

## Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 262/6 i 285/12 położonych w Łądku-Zdroju obręb Stare Miasto

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze 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),
- uchwała Rady Miejskiej Łądku-Zdroju nr XXIII/128/2025 z dnia 21 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 262/6 i 285/12 położonych w Łądku-Zdroju obręb Stare Miasto.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. 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 [...].

Obszar objęty niniejszą uchwałą obejmujący działkę nr 262/6 o pow. 0,1473 ha oraz działkę nr 285/12 o pow. 0,7443 ha położone w gminie Łądek-Zdrój obręb Stare Miasto, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/247/13 z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku-Zdroju „Nowy Zdrój obszar A – Stare Miasto” (Dz. Urz. z 2013 r. poz. 3873). Plan ten przeznaczają teren objęty niniejszą uchwałą pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową oraz tereny zieleni. Plan dopuszcza również realizację usług w zakresie handlu, rzemiosła, gastronomii, sportu i rekreacji oraz oświaty, które nie były przewidziane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniej odległości od dróg, wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy od wewnętrznej drogi gminnej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące położenia obszaru w granicach strefy b ochrony konserwatorskiej, w granicach terenu górniczego wydobywania wód leczniczych „Łądek-Zdrój I” oraz w otulinie śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój, zatwierdzonego Uchwałą nr L/376/2010 z dnia 27 października 2010 r. W obowiązującym studium, obszar objęty niniejszym planem miejscowym wskazany został pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kłodzku

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie organów określonych w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W terminie od ..... 2026 r. do ..... 2026 r., projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym. W ustalonym terminie do dnia ..... 2026 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do wyłożonego projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły ..... uwagi.

## **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Przedmiotowy teren jest obecnie niezabudowany. W jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz przedszkole gminne. Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania stanowią kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, dzięki czemu nie naruszają zasad ładu przestrzennego oraz harmonijnie wpisują się w otaczające zagospodarowanie.

W celu zapewnienia właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planie miejscowym określono zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ponadto ustalono szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, co zapewni spójność nowych inwestycji z istniejącym otoczeniem oraz zachowanie ładu przestrzennego.

#### **1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju:**

Przyjęte w planie miejscowym parametry i wskaźniki zabudowy, w tym określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zapewniają racjonalne zagospodarowanie terenu z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania i charakteru zabudowy występującej w sąsiedztwie, porządkując jednocześnie obecny sposób zagospodarowania przestrzeni. Przyjęte rozwiązania nie powodują istotnych zmian w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego oraz nie naruszają równowagi przyrodniczej ani trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze gminy. W związku z powyższym realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała znaczącym oddziaływaniem na środowisko, przy jednoczesnym zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.). Walory architektoniczne i krajobrazowe określono poprzez określenie gabarytów zabudowy, wskazanie form dachu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do układu komunikacyjnego. Przedmiotowy teren nie jest eksponowany w krajobrazie, nie posiada 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.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:**

Poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby,

ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na przedmiotowy terenie nie wprowadzano zmian wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.). Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach terenu górniczego wydobywania wód leczniczych „Łądek-Zdrój I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Teren objęty planem położony jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 4/5/97-27 AZP, w związku z czym w ustaleniach planu zawarto odpowiednie zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego.

Plan miejscowy określa również zasady postępowania w przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych lub budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami archeologicznymi, a także w przypadku znalezisk przypadkowych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **5) 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:**

Wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym w strefie B ochrony uzdrowskiej ustalono odpowiednie zapisy w tym zakresie.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Poprzez ustalenie przeznaczenia w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi. Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie, które jest możliwe do zrealizowania zgodnie z przedmiotową uchwałą.

#### **7) Prawo własności:**

Poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej wszystkim zainteresowanym. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenów.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

W zasięgu obszarów objętych planem miejscowym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Podczas procedury planistycznej dokonano wymaganych uzgodnień i opinii z organami ochrony państwa. W zasięgu terenów objętych planu nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego:**

Przez „interes publiczny” – należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Uchwalenie planu wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości objętych przedmiotową uchwałą. Realizacja ta nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

W planie miejscowym sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, wymiany, przebudowy i rozbudowy. Dopuszczono budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Poprzez zapewnienie udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, ogłoszeniu konsultacji społecznych oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie opracowywania planu miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z dokumentacji plac planistycznych sporządzona została dokumentacja prac planistycznych.

**13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Poprzez określenie warunków zaopatrzenia w wodę. Teren objęty planem nie jest związany z terenami ujęć wody.

**14) Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:**

Ustalenia zawarte w planie nie przewidują możliwości wystąpienia poważnej awarii w związku z czym nie zachodzi potrzeba formułowania ustaleń jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

**15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:**

Wskutek realizacji planu dojdzie do zmniejszenia użytków rolnych na poczet terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Na terenie tym nie występują jednak grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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, 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.

Przeznaczenie terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową uwzględniło wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-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 strukturalną spójność przestrzenną poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub styczenie 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).

**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, oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przyjętą analizą aktualności studium i planów miejscowych przyjętej uchwałą nr .....

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ocena skutków finansowych uchwalenia planu, 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.