

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszarów na działkach ewid. nr 762, 860, 869/2 i 870/7
obręb Trzebieszowice w Gminie Łądek-Zdrój**

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- ustawa 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),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy [...] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy [...].*

Obszary objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym znajdują się w zachodniej części gminy Łądek-Zdrój, w obrębie Trzebieszowice, i łącznie zajmują powierzchnię około 13,8 ha, z czego 13,6 ha stanowi obszar inwestycji głównej, a 0,2 ha obszar inwestycji uzupełniającej. Głównym celem sporządzania ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenów dla elektrowni słonecznych (PEF). W projekcie wyznaczono również tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), sankcjonujące istniejące zagospodarowanie. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się remont istniejącej drogi wewnętrznej, w tym przebudowę zjazdu z publicznej drogi powiatowej nr 3228D Trzebieszowice - Bystrzyca Kłodzka, w liniach rozgraniczających tereny KDZ i KR.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniej odległości od dróg, wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy od publicznej drogi powiatowej nr 3228D Trzebieszowice - Bystrzyca Kłodzka, przylegającej do terenów elektrowni słonecznych (PEF). Wskazano ponadto istniejące elementy infrastruktury technicznej: gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami technicznymi. Na jednym z obszarów, w celu ochrony historycznie ukształtowanego krajobrazu naturalnego, wyznaczono strefę zieleni do utrzymania, obejmującą zadrzewienia śródpolne. W projekcie ZPI wprowadzono zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące: otuliny

Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz strefy terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego.

Przedmiotowe obszary nie są objęte obowiązującymi planami miejscowymi. W wyniku realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zwiększenia zasięgu terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądko-Zdrój, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej Łądko-Zdroju z dnia 29 października 2010 roku z późn. zm., z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszary inwestycji głównej znajdują się przy zachodniej granicy gminy Łądko-Zdrój, w obrębie Trzebieszowice, i cechują się rolniczym charakterem z zadrzewieniami śródpolnymi i rowami melioracyjnymi. W sąsiedztwie, oprócz pól uprawnych, zlokalizowane są: publiczna droga powiatowa nr 3228D Trzebieszowice - Bystrzyca Kłodzka, linia kolejowa nr 322 Kłodzko Nowe - Stronie Śląskie oraz tereny powierzchniowej eksploatacji i przeróbki wapienia krystalicznego (PE – zgodnie z obowiązującym planem miejscowym sąsiedniej gminy Kłodzko). Inwestycja główna, z uwagi na lokalizację w sąsiedztwie terenów produkcyjnych, nie naruszy zasad ładu przestrzennego; ze względu na odległość od najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej, nie będzie również kolidować z istniejącą oraz przyszłą zabudową o funkcji mieszkalnej. Wskazane tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) sankcjonują istniejące zagospodarowanie. W ZPI określono zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalono także zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowych terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: realizacja projektowanych elektrowni słonecznych, stanowiących instalacje odnawialnego źródła energii, zgodna jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Inwestycja główna wpłynie na podniesienie jakości środowiska naturalnego poprzez ograniczenie szkodliwego wpływu produkcji i konsumpcji na stan środowiska i ochronę zasobów przyrodniczych (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i tlenków azotu do atmosfery poprzez zastąpienie spalania paliw energią słoneczną). Proponowane w projekcie ZPI ustalenia wywrą pozytywny wpływ na możliwość osiągnięcia celów określonych polityką zrównoważonego rozwoju. Wskazane tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) sankcjonują istniejące

