

UZASADNIENIE
do uchwały Nr .../.../2024 Rady Miejskiej Łądka-Zdroju z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju dla
części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze
(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury
i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/370/2022 Rady Miejskiej Łądka-Zdroju z dnia 29 września 2022 r. Na podstawie tej uchwały w dniu 24 listopada 2023 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Plan dotyczy 3 obszarów Łądka-Zdroju dla części obrębu: Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze:

- 1) obszar wskazany na załączniku nr 1 oznaczony numerem działki 294/1 o pow. 0,46 ha położony jest przy ul. Kłodzkiej 33, w obrębie Stare Miasto. Uchwalenie planu ma na celu zmianę obecnych wskaźników zabudowy w zakresie wysokości budynku oraz rodzaju dachu, co jest zgodne z wnioskiem właściciela.
- 2) obszar wskazany na załączniku nr 2 o pow. 2,8790 ha położony jest na Osiedlu Słonecznym przy ul. Storczyków i Różanej, w obrębie Nowy Zdrój. Uchwalenie planu ma na celu dopuszczenie na tym terenie drobnych usług turystyki.
- 3) obszar wskazany na załączniku nr 3 obejmuje dwie działki nr 169/4 i 168/4 o łącznej powierzchni 4,1844 ha położone w obrębie Zatorze (za torami kolejowymi). Uchwalenie planu ma na celu dopuszczenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Łądka-Zdroju przez właścicieli terenów.

Celem podjęcia prac planistycznych dla obszaru objętego planem, jest doprowadzenie do harmonijnego i spójnego zagospodarowania działek, w tym dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, zmiany wskaźników urbanistycznych terenów istniejącej zabudowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej Łądka-Zdroju do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismem znak WSI.411.508.202.KM z dnia 22 grudnia 2023 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kłodzku, Postanowieniem znak NS.ZNS.9022.5.35.2023.AZ z dnia 18 grudnia 2023 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - znak WSI.410.173.2024.HL.2 z dnia 5 czerwca 2024 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowienie znak WPN.610.66.2024.DŚ z dnia 23.05.2024 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kłodzku – opinia - Postanowienie znak ZNS.9022.3.7.2024.AZ z dnia 17.05.2024 r.

W terminie od 26 lipca 2024 r. do 19 sierpnia 2024 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębów Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 14 sierpnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W ustalonym terminie do dnia 3 września 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do wyłożonego projektu planu. Zgłoszono uwag.

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejskiej Łądko-Zdroju stwierdziła iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łądko-Zdrój. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane miasta oraz tereny przyległe, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych wskazane były pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych; na terenach otwartych i niezabudowanych ograniczono do minimum możliwość zabudowy poprzez wyznaczenie liniami zabudowy

konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;

- na obszarze objętym planem występuje obiekt figurujące w gminnej ewidencji zabytków – budynek dawnego Szpitala Miejskiego, wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru na załączniku graficznym nr 1, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla obszarów na załącznikach graficznych nr 2 i 3, zgodnie z rysunkiem planu; w obszarze planu nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych, natomiast w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi; w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – pozwalając na lokalizację usług publicznych na wszystkich terenach usługowych i mieszkalno - usługowych, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczności lokalnej, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były

prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Miejskiej, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łądka-Zdrój, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stygnie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 - tekst jednolity z późn. zm.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Łądek-Zdrój zatwierdzona została uchwałą Rady Miejskiej Łądka-Zdroju Nr z dnia roku.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądka-Zdroju dla części obrębu Stare Miasto, Nowy Zdrój i Zatorze, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć natomiast potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania

przestrzennego miasta stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze miasta.