

**UCHWAŁA NR XXXVII/197/2026  
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 28 maja 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszarów na działkach ewid. nr 762, 860, 869/2 i 870/7 obręb Trzebieszowice w Gminie Łądek-Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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) oraz uchwały nr VI/36/2024 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 869/2, 870/7 oraz części działek nr 762 i 860 położonych w miejscowości Trzebieszowice Gmina Łądek-Zdrój, związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 19 kwietnia 2024 r. za pośrednictwem Burmistrza Łądek-Zdroju z późn. zm., Rada Miejska Łądek-Zdroju stwierdza, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 29 października 2010 r. 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, Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot uchwały**

**§ 1.** 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszarów na działkach ewid. nr 762, 860, 869/2 i 870/7 obręb Trzebieszowice w Gminie Łądek-Zdrój.

2. Granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym określone są w załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

- 1) część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1 000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 3.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **zintegrowanym planie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Łądek-Zdroju wraz z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone zintegrowanym planem inwestycyjnym, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, obejmujące co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym zintegrowanym planem inwestycyjnym, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 14°.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 4. 1.** Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) 1-2P – tereny produkcji,
  - b) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - c) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa zieleni do utrzymania;
- 6) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami technicznymi;

2. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wynikają z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji:

- 1) otulina Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 3) strefa terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego;

3. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są informacjami dodatkowymi niestanowiącymi ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego:

- 1) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 2) granice gminy.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) wskazuje się tereny przeznaczone do zainwestowania oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;
- 2) określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wskazuje się teren drogi zbiorczej KDZ jako przestrzeń publiczną, w zasięgu której obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: uzupełnianie kompozycji przestrzennej o obiekty

małej architektury, w tym oświetlenie, zieleni urządzonej, nawierzchnie terenów utwardzonych itp. w technologii i estetyce uzasadnionej historycznie i nawiązującej do tradycji obszaru i terenów sąsiednich.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wszystkie obszary objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym położone są w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, w zasięgu której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego funkcjonowania cieków wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 5) prowadzenie działalności nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:** na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – nie formułuje się ustaleń w tym zakresie;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) nie formułuje się ustaleń w zakresie osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie;
- 2) w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 3) w zasięgu obszaru, o którym mowa w pkt 2, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią;
- 4) w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się strefę terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady w przypadku podjęcia procedury scaleń i podziału nieruchomości:
  - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) kąt zawarty między granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
  - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż 18 m,

d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>.

**§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych; zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych związanych z organizacją placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Komunikacja i infrastruktura techniczna**

**§ 12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej:**

- 1) powiązania komunikacyjne działek budowlanych z układem zewnętrznym odbywają się poprzez publiczną drogę powiatową nr 3228D (Trzebieszowice - Bystrzyca Kłodzka), zlokalizowaną poza obszarami objętymi zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) wyznacza się teren drogi zbiorczej KDZ, obejmujący fragment pasa drogowego publicznej drogi powiatowej nr 3228D (Trzebieszowice - Bystrzyca Kłodzka), oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 3) parametry dróg KDZ i KR zostają określone w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym i pieszych w obrębie obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 5) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny KDZ i KR przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych :
  - a) co najmniej 1 miejsce na 3 zatrudnionych na 1 zmianie w obiektach produkcyjnych lub magazynowych,
  - b) co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
  - c) dla elektrowni słonecznej w ilości minimum 1 miejsce,
  - d) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 6 stanowisk należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:**

- 1) przyjmuje się podstawowy system zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę lub ujęć indywidualnych;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 3) nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków:**

- 1) przyjmuje się docelowy system odprowadzania ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 3) dopuszcza się stosowanie:
  - a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
  - b) szczelnych zbiorników wybieralnych – zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

4) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

#### **§ 15. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:**

- 1) przyjmuje się docelowy system zaopatrzenia w gaz w oparciu o sieci gazowe;
- 2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego dla istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 1,6 MPa wskazuje się strefę kontrolowaną o szerokości 40 m – po 20 m od osi sieci;
- 5) w zasięgu stref kontrolowanych wskazanych w pkt 2-3 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizacji budynków oraz paneli fotowoltaicznych,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
  - c) zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
  - d) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z ich obsługą;
- 6) w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu sieci gazowej dopuszcza się lokalizację budynków oraz paneli fotowoltaicznych w terenie położonym w obrębie dotychczasowej strefy kontrolowanej tej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 17. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:**