- zagospodarowanie oraz pozostają bez wpływu na równowagę przyrodniczą oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze gminy;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalono zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowych terenów; ograniczono wysokość obiektów budowlanych oraz wskazano formę dachu w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych. Obszary objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym znajdują się w sąsiedztwie terenów produkcyjnych, a zatem w obszarze kształtowania zurbanizowanego, przemysłowego krajobrazu. Powstająca relacja projektowanej inwestycji głównej z obecnie istniejącym krajobrazem rolniczym, nie wpłynie znacząco negatywnie na krajobraz miejscowości i gminy. Przedmiotowe tereny nie są eksponowane w krajobrazie; nie posiadają również powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa dolnośląskiego nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie;
 - 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszary objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym znajdują się w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, w zasięgu której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Proponowane w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz sposobów gospodarowania odpadami, zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb). Prowadzenie działalności w zakresie produkcji energii odnawialnej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym znajdują się urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne), dla których w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń. Na przedmiotowych terenach występują grunty orne IV klasy bonitacyjnej (RIVa), łąki trwałe IV klasy bonitacyjnej (ŁIV), grunty pod wodami (W) i drogi (dr), niewymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W zasięgu omawianych obszarów nie stwierdzono występowania złóż kopalin;
 - 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wprowadzono zapis o obowiązku ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240): w projekcie ZPI, w zasięgu terenów drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo

wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Dla ww. obszaru obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią. Tereny objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym znajdują się poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska. W zasięgu przedmiotowych terenów znajduje się przestrzeń publiczna – droga zbiorcza KDZ. W ramach realizacji proponowanych ustaleń należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: obszary inwestycji głównej zlokalizowane są przy publicznej drodze powiatowej nr 3228D Trzebieszowice - Bystrzyca Kłodzka, w terenie posiadającym predyspozycje do lokalizacji elektrowni słonecznych tj. w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej oraz w oddaleniu od istniejących zabudowań wsi Trzebieszowice, co wyklucza możliwość wystąpienia konfliktów społecznych. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie (PEF) nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna. Obsługa analizowanych terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest technicznie i ekonomicznie uzasadniona. Wskazane tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) sankcjonują istniejące zagospodarowanie;
- 8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI wymaga uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenów elektrowni słonecznych (PEF) w sieci i urządzenia elektroenergetyki, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, wymiany, przebudowy i rozbudowy. Utrzymano ponadto istniejącą infrastrukturę sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz oraz dopuszczono jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie (PEF) nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna. W projekcie ZPI dopuszczono budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;

- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Łądka-Zdroju zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2 ww. ustawy, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszary objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym nie są związane z terenami ujęć wód. Projektowane przeznaczenia nie wpływają na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych; ze względu na powierzchnię obszarów, nie wpłynie to jednakże znacząco na kompleksy terenów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Na przedmiotowych obszarach nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Głównym celem sporządzania ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenów dla elektrowni słonecznych (PEF). W projekcie wyznaczono również tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), sankcjonujące istniejące zagospodarowanie. W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, w związku z czym wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych Łądko-Zdroju została przyjęta Uchwałą Nr XIII/88/07 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 listopada 2007 roku „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łądek Zdrój”. W oparciu o analizę aktualności zapisów, wymaganych korekt w planie oraz złożone wnioski dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, określono stopień aktualności obowiązujących planów miejscowych. Opracowano również wieloletni program prac planistycznych, uwzględniających wieloletni plan sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowana w 2017 roku zmiana studium jest kolejnym, po sporządzeniu opracowania ekofizjograficznego, etapem wieloletniego programu prac planistycznych. Biorąc pod uwagę stopień aktualności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że objęty kierunek zagospodarowania przestrzennego powinien, przy uwzględnieniu pozostałych aktualnych uwarunkowań, zasadniczo stanowić podstawę do określenia szczegółowych wytycznych dotyczących kształtowania ładu przestrzennego.

Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta gminy. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów miejscowych, z związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe.

W zasięgu przedmiotowych terenów znajduje się przestrzeń publiczna – droga zbiorcza KDZ. W ramach realizacji proponowanych ustaleń należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na charakter projektu ZPI, nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt. Po zagospodarowaniu obszarów inwestycji głównej, prognozuje się wpływy związane z podatkiem od gruntu i budowli, wpływające na wzrost dochodów gminy.