

Projekt

z dnia 22 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDRÓJU

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 10 obręb Skrzyńka Gmina
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 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 Łądek-Zdroju, po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój Rada Miejska Łądek-Zdroju uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 10 obręb Skrzyńka Gmina Łądek-Zdrój.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest część graficzna 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, którą ściany zabudowy nie mogą przekroczyć, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,8 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, obiektów małej architektury;
- 5) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane wskazane w ustaleniach szczegółowych;

- 6) **terenie** – należy przez rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 7) **części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren zabudowy zagrodowej – o symbolu **RZM**.

2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej 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) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej 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 5, w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla dachów obowiązuje nakaz stosowania ujednoliconych pod względem koloru pokryć dachu na budynku;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) stosowania kolorów jaskrawych,
 - b) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako materiałów elewacyjnych,
 - c) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 6. 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, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym podlega ochronie akustycznej jak teren zabudowy zagrodowej, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

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

1) na całym obszarze zintegrowanego planu inwestycyjnego ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub pozyskanych jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. 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 otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:

a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na każde 40 m² powierzchni przeznaczonej na cele usług agroturystycznych,

3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;

4) miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe lub dobudowane do budynku na działce lub terenie objętym inwestycją.

§ 10. 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 objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala 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 odprowadzeniem do odbiornika.

7. W zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne.

8. 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.

9. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w ciepło ustala się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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 spalin;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

12. W zakresie telekomunikacji ustala się podłączenie do istniejących sieci. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

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

14. 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 aerothermalną oraz energię geothermalną,
 - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz niepowodujących 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.

§ 11. 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

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

- a) infrastruktury technicznej,
- b) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m dla budynków, pozostałe 9m;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o kącie nachylenia połaci dachowej od 35⁰ do 45⁰. Dopuszcza się inne formy dachu maksymalnie na 25% jego powierzchni dla takich elementów jak: dla lukarny, ganki, łączniki, zadaszenia, itp.;
- 7) pokrycie dachu dachówką lub blacho-dachówką o wykończeniu matowym lub gontem bitumicznym, z dopuszczeniem blachy na rąbek stojący, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

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.