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, wymianę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetyki, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i podziemnej SN i nN;
- 3) linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- 4) dopuszcza się budowę słupowych oraz wewnętrznych stacji transformatorowych;
- 5) w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami technicznymi o szerokości 22 m – po 11 m od osi sieci, wolnymi od zabudowy;
- 6) w zasięgu stref technicznych wskazanych w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakaz użytkowania terenu w sposób, który mógłby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w ich sąsiedztwie ludzi,
  - b) zakaz wprowadzania pod napowietrzne linie elektroenergetyczne drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,

- c) należy zapewnić możliwość swobodnego dostępu do linii elektroenergetycznych oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie, w tym należy zapewnić zarządcy sieci elektroenergetycznych dostęp do sieci w celu niezwłocznego usunięcia zagrożeń, w szczególności takich jak: zagrożenia trwałości lub bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych, zagrożenia porażeniowe lub inne bezpośrednio zagrażające życiu lub zdrowiu osób postronnych;
- 7) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:**

- 1) utrzymuje się dotychczasowy system sieci telekomunikacyjnej i urządzeń łączności;
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych i urządzeń łączności, w tym przewodów światłowodowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

**§ 19. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się indywidualne systemy grzewcze jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
- 2) obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

**§ 20. Ustalenia dotyczące gospodarowania odpadami:** nie dopuszcza się:

- 1) składowania odpadów;
- 2) magazynowania odpadów obcych, nie pochodzących z własnej działalności.

**Rozdział 4.  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny produkcji oznaczone symbolem 1-2P.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i przemysłu portowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) teren zieleni naturalnej,
  - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się możliwość realizacji:
  - a) obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW,
  - b) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
  - c) placów manewrowych,
  - d) parkingów, miejsc postojowych,
  - e) zieleni izolacyjnej,
  - f) urządzeń melioracji wodnych,
  - g) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 2,1;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi zlokalizowanej poza obszarami objętymi zintegrowanym planem inwestycyjnym zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,

b) forma dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połączy dachowych od 20° do 50°;

7) zasady zagospodarowania terenu:

a) w zasięgu wskazanej w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego strefy zieleni do utrzymania:

- należy zachować powierzchnię biologicznie czynną,

- nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych,

b) utrzymuje się istniejące urządzenia melioracji wodnych z dopuszczeniem ich konserwacji, modernizacji, remontów i przebudowy,

c) dopuszcza się wykonanie i odbudowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,

d) zakazuje się niszczenia urządzeń melioracji wodnych, w tym nasadzeń drzew na terenach zdrenowanych z zastrzeżeniem lit. e,

e) dopuszcza się wykonanie inwestycji kolidujących z istniejącymi sieciami drenarskimi przy jednoczesnej przebudowie sieci drenarskiej w ramach prowadzonej inwestycji,

f) obowiązuje zachowanie funkcjonowania układu melioracyjnego, koszty i odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych należy zapewnić w ramach prowadzonych inwestycji

**§ 22. 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego – teren stanowi fragment pasa drogowego,

b) parametry geometryczne zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

3) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**§ 23. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się w szczególności możliwość realizacji:

a) chodników,

b) tras rowerowych,

c) miejsc postojowych,

d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego – teren stanowi fragment pasa drogowego;

4) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**Rozdział 5.  
Przepisy końcowe**

§ 24. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego ustala się w wysokości 30% wzrostu wartości.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka-Zdroju.

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

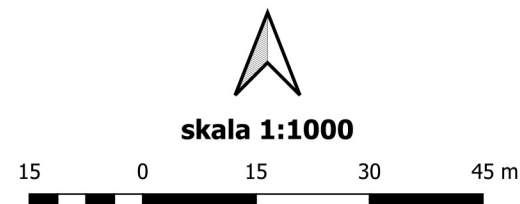
Przewodniczący Rady  
Miejskiej Łądka-Zdroju

**Sebastian Łukasiewicz**



# Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszarów na działkach ewid. nr 762, 860, 869/2 i 870/7 obręb Trzebieszowice w Gminie Łądek-Zdrój

Cześć graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego  
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/197/2026 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 28 maja 2026 r.



**Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój**  
Uchwała Nr L/276/10 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 29 października 2010 roku z późn. zm.

skala 1:10 000

granicę obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym

**OBJAŚNIENIA**

**Ustalenia regulacyjne**

- linie rozgraniczające jednostki planistyczne
- (L3.3b) symbol wyróżniający jednostki planistyczne

**Ustalenia funkcjonalne**

- tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej
- tereny o dominującej funkcji terenów rolniczych
- tereny o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej
- tereny o dominującej funkcji terenów leśnych
- tereny dróg zbiorczych

**Obiekty infrastruktury technicznej**

- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia PN 1,6 MPa ze strefą ochronną

**Obszary i obiekty podlegające ochronie kulturowej**

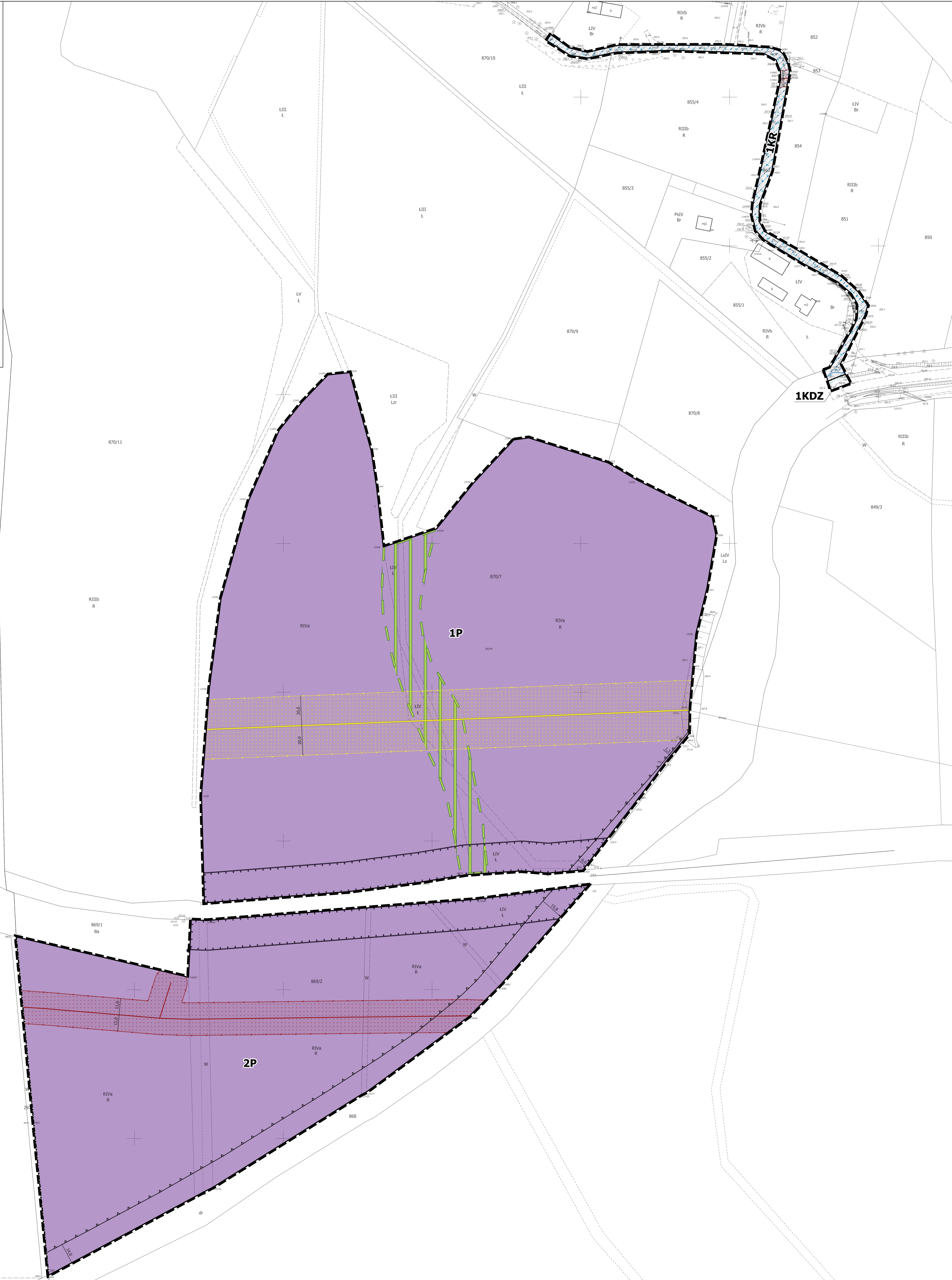
- linie granic strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego

**Zainicjowane formy ochrony przyrody**

- granica obszarów Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego - cały obszar

**Pozostałe ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych**

- obszar wymagający ochrony przed zanieczyszczeniem z uwagi na jego zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową (część strefy zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% przewidziana do ochrony wałami lub murami oporowymi)



**Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego**

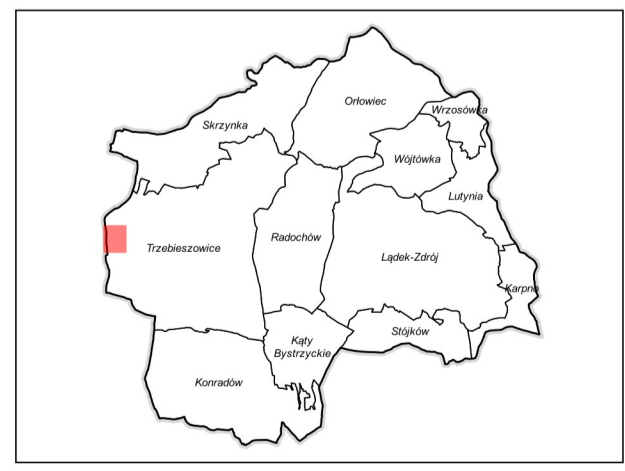
- granicę obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania
- P tereny produkcji
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- strefa zieleni do utrzymania
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami technicznymi

**Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji**

- otulina Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego - cały obszar
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- strefa terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego

**Oznaczenia informacyjne**

- obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- granicę gminy



Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszarów na działkach ewid. nr 762, 860, 869/2 i 870/7 obręb Trzebieszowice w Gminie Łądek-Zdrój

skala 1:1 000  
Cześć graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego  
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/197/2026 Rady Miejskiej Łądek-Zdroju z dnia 28 maja 2026 r.

Zespół autorów: mgr inż. arch. Agnieszka Roznow-Rybowicz, mgr inż. Karolina Wielec

sk. +48 508 202 460, biuro@terra.pl, 20-363 Wrocław, ul. Karmelicka 100/1, REGON: 140023496, NIP: 509 122 30 64

Załącznik Nr 1

Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (kod EPSG: 2177)  
Źródło pochodzenia użytego materiału geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Kłodzku

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/197/2026

Rady Miejskiej Łądk-Zdroju

z dnia 28 maja 2026 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszarów na działkach ewid. nr 762, 860, 869/2 i 870/7 obręb Trzebieszowice w Gminie Łądek-Zdrój nie wprowadza ustaleń dotyczących realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Wobec powyższego Rada Miejska Łądk-Zdroju stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) z uwzględnieniem 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 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/197/2026  
Rady Miejskiej Łądka-Zdroju  
z dnia 28 maja 2026 r.  
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- 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),
- uchwała nr VI/36/2024 Rady Miejskiej Łądka-Zdroju z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 869/2, 870/7 oraz części działek nr 762 i 860 położonych w miejscowości Trzebieszowice Gmina Łądek-Zdrój.

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 działalności produkcyjnej (P), w tym w szczególności dla elektrowni słonecznych. W projekcie wyznaczono również tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), sankcjonujące istniejące zagospodarowanie. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje budowę oświetlenia drogowego w granicach drogi gminnej oznaczonej numer działki 860 obręb Trzebieszowice Gmina Łądek-Zdrój.

Warunki realizacji inwestycji uzupełniającej zawarte zostały w umowie urbanistycznej zawartej w formie aktu notarialnego.

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 produkcji (P). 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 objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają je pod tereny produkcyjne, drogę lokalną oraz ciąg pieszo-jezdny. W wyniku realizacji proponowanych ustaleń przeznaczenie pozostanie zbliżone do obecnego z możliwością realizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądka-Zdroju, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej Łądka-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. W obowiązującym studium, obszary objęte projektem ZPI wskazane zostały jako tereny o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej P. W obszarach tych ustalono w studium lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych i handlowych z wykluczeniem lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**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 Łądek-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 obiektów produkcyjnych, w tym urządzeń 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. Lokalizacja urządzeń elektrowni słonecznych, stanowiących instalacje odnawialnego źródła energii 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. 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 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. 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. 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 w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, wymiany, przebudowy i rozbudowy. 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 prowadzona była zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona została 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 rozpatrywany był w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny 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 produkcji (P). W projekcie wyznaczono również tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), sankcjonujące istniejące zagospodarowanie

Wyznaczenie nowych obszarów inwestycyjnych zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łądek-Zdrój. Sposób wyznaczenia nowych obszarów inwestycyjnych nie wpływa istotnie na zmianę transportochłonności układu przestrzennego.

**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 Łądka-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 Bumistrza. 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.

Burmistrz Łądka-Zdroju

**Tomasz Nowicki**