

**UCHWAŁA NR .../.../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju  
dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 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), w związku z uchwałą Nr LIV/370/2022 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek – Zdrój, zatwierdzonego uchwałą nr L/376/10 Rady Miejskiej Łądko - Zdroju z dnia 29 października 2010 roku wraz ze zmianami,

**Rada Miejska Łądko - Zdroju uchwała co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, dla 3 obszarów, zwany dalej planem, którego granice określono na załącznikach graficznych.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3 – rysunki planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 6 – 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 pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) 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 szczegółowych,
  - 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;
  - 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
  - 7) **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, 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) obiekt zabytkowy, wpisany do ewidencji zabytków;
- 5) przeznaczenia terenów.

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

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług – **MNW-U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług turystycznych – **MNW-UT**;
- 3) tereny usług – **U**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
  3. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ład 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. Obszar wskazany na załączniku graficznym nr 2, znajduje się w całości w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, natomiast obszary wskazane na załącznikach graficznych nr 1 i 3, znajdują się w całości w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. W całym obszarze objętym opracowaniem 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 2, znajduje się w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, natomiast obszary wskazane na załącznikach graficznych nr 1 i 3, znajdują 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 12.
  4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-U, MNW-UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
  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 §14 - §16.

7. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §19.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 8. 1. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu - dawnego Szpitala Miejskiego, ul. Kłodzka 33, druga połowa XIX wieku.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych oraz innych elementów budynku, w tym detalu architektonicznego;
- 2) w przypadku przebudowy, nakaz zachowania historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku, w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów nakaz zharmonizowania ich z istniejącym rytmem otworów; utrzymanie lub odtworzenie wyglądu oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym;
- 3) stosowanie tradycyjnego, historycznego rodzaju pokrycia dachowego, kolorystyki uwzględniającej walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie miejskiej;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachy falistej i blachy trapezowej jako pokryć dachowych; jako pokrycie dachowe należy stosować blachę układaną w rąbek stojący;
- 5) w przypadku remontu nakaz utrzymania, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie oryginalnej elewacji i historycznego detalu architektonicznego;
- 6) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych, w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów masztowych, montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony przestrzeni publicznych elewacjach budynków, nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki.

3. Obszar wskazany na załączniku graficznym nr 1, znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachowanie układu przestrzennego oraz dostosowanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu;
- 2) nakaz nawiązania formą i materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej zabudowy Ziemi Kłodzkiej (materiały wykończeniowe elewacji, pokrycia dachowe - dachy ceramiczne, łupek, blachodachówka na rąbek stojący lub w romby);
- 3) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi

- materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 4) wszelkie działania w obrębie strefy ochrony winny zmierzać do zachowania, konserwacji historycznych elementów kompozycji przestrzennej układu urbanistycznego;
  - 5) nakaz likwidacji elementów dysharmonijnych oraz elementów ahistorycznych, powstałych po 1945 r., niewpisujących się w historyczny układ urbanistyczny;
  - 6) zakaz wznoszenia elementów dysharmonijnych, nowych dominant architektonicznych;
  - 7) nakaz zachowania historycznej zieleni miejskiej oraz elementów małej architektury sakralnej.
5. Wyznacza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla obszarów na załącznikach graficznych nr 2 i 3, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, 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 wznoszenia obiektów wielkoskalowych i/lub obiektów wysokościowych;
  - 7) zakaz zalesiania obszarów położonych w strefie.
7. 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, terenów górniczych.**

- § 9.1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.
2. Cały obszar planu zlokalizowany w granicach:
- 1) obszaru i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój;
  - 2) złoża wód leczniczych Łądek-Zdrój (nr złoża WL 8513) w obrębie którego występują źródła: Jerzy, Wojciech, Curie Skłodowska, Dąbrówka, Chrobry, Stare oraz otwór L-2 (dawny – Zdzisław).
3. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach obszaru i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

## **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 1MNW-UT:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m;
- 2) dla terenu 1U:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m;
- 3) dla terenu 1MNW-U, U:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m;
- 4) dla terenu 1KR:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 2 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2 m;
- 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. 1. Ujawnia się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w strefie ochronnej terenów kolejowych, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

2. Ujawnia się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (7 m po każdej ze stron od osi linii).

3. W pasach technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

- 1) zakaz sadzenia zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

2. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, przy czym:

- 1) ich szerokość nie może być mniejsza niż 6m;
- 2) należy zachować trójkąty widoczności, o wymiarach minimum 3m na 3m.

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 m<sup>2</sup> 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**

**§ 13.1.** 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.

**§ 14. 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.

**§ 15.1.** 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.

**§ 16.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się:
  - a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączenie 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.

**§ 17.1.** 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.

**§ 18.** 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.

**§ 19.** 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

**§ 20.** 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.

**§ 21.** 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), nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących 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.

## **Rozdział 10**

### **Stawka procentowa**

**§ 22.** 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**

**§ 23.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-UT**, **2MNW-UT**, **3MNW-UT**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, i/lub;
  - 2) usługi turystyki, wyłącznie z zakresu hotelarstwa i zakwaterowania.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) infrastruktury technicznej;



- 2) dojazdów, dojeść, 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.

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) typ zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,015,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m;
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 9m;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
  - b) z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30°-50°;
  - c) w przypadku modernizacji i rozbudowy budynku dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych;
- 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;
- 9) 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.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, i/lub;
  - 2) usługi nieuciążliwe, wyłącznie z zakresu usług handlu, gastronomii, rzemieślniczych, sportu i rekreacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) infrastruktury technicznej;
  - 2) dojazdów, dojeżdź, 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.
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 terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku 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 – 0,75;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m;
    - b) dla budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 9m;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dachy płaskie lub 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°;
  - 8) 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) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
  - 8) 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.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>:

- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, z wykluczeniem usług handlu wielko powierzchniowego i handlu hurtowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojeżdź, 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.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1, 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.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku 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 – 2,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 18m;
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 12m;
- 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;
- 9) 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.
- 10) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem zasad:

- a) zachowanie istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku,
- b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
- c) stosowanie ujednoliconej kolorystyki całego obiektu.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN**, ustala się przeznaczenie podstawowe tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) gospodarczych dróg transportu rolnego;
- 3) zbiorników wodnych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 5) urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Na terenach, o których 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**

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łódka - Zdroju.

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

*Przewodnicząca Rady*