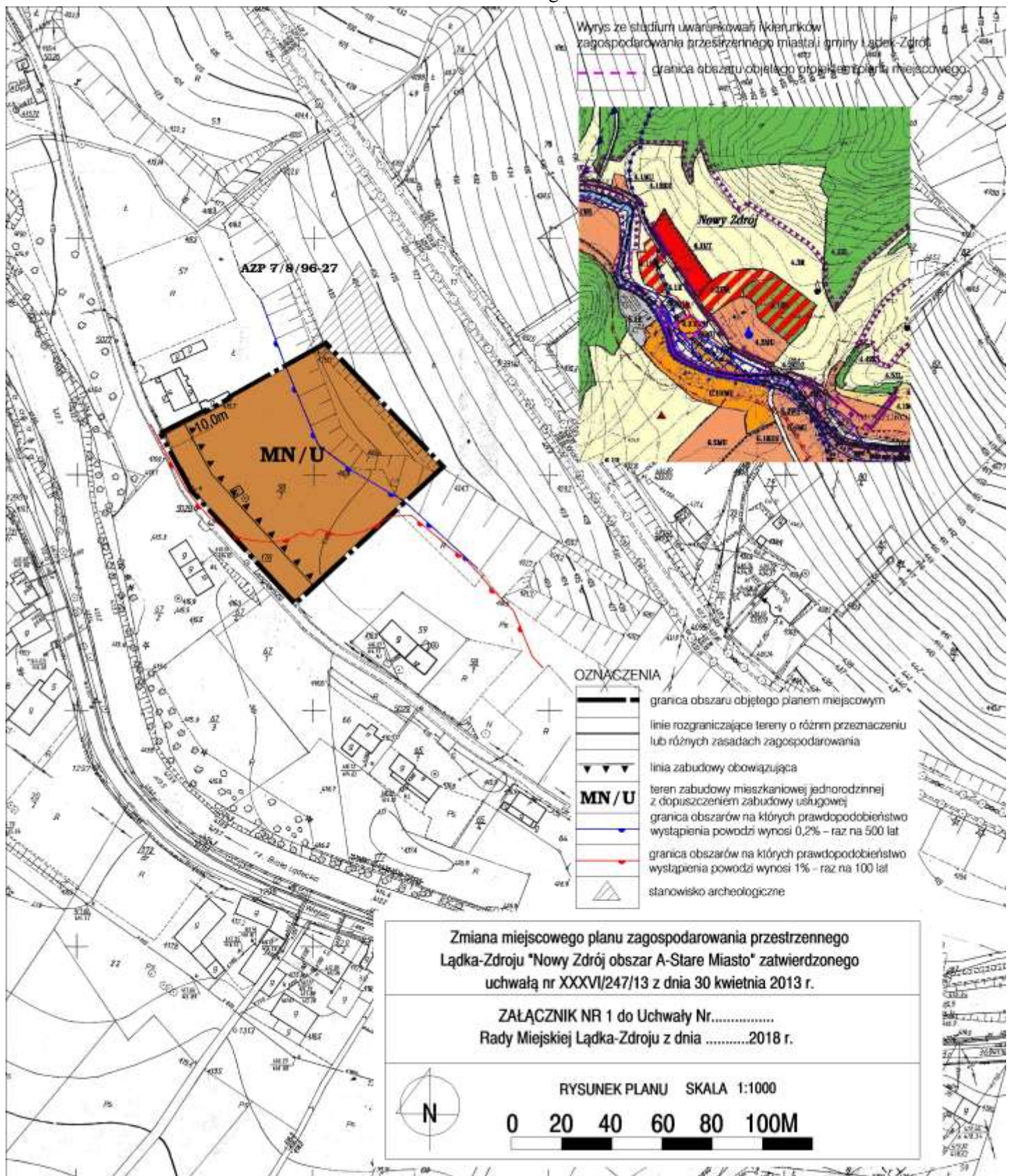
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Lądka-Zdrój:
D. Urbańczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/18/2018

