



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 czerwca 2018 r.

Poz. 2989

UCHWAŁA NR LIII/341/2018 RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU

z dnia 31 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądek-Zdroju obręb Zatorze

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. 2017, poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017, poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej Łądek - Zdroju nr XXXI/199/2016 z dnia 24 października 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądek-Zdroju obręb Zatorze zatwierdzonego uchwałą nr XXX/203/12 z dnia 20 grudnia 2012 r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek - Zdrój zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Łądek - Zdroju nr L/376/10 z dnia 29 października 2010 roku wraz ze zmianami, Rada Miejska Łądek-Zdroju uchwala co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łądek-Zdrój w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linie, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2 m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrolapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, placów zabaw, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linie oznaczone na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony 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) **rysunek planu** – graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficzny, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- 7) **standardy jakości środowiska** – zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach planu;
- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i/lub numerem;
- 9) **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;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych;
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi 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 nieprzekraczalne;
- 5) strefa ochronna.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **U/M** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **OZE** – tereny odnawialnych źródeł energii;
- 3) **KD-W** – tereny dróg wewnętrznych.

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

1. Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło poprzez zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego miasta Łądek-Zdrój, kształtowanie zagospodarowania i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołów objętych ochroną konserwatorską. Uwzględniono potrzebę zachowania walorów środowiska kulturowego i przyrodniczego, strukturę własności oraz funkcjonujący układ dróg.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych związanych z migracją zwierząt.

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

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

2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy uciążliwej powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu przewidzianego dla jej lokalizacji. Nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

Brak przedmiotu ustaleń.

§ 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 C ochrony uzdrowiskowej, zlokalizowany w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Łądek-Zdrój” nr 8513, zlokalizowany w granicach obszaru i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój 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 jest w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

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

3. Dla obszarów zlokalizowanych w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Łądek-Zdrój” nr 8513 obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

5. Dla obszarów zlokalizowanych w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

1. Sieć elektroenergetyczna 20 kV oznaczona na rysunku planu. Dla sieci wyznaczono strefę techniczną wynoszącą 11,0 m od osi sieci po obu stronach linii. Dla terenu objętego strefą ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Obowiązuje zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną o wysokości zagrażającej jej funkcjonowaniu. W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.

2. Sieć gazociągowa podwyższonego średniego ciśnienia DN 100 1,6 MPa oraz sieć gazociągowa średniego ciśnienia 0,5 MPa ze strefą kontrolowaną oznaczone na rysunku planu. Wzdłuż gazociągów obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku budowy, modernizacji sieci gazociągowej podwyższonego średniego ciśnienia, strefę kontrolowaną należy dostosować do obowiązujących przepisów.

3. Wyznacza się strefę ochronną dla terenu odnawialnych źródeł energii, w której dopuszcza się wyłącznie budowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu wyłącznie w kierunku wytwarzania energii z instalacji fotowoltaicznej.

§ 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 **U/M** minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
 - 4) na terenach o symbolu **OZE** minimalna powierzchnia działki 2000 m².

3. Zasady scalenia 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. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z istniejących i nowo projektowanych ujęć: indywidualnego, grupowego lub zbiorowego zaopatrzenia w wodę.
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków dopuszcza się 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.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się rozproszanie wód opadowych i roztopowych na teren inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników lub rozbudowę sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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.
9. 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.
10. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.
11. Obsługa komunikacyjna terenów od dróg publicznych poprzez planowane i istniejące skrzyżowania dróg oraz zjazdy.
12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;

- 2) 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności usługowej.
13. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc możliwość parkowania przyulicznego.
14. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.
15. Przy wyznaczaniu miejsc przeznaczonych na postój pojazdów 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 dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) KD-W – 0,1%;
- 2) pozostałe tereny 30 %.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. 1-56 U/M

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 250 m²,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 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 nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, masztów, pylonów i totemów reklamowych do 16,0 m,
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 1,40
 - e) powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
 - g) geometria dachu - dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°,
 - h) 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,

- i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. OZE

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) odnawialne źródła energii jako zespół urządzeń służących do wytwarzania energii z instalacji fotowoltaicznej i wyprowadzania mocy przekraczającej 100 kW oraz obiekty budowlane i urządzenia stanowiące całość techniczno-użytkową instalacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki lub terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu- dach dowolnego typu , pokrycie dowolne.

