

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości  
Lutynia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 11153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz.1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej Łądko-Zdroju nr LXVII/481/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Lutynia, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Lutynia obejmujący działki nr 3/4 i 3/5, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest 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.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, którą ściany zabudowy nie mogą przekroczyć, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,8 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia, 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, obiektów małej architektury;
- 3) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 4) część graficzna planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 6) części graficznej planu miejscowego – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – o symbolu **MNW-ML**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – o symbolu **RN**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym oraz oznaczeniem graficznym.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem miejscowym, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dla dachów spadzistych (jedno, dwu lub wielospadowych) obowiązuje nakaz stosowania ujednoliconych pod względem koloru pokryć dachu na budynku;
- 2) dopuszcza się budowę nowych obiektów, a także rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicach działek na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz:
  - a) stosowania kolorów jaskrawych,
  - b) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako materiałów elewacyjnych,
  - c) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej,
  - d) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak;
- 2) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 4) ochronę przed hałasem ustala się według standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. dla terenu oznaczonego z części graficznej planu miejscowego symbolem MNW-ML, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 5) w zakresie postępowania z odpadami ustala się:
  - a) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie,
  - b) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:
  - a) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 11 ust. 4 i 5;
- 7) dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 11.
- 4) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale nr 2 niniejszej uchwały.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) na całym obszarze planu ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub pozyskanych jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej ma podstawie przepisów odrębnych.

**§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie C ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach terenu górniczego wydobycia wód leczniczych „Łądek-Zdrój I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dla terenów MNW-ML:
  - a) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontu działek ustala się na 15m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°,
  - d) określone powyżej minimalne szerokości frontów działek oraz powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

**§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum 1 miejsce do parkowania na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe lub dobudowane do budynku na działce lub terenie objętym inwestycją.

**§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia:**

1. Dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez teren objęty planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci sanitarnej.

6. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub rozprowadzanie na teren nieutwardzony. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowalnianie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzaniem do odbiornika.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zapewnienie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w ciepło ustala się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) obowiązek stosowania ekologicznych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z uchwałą Nr XLI/1406/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze uzdrowisk w województwie dolnośląskim ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

3) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie telekomunikacji ustala się podłączenie do istniejących sieci. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

13. Gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

14. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) ustala się zakaz lokalizacji źródeł odnawialnych, opartych na wykorzystaniu energii wiatru oraz biogazowni, niezależnie od ich mocy;

2) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), innych jak wymienione w pkt 1, dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:

- a) wykorzystania wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,
- b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
- c) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych na obszarze objętym planem miejscowym w wysokości 30%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe planu miejscowego**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1MNW-ML** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. Zastosowane klasy przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc do parkowania,
- d) budynków gospodarczych, garaży,
- e) budowli terenowych takich jak: podjazdy, rampy, mury oporowe,
- f) zieleni urządzonej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01
  - b) maksymalna – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o kącie nachylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynku lub nad tarasami;
- 7) pokrycie dachu dachówką lub blacho-dachówką o wykończeniu matowym lub gontem bitumicznym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację budowli służących do przeprowadzania dróg.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe planu miejscowego**

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Łódka-Zdroju  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Łądka-Zdroju  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Łądka-Zdroju  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Łądka-Zdroju  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik4.pdf