

UZASADNIENIE

Podstawą prawną sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój, zwanego dalej „planem”, jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Zgodnie z ww. przepisami rada gminy może uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jest podstawowym aktem prawa miejscowego określającym przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy.

Plan został sporządzony na podstawie uchwały nr XIII/66/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. Rady Miejskiej Łądko-Zdroju w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój.

Plan obejmuje obszar części obrębu Stary Zdrój w Łądku-Zdroju. Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązujących wcześniej planów miejscowych lub ich części w zakresie, w jakim odnoszą się do terenu objętego uchwalonym planem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu sporządzono według wymagań określonych w tej ustawie oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość niniejszego uzasadnienia wyczerpuje zagadnienia określone w ww. przepisach.

Obszar objęty planem położony jest w Łądku-Zdroju, w obrębie Stary Zdrój, w rejonie ulicy Kościuszki (załącznik nr 1) oraz w rejonie ul. Granicznej. Łączna powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 2,97 ha. Granice planu określono na załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

Cele miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój:

1. zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, dostosowanej do historycznego i uzdrowiskowego charakteru obszaru, wraz z określeniem szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2. ustalenie warunków modernizacji i budowy terenów komunikacji drogowej publicznej (tereny oznaczone symbolami 1KD i 2KD) oraz powiązanej z nimi infrastruktury technicznej, niezbędnych do zapewnienia właściwego dostępu komunikacyjnego i obsługi infrastrukturalnej nowego zainwestowania;
3. kształtowanie spójnego układu urbanistycznego w rejonie Starego Zdroju, uwzględniającego ochronę dziedzictwa kulturowego, walory uzdrowiskowe oraz istniejące i planowane przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w otoczeniu obszaru objętego planem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w sposób nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój, przyjętego uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 r., zmienionego uchwałami: Nr XIII/72/15 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 31 sierpnia 2015 r., Nr XLIX/309/2017 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 30 listopada 2017 r. oraz XX/103/2025 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 maja 2025 r. W przypadku planu zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 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), ponieważ na dzień podjęcia uchwały w Gminie Łądek-Zdrój nie obowiązuje plan ogólny.

Zgodnie z tym przepisem, projekt planu został opracowany na podstawie art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ww. nowelizacji, tj. do 23 września 2023 r., co oznacza, że plan nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium.

Wyjątki od tej zasady, określone w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ww. ustawy, w szczególności dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie mają zastosowania do przedmiotowego planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek-Zdrój, teren objęty planem oznaczono jako:

- 5.3MU – tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5.2UT – tereny o dominującej funkcji usług turystyki.

Dla terenów UT studium dopuszcza tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej o niskiej intensywności.

Biorąc powyższe pod uwagę, w planie wyznaczono:

- teren 1MW-U – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi,
- teren 1U – przeznaczony pod usługi,
- tereny 1KD, 2KD – tereny dróg publicznych.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Łądek-Zdrój i nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Poniżej przeanalizowano:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (teren 1MW-U) oraz terenów usług (teren 1U) w lokalizacji o korzystnych uwarunkowaniach przestrzennych i infrastrukturalnych.

Plan obejmuje teren położony w Łądku-Zdroju w obrębie Stary Zdrój. Uwzględniono istniejące uwarunkowania funkcjonalne, społeczne, historyczne, krajobrazowe oraz środowiskowe, adaptując obszar do realizacji inwestycji intensyfikującej zagospodarowanie przestrzeni w sposób spójny z historycznym charakterem uzdrowiska i otoczeniem.

Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej stanowi uzupełnienie i wzmocnienie funkcji mieszkaniowo-usługowych w tej części miasta, zgodnie z kompozycyjnym i funkcjonalnym ładem przestrzennym. Zapisy planu określają szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, geometrię dachów, kolorystykę elewacji, materiały wykończeniowe oraz ochronę dziedzictwa kulturowego, co sprzyja utrzymaniu wysokiego ładu urbanistycznego i estetycznego w granicach opracowania.

1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu sprzyjające racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni, ograniczaniu presji na tereny nieurbanizowane oraz wspieraniu wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy miejskiej w obrębie Stary Zdrój, posiadający dostęp do infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej (ul. Kościuszki, ul. Graniczna), co pozwala ograniczyć konieczność rozwoju nowych terenów inwestycyjnych na obszarach cennych przyrodniczo lub rolniczo. W ramach ustaleń planu promuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U oraz zabudowy usługowej na terenie 1U, przy jednoczesnym

