

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu położonego we wsi Skrzynka.

Podstawą prawną sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zwany dalej ZPI 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 2023r. poz. 1688),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

ZPI sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 którym przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza, 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 obejmuje działkę nr 10 o pow. 0,6 ha położoną w miejscowości Skrzynka Gmina Łądek-Zdrój, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skrzynka, uchwalony uchwałą Nr XXI/117/2025 Rady Miejskiej Łądeka-Zdroju z dnia 26 czerwca 2025 r. (Dz. Urz. z 2025 r. poz. 3248), który uchwalono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren w obowiązującym mpzp jest przeznaczony w większości jako RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz częściowo KDL – teren dróg lokalnych.

Celem uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest przeznaczenie terenu objętych niniejszą uchwałą pod zabudowę zagrodową.

Zintegrowany plan inwestycyjny 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 publicznej drogi powiatowej. W zintegrowanym planie inwestycyjnym wprowadzono zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące położenia obszaru w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny 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 niniejszą uchwałą wskazany został pod cele rolne z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej.

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi.

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

W zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniono:

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

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. 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 2022r. poz. 840 ze zm.). Walory architektoniczne i krajobrazowe określono poprzez określenie gabarytów zabudowy, wskazanie form dachu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do układu komunikacyjnego. 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 biologicznej 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. 822). Na obszarze objętym planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Ustalano ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe wraz z ustaleniami.

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. Teren objęty planu znajduje się poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, w związku z czym nie formułowano ustaleń 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:

Poprzez dokonanie 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:

Poprzez określenie sposobu komunikacji terenu objętego planem oraz dopuszczenie budowy, przebudowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej, W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego.

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, przeprowadzeniu 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 plany 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 zagrodowej związanej z produkcją rolną.

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 zintegrowanego planu inwestycyjnego do opiniowania i uzgadniania. Zintegrowany plan inwestycyjny respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy 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 zintegrowanym planem inwestycyjnym pod zabudowę zagrodową uwzględniło wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach wsi, w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wzdłuż dróg i na ich przecięciach.

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 wskazaniami 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 strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie 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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych Łądko-Zdroju została przyjęta Uchwałą Nr XIII/88/17 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 listopada 2017 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. 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem Burmistrza. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów miejscowych, z związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ocena skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wskazuje, że uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.