

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju
dla części obrębu Stary Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 uchwałą nr XIII/66/2025 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój, przyjętego uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 października 2010 r, zmienionego uchwałami: Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 31 sierpnia 2015 r., Nr XLIX/309/2017 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 30 listopada 2017 r., XX/103/2025 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 maja 2025 r., Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwala, co następuje.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu miejscowego, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały,
 - 2) część graficzna planu miejscowego – stanowiąca załączniki nr 1 i 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3,
 - 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie ustala się, z racji braku występowania przesłanek:
- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

1. Następujące oznaczenia części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zwymiarowane odległości podane w metrach,
 - 5) przeznaczenie terenów,
 - 6) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 7) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia części graficznej planu mają charakter informacyjny.
3. Ustalenia symboli cyfrowo-literowych należy rozumieć jako symbole określające przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2 i ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach łamanych, których kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej jest większy od kąta nachylenia górnej części tej połaci;

- 3) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 4) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną w części graficznej planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem cyfrowo-literowym terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu, przy czym w ramach podstawowego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi realizowaną: w samodzielnych budynkach lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach;
- 11) zabudowie gospodarczo-garażowej - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów;

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w części graficznej planu.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) 1U – teren usług
 - 3) 1KD, 2 KD – tereny komunikacji drogowej publicznej.

3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu 1KD.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KD oraz 2KD.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi.
2. Ustala się kolorystykę elewacji budynków, z zastrzeżeniem §8:
 - 1) naturalne kolory materiałów, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
 - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową obszaru oraz terenów sąsiednich.
4. Ustala się zakaz stosowania okładzin PCV na elewacjach.
5. Ustala się zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno - spalinowych po elewacjach budynków.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu.
4. Ustala się zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło zgodnie z §15 pkt 7.
6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem 1MW-U jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa Ochrony Środowiska.

7. Wskazuje się, że obszar w granicach planu położony jest w całości w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
8. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu (załącznik nr 1), zlokalizowany jest obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszar historycznego zespołu budowlanego Zdroju - dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego zespołu budowlanego a także maskowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego zespołu budowlanego;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń infrastruktury technicznej na eksponowanych elewacjach budynków;
 - 3) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na elewacjach budynków oraz w miejscach bezpośredniej ekspozycji z ciągów komunikacyjnych.
3. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek dawnego Szpitala Uzdrawiskowego Barbara – dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.
4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 3, ustala się:
 - 1) zachowanie geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji, w tym tradycyjnych kształtów i podziałów skrzydeł okiennych;
 - 2) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
 - 3) zakaz montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach budynku;
 - 4) zakaz montażu instalacji odnawialnych źródeł energii w sposób wpływający negatywnie na zabytkowy charakter budynku;
 - 5) obowiązek nawiązania, w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu budynku, do architektury bryły, z zastrzeżeniem odróżnienia wystroju elewacji, w tym detalu architektonicznego, od bryły zabytku.

§ 9

1. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczoną w części graficznej planu (załącznik nr 1), dla której obowiązują następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zabudowy oraz układu dróg;
 - 2) dostosowanie nowych elementów zainwestowania do zachowanej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości;

- 3) stosowanie rozwiązań podkreślających i utrwalających historyczne związki przestrzenne, w tym elementy zieleni urządzonej w zakresie kompozycji i składu gatunkowego;
 - 4) realizacja inwestycji w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne.
2. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną w części graficznej planu (załączniki nr 1 i 2), dla której obowiązują następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:
- 1) zachowanie i odtwarzanie elementów krajobrazu naturalnego, związanego z historycznym założeniem miasta;
 - 2) zachowanie istniejących związków kompozycji architektonicznej i urbanistycznej oraz harmonijne ich uzupełnianie;
 - 3) dostosowanie nowych elementów zainwestowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10

1. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KD, 2KD.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11