Rady Miejskiej Łądko-Zdroju

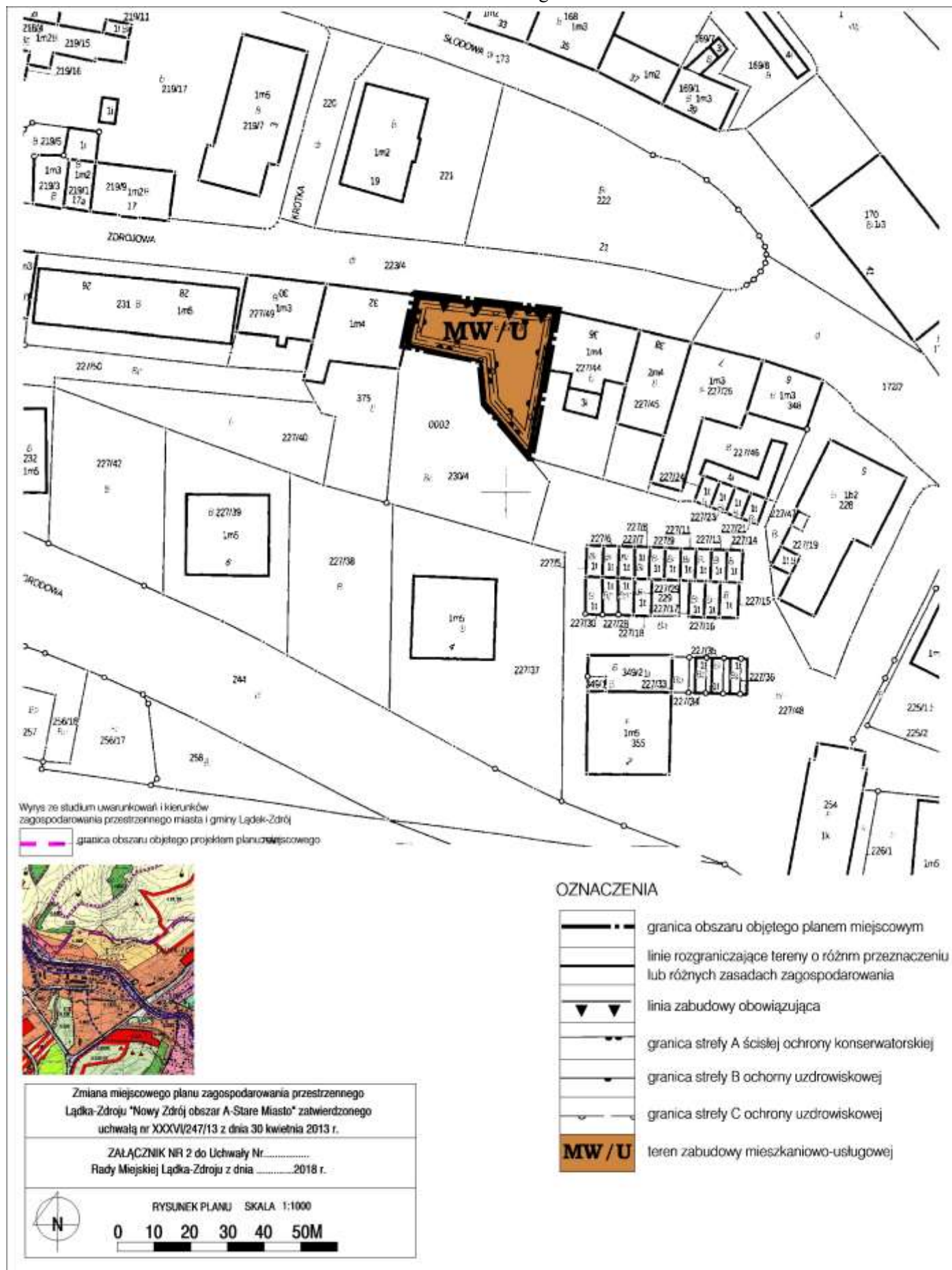
z dnia 27 grudnia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/18/2018

Rady Miejskiej Lądka-Zdroju

z dnia 27 grudnia 2018 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/18/2018

Rady Miejskiej Łądką-Zdroju

z dnia 27 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Łądką-Zdroju z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/18/2018

Rady Miejskiej Łądka-Zdroju

z dnia 27 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Łądka-Zdroju rozstrzyga, co następuje:

1.Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy: brak zadań.