

**UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr L/345/2022 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój, zatwierdzonego uchwałą nr XX/103/2025 Rady Miejskiej Łądko - Zdroju z dnia 29 maja 2025 roku,

Rada Miejska Łądko - Zdroju uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 i 2 – część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały;
- 2) 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć 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, okien połaciowych, świetlików itp. elementów;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:
 - a) okapów i gzymsów - nie więcej niż 1,2 m,

- b) balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, schodów zewnętrznych, podjazdów dla niepełnosprawnych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp - nie więcej niż 3,0 m,
- c) placów zabaw, parkingów oraz ogrodzeń, zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- d) dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,
 - c) usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych, warsztatów (w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych), usług obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej - **US-ZP**;
- 3) teren usług – **U**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wytycznych ochrony konserwatorskiej określonych w §8, ustala się:

- 1) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

- 2) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako materiałów elewacyjnych;
- 3) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary planu znajdują się w całości w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. W całym obszarze planu, obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Nr 6 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 63, poz. 809).

2. Obszar wskazany na załączniku graficznym nr 1, znajduje się w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, natomiast obszar wskazany na załączniku graficznym nr 2, znajduje się w całości w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej. Dla obszarów zlokalizowanych, odpowiednio w strefie B i 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 ust. 3) oraz Statutu Uzdrowiska Łądek-Zdrój.

3. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 11.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) US-ZP – jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) 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:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §13 - §15.

7. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §18.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 1. Wyznacza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla całego obszaru objętego opracowaniem.

2. W granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, niezależnie od ustaleń Rozdziału 11, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem, w tym form i sposobu użytkowania terenów takich jak rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania;
- 2) nakaz likwidowania elementów dysharmonizujących i dominujących w krajobrazie;
- 3) nowa zabudowa powinna być dostosowana pod względem gabarytów, sposobu kształtowania bryły, w tym formy, kształtu i koloru dachu, kolorystyki oraz zastosowania materiałów naturalnych na elewacji do zabudowy historycznej i krajobrazu naturalnego, nawiązując do charakteru budownictwa regionalnego właściwego dla Ziemi Kłodzkiej;
- 4) zakaz wznoszenia obiektów nawiązujących do stylu zakopiańskiego, podhalańskiego, w tym budynków z bali okrągłych i płazów wypukłych;
- 5) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze czarnym oraz zastosowania na elewacjach barw nasyconych, jaskrawych, opartych na czystych, syntetycznych pigmentach;
- 6) zakaz zalesiania obszarów położonych w strefie.

3. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9.1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.

2. Obszar objęty planem miejscowym, znajduje się w całości w granicach złoża wód leczniczych „Łądek-Zdrój” (WL 8513), które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

3. Obszar objęty planem miejscowym, znajduje się w całości w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych „Łądek-Zdrój I”, dla których obowiązują przepisy odrębne. Działania podejmowane w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego „Łądek-Zdrój I”, utworzonych dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Łądek-Zdrój”, w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji (w szczególności inwestycje związane z urządzeniami i instalacjami wód geotermalnych oraz z głębinowymi pompami ciepła), powinny uwzględniać ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Łądek-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

4. Obszary objęte planem miejscowym, znajdują się w całości, odpowiednio, w granicach strefy „B” lub „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów MNW-U:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m;
- 2) dla terenów U:

- a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 800 m²,
- b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 10 m;
- 3) dla terenów US-ZP:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m;
- 4) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 1 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 1m;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Wskazuje się strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 50m wokół granicy cmentarza, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 150m wokół granicy cmentarza obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta Łądek-Zdrój lub poprzez drogi wewnętrzne, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu.

3. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 3) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym również na wydzielonych działkach;

- 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) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

§ 13.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;
- 2) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się indywidualne lub grupowe rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się:
 - a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsącanie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

§ 16.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia.

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zasilanie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia lub lokalnych i indywidualnych zbiorników gazu;
- 2) budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 19. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

§ 20. 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) 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.

Rozdział 10

Stawka procentowa

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

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: usług handlu detalicznego, usług biurowych i administracji, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;
- 2) wyklucza się lokalizację usług z zakresu: usług kultury i rozrywki, usług edukacji, usług nauki, usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojeżdż, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m;
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 9m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30°–45°,
 - b) z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25°–60°,
- 7) pokrycia dachowe:
 - a) 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,
 - b) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych,
 - c) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: usług handlu detalicznego, usług biurowych i administracji, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;
- 2) wyklucza się lokalizację usług z zakresu: usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m;
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 9m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30°–50°,
 - b) z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25°–60°;
- 7) pokrycia 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;
- 3) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: usług handlu detalicznego, usług biurowych i administracji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług edukacji, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;
- 2) wyklucza się lokalizację usług z zakresu: usług nauki, usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie

dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §8:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) typ zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9m;
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 9m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne wielospadowe, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, mansardowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - b) z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25°-50°;
- 8) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 1) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

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

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;

4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §8:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0
 - b) maksymalna – 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30°–45°,
 - b) z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25°–60°;
- 7) pokrycia dachowe:
 - d) 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,
 - e) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych,
 - f) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej.

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki.

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

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojeżdż, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §8:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01
 - b) maksymalna – 0,34;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30°–50/45°,
 - b) z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25°–60°;
- 6) pokrycia dachowe:
 - a) 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,
 - b) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych,
 - c) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) przepustów,
 - c) obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przed powodzią,
 - d) zieleni;
- 3) ochronie podlegają istniejące urządzenia wodne i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) miejsc do parkowania;
- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) zieleni urządzonej.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądką - Zdroju.

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

Przewodnicząca Rady