1. Obszar w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego (załącznik nr 1), położony jest częściowo w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego.
2. Obszar w granicach planu, z częścią graficzną planu miejscowego (załącznik nr 2), położony jest w całości w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego.
3. Obszar w granicach planu położony jest w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „Łądek-Zdrój I”, utworzonych dla eksploatacji złoża wód leczniczych „Łądek-Zdrój”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego. Działania polegające na projektowaniu, wykonywaniu, eksploatacji i likwidacji inwestycji realizowanych w granicach obszaru i terenu górniczego „Łądek-Zdrój I”, w szczególności inwestycji związanych z urządzeniami i instalacjami wykorzystującymi wody geotermalne oraz głębinowe pompy ciepła, powinny uwzględniać ochronę złoża wód leczniczych „Łądek-Zdrój”, rozumianą jako

zabezpieczenie go przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obszar w granicach planu położony jest w całości w granicach występowania złoża wód leczniczych Łądek-Zdrój, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.
5. Obszar w granicach planu położony jest w części, zgodnie z częścią graficzną planu (załącznik nr 1), w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 12

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 13

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 20 m,
 - c) kąty położenia działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 20 m,
 - c) kąty położenia działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek na terenie wskazanym w ust. 2 w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych, niż określone w ust. 2 pkt 1-3, wyłącznie w ramach lokalizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 10.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu 1MW- U – 3000 m².

2. Wymogów wynikających z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: wewnętrzny układ komunikacyjny, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, a także działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta Łódka-Zdroju i powiązane są z miejskim systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
 - 4) lokalizowanie nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych terenów oznaczonych symbolami 1MW-U i 1U pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, tj. na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową ~~o średnicy od 90 mm~~ oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się nakaz wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowo projektowanych ujęć indywidualnego lub grupowego zaopatrzenia w wodę.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną lub tłoczną do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, 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;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych w oparciu o istniejącą i nowo realizowaną sieć kanalizacji deszczowej ~~o średnicy od 100 mm~~, wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych, a także do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób niezagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
 - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę lub przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) ustala się zasilanie w oparciu o:
 - a) sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, wyprowadzoną z istniejących i nowych stacji transformatorowych,
 - b) odnawialne źródła energii w postaci instalacji fotowoltaicznych o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §8,
 - 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako linii podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji źródeł odnawialnych, opartych na wykorzystaniu energii wiatru oraz biogazowni, niezależnie od ich mocy.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zasilanie z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się rozwój systemu ciepłowniczego poprzez budowę sieci o średnicy od 35 mm wraz z towarzyszącymi urządzeniami ciepłowniczymi oraz możliwość korzystania z ciepła sieciowego.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym poprzez jej bezpośredni dostęp do drogi publicznej: ulicy Kościuszki, która posiada dalszy przebieg w obrębie miasta oraz powiązana jest z systemem komunikacyjnym w mieście.
3. Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1MW-U należy realizować z dróg publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

4. Dopuszcza się lokalizację wewnętrznego układu komunikacyjnego w terenie 1MW-U o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6 m, z dopuszczeniem zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo-jezdni oraz z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby terenu.
5. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych, realizowanych jako terenowe (naziemne) lub w garażach (w tym podziemnych) w budynkach:
 - 1) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż dwa stanowiska na każdy lokal usługowy.
6. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz sąsiadujących z terenami obsługiwanymi.
7. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów 1MW-U i 1U miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska.
8. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych.

Rozdział 13.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 17

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu na poziomie 30%.

Rozdział 14.

Przepisy szczegółowe

§ 18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem **1MW-U**: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo-garażowej;
 - 2) funkcję garażową należy realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako garaż podziemny;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 16 m;
 - g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m;
 - 4) geometria dachów – dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem **1U**: teren usług.

2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo-garażowej;
 - 2) funkcję garażową należy realizować jako wbudowaną w bryły budynków lub jako garaż podziemny;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
 - f) maksymalna wysokość budynków usługowych – 16 m, 4 kondygnacje nadziemne;
 - g) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m;
 - 4) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° lub dachy mansardowe, z zastrzeżeniem §8;
 - 5) ustala się pokrycie dachów innych niż dachy płaskie materiałami charakterystycznymi dla historycznej architektury, w szczególności dachówką ceramiczną, łupkiem lub blachą łączoną na rąbek stojący lub układaną w romby, w kolorze naturalnym.

§ 20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1KD, 2KD**: teren komunikacji drogowej publicznej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów małej architektury.
4. Na terenie 1KD ustala się realizację drogi rowerowej stanowiącej część inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – Dolnośląskiej Cyklostrady, ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim, przyjętej uchwałą Zarządu Województwa Dolnośląskiego Nr 4422/VI/21 z dnia 19 października 2021 r.

Rozdział 15. Przepisy końcowe

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądko-Zdroju.

§ 22

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