zapewnieniu odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej (min. 55% na terenie 1MW-U oraz min. 20% na terenie 1U) i zieleni urządzonej. Zapisy planu wspierają również realizację rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego) oraz zachowanie wysokich standardów dostępności dla wszystkich użytkowników przestrzeni, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały zabezpieczone poprzez ustalenie parametrów nowej zabudowy dostosowanych do historycznego i uzdrowskiego charakteru oraz skali przestrzennej występującej w tej części Łódka-Zdroju. Plan nie przewiduje realizacji negatywnych dominant przestrzennych – maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej została określona na 16 m, a pozostałej zabudowy na 8 m, co odpowiada zamierzonemu charakterowi zabudowy przy jednoczesnym utrzymaniu proporcji właściwych dla miejskiego i historycznego kontekstu przestrzennego. Zadbano o to również poprzez szczegółowe zapisy dotyczące kolorystyki elewacji (naturalne materiały i stonowane kolory według systemu NCS), geometrii dachów, zakazu stosowania okładzin PCV oraz obowiązku harmonijnego wpasowania nowej zabudowy w historyczną kompozycję przestrzenną (szczególnie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego). W celu zachowania ładu krajobrazowego i poprawy percepcji przestrzeni, plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 55% na terenie 1MW-U oraz 20% na terenie 1U. Przestrzeń ta będzie sprzyjać utrzymaniu wartości wizualnych i estetycznych terenu inwestycji oraz jego pozytywnego oddziaływania na otoczenie.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, zawierających nakazy, zakazy oraz dopuszczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych plan wprowadza zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu oraz zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Ponadto, plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 55% na terenie 1MW-U oraz 20% na terenie 1U – co sprzyja retencji wód opadowych, poprawie mikroklimatu i utrzymaniu równowagi przyrodniczej w obszarze inwestycji.

W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające szczególnej ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obszar planu położony jest w całości w otulinie Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez analizę stanu istniejącego oraz dostępnych rejestrów i ewidencji. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszar historycznego zespołu budowlanego Zdroju, a także zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek dawnego Szpitala Uzdrawiskowego „Barbara”. Ponadto znaczną część obszaru obejmuje strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego. W planie wprowadzono szczegółowe ustalenia chroniące te walory, w szczególności: obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali,

formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych i wysokości, wymogi dotyczące geometrii dachów, materiałów i kolorystyki elewacji, zakazy lokalizacji masztów, anten, instalacji OZE oraz urządzeń technicznych w miejscach ekspozycji, nakaz harmonijnego wkomponowania infrastruktury technicznej w krajobraz historyczny. Realizacja inwestycji zgodnie z planem nie będzie powodować zagrożeń dla wartości kulturowych i historycznych, a zapisy planu są w pełni zgodne z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zachowania ładu przestrzennego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez szereg ustaleń planu odnoszących się do infrastruktury technicznej, jakości środowiska życia oraz dostępności przestrzeni. Plan zapewnia zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową oraz ustala odprowadzanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W zakresie odprowadzania wód opadowych wprowadzono obowiązek ich podczyszczania oraz retencji. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewidziano możliwość korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także dopuszczono dywersyfikację źródeł poprzez indywidualne i grupowe systemy, w tym oparte na odnawialnych źródłach energii – z zachowaniem zasad wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu dotyczących ochrony zabytków. Na potrzeby ochrony jakości środowiska życia wprowadzono obowiązek zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 55% na terenie 1MW-U oraz 20% na terenie 1U, co sprzyja retencji wód opadowych i poprawie jakości powietrza. Na obszarze objętym planem występują częściowo obszary szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo 1%), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego. Plan nie wskazuje terenów osuwiskowych. Ustalenia planu wspierają również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność (zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania) oraz przez określenie minimalnej liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (nie mniej niż 2 stanowiska na terenach 1MW-U i 1U).

6. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione poprzez lokalizację inwestycji w ramach zwartej struktury miejskiej, na terenie posiadającym dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obszar objęty planem w obrębie Stary Zdrój posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej, a także powiązanie z układem dróg publicznych poprzez ulicę Kościuszki, co minimalizuje konieczność ponoszenia dużych nakładów ze środków publicznych na rozbudowę podstawowej infrastruktury. Dzięki temu realizacja ustaleń planu jest efektywna ekonomicznie z punktu widzenia gminy, a zasady lokalizacji oraz intensywności zabudowy pozwalają na optymalne wykorzystanie terenu i racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

7. Prawo własności zostało uwzględnione zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że ustalenia planu miejscowego – wraz z innymi przepisami – kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Na etapie sporządzania planu dokonano analizy stanu prawnego nieruchomości i przyjęto rozwiązania, które respektują prawa właścicieli, zapewniając jednocześnie możliwość realizacji celów publicznych. Tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KD i 2KD zostały wyznaczone w sposób uwzględniający interes publiczny, natomiast pozostałe ustalenia planu nie ograniczają nadmiernie możliwości zagospodarowania terenów prywatnych, zachowując równowagę pomiędzy interesem publicznym a prawem właścicieli do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały przeanalizowane na etapie sporządzania planu, jednak w granicach opracowania nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu związanym z realizacją funkcji obronnych ani usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. W granicach planu nie występują również tereny zamknięte ani ich strefy ochronne, a ustalenia planu nie kolidują z funkcjonowaniem istniejących ani planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej istotnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto plan nie wprowadza ustaleń, które mogłyby ograniczać realizację zadań z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych symbolami 1KD i 2KD, przeznaczonych pod drogi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną i techniczną planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Plan przewiduje realizację funkcji mieszkaniowych i usługowych w sposób uporządkowany, sprzyjający zachowaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz wysokiej jakości środowiska życia. Ustalono minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami, co zapewnia odpowiednią dostępność komunikacyjną i funkcjonalną terenu. Zgodnie z ustaleniami planu, zagwarantowano również warunki służące ochronie zdrowia ludzi, m.in. poprzez rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię i ciepło oraz odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także ochronie środowiska i zasobów przyrodniczych, realizując tym samym nadrzędne cele interesu publicznego w planowaniu przestrzennym.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem. Plan przewiduje rozwój infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej, w sposób zintegrowany z układem zewnętrznym miasta Łądko-Zdroju. Ustalono, że nowe sieci infrastruktury technicznej powinny być lokalizowane jako podziemne, a ich przebieg powinien mieścić się przede wszystkim pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono również wymagania dotyczące parametrów technicznych sieci (m.in. minimalne średnice przewodów), zapewniając kompleksową obsługę terenu inwestycji i umożliwiając sprawne funkcjonowanie planowanego zagospodarowania w ramach istniejącego systemu miejskiego.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało zrealizowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zapewniono możliwość składania uwag do planu poprzez zamieszczenie ogłoszenia o konsultacjach społecznych, które opublikowano w prasie lokalnej, na stronach internetowych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Ogłoszenie zawierało informacje o przedmiocie planu, terminie i formie składania uwag oraz organie właściwym do ich rozpatrzenia. W dalszym etapie przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzedzone publikacją ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji. Projekt planu i prognoza zostały udostępnione do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łądku-Zdroju oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Nie prowadzono postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ nie zaistniały ku temu przesłanki. Wnioski i uwagi były zbierane w formie zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez realizację procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), z uwzględnieniem przepisów ustawy nowelizującej z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). Na każdym etapie procedury zapewniono udostępnianie dokumentów planistycznych zarówno w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łądku-Zdroju, jak i w siedzibie Urzędu. Działania realizowane w celu zapewnienia transparentności obejmowały m.in. uchwałę nr XIII/66/2025 Rady Miejskiej Łądku-Zdroju z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, a także przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w trakcie których mieszkańcy mieli możliwość składania uwag, zapoznania się z dokumentacją w siedzibie urzędu oraz w BIP, jak również udziału w spotkaniu otwartym i dyżurze projektanta.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony zasobów wodnych. Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy od 90 mm, zasilanej z komunalnych ujęć wód zlokalizowanych poza obszarem planu, co zapewnia pokrycie potrzeb bytowych przyszłych mieszkańców oraz użytkowników usług w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. W zakresie ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych wprowadzono zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu, a także zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Ochronę zasobów wodnych wspiera również właściwe gospodarowanie odpadami oraz obowiązek retencji wód opadowych, które zgodnie z ustaleniami planu musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie w planie ograniczeń w zakresie możliwego zagospodarowania terenu, eliminujących ryzyko powstania zagrożeń dla ludzi i środowiska. W szczególności plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, co bezpośrednio ogranicza możliwość realizacji inwestycji mogących stwarzać istotne zagrożenie dla otoczenia. Ponadto plan wyklucza lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony wód, retencji wód opadowych oraz właściwego gospodarowania odpadami również wspierają działania prewencyjne, zmniejszające ryzyko wystąpienia incydentów środowiskowych i ich negatywnego wpływu na zdrowie mieszkańców.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie występują na obszarze objętym niniejszym planem, ponieważ teren znajduje się w granicach administracyjnych miasta Łądek-Zdrój i nie pełni funkcji produkcji rolniczej. Obszar planu położony jest w zwartej strukturze miejskiej w obrębie Stary Zdrój, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Ponadto na terenie objętym planem nie występują grunty rolne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym plan nie zawiera ustaleń związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ponieważ nie jest to cel funkcjonalny ani przestrzenny właściwy dla analizowanego obszaru.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono zarówno potrzeby społeczności lokalnej, jak i prawa właścicieli nieruchomości, a także przeanalizowano potencjalne skutki wdrożenia planu z punktu widzenia ekonomicznego, środowiskowego i społecznego. Zaplanowane zagospodarowanie jest zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy Łądek-Zdrój wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 r., zmienionym uchwałami: Nr XIII/72/15 z dnia 31 sierpnia 2015 r., Nr XLIX/309/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. oraz XX/103/2025 z dnia 29 maja 2025 r. W niniejszym planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U), tereny usług (1U) oraz tereny komunikacji drogowej publicznej (1KD i 2KD), co odpowiada potrzebom rozwoju funkcjonalnego miasta i nie narusza w sposób nadmierny interesu właścicieli gruntów. W punktