

Projekt

z dnia 1 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części
obrębu położonego we wsi Wrzosówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1 i art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 ze zm.) na wniosek inwestora złożony w dniu za pośrednictwem Burmistrza Łądko-Zdroju, po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru obejmującego część działek nr 54/30, 54/31, 54/32 oraz działkę nr 25/1 obręb Wrzosówka Gmina Łądek-Zdrój.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określono na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **zintegrowanym planie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz w aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **terenie** – należy przez rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren zieleni – o symbolu **Z**;
- 2) teren komunikacji drogowej dojazdowej – o symbolu **KDD**.

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

- 1) granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) granica strefy C ochrony uzdrowskiej;
- 5) granica obszaru i terenu górnictwa wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego mają charakter informacyjny.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 7, w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

- 1) na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne podlegające prawnej ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na której ustala się następujące działania konserwatorskie:
 - a) 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,
 - b) należy dążyć do likwidowania elementów dysharmonizujących i dominujących w krajobrazie,
 - c) zakaz zalesiania obszarów położonych w strefie;
- 3) ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Ustala się działania konserwatorskie:
 - a) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty niniejszą uchwałą znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000 Góry Żłote, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty niniejszą uchwałą znajduje się w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty niniejszą uchwałą znajduje się w strefie C ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obszar objęty niniejszą uchwałą znajduje się na terenie obszaru i terenu górniczego wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój, dla której obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

5. W zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne.

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

7. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym w wysokości 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe zintegrowanego planu inwestycyjnego

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w ramach określonego przeznaczenia w pkt 1 dopuszcza się możliwość realizacji lądowiska dla helikopterów;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej dojazdowej.

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

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 3.

Ustalenia końcowe

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

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