3. KD-W

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

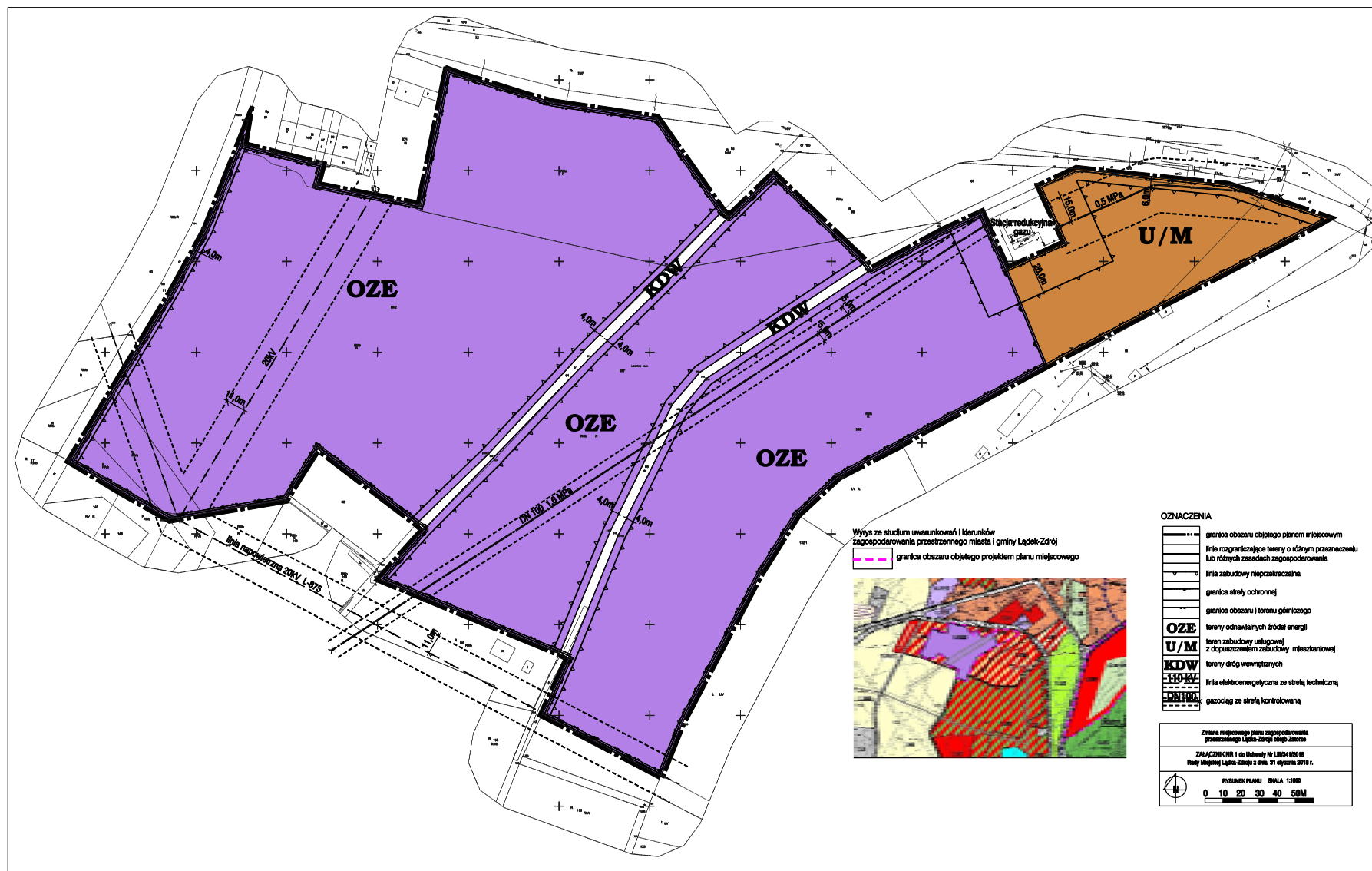
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Lądka-Zdroju:
J. Zawadzki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/341/2018 Rady Miejskiej Lądka-Zdroju z dnia 31 stycznia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/341/2018
Rady Miejskiej Łądka-Zdroju
z dnia 31 stycznia 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 2017 r. Nr 0 poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska Łądka-Zdroju postanawia z uwagi na brak uwag nie rozstrzygać o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/341/2018

Rady Miejskiej Łądko-Zdroju

z dnia 31 stycznia 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska Łądko-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 obejmuje realizację: sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz drogi publicznej wraz z oświetleniem.

2.Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2017 poz. 2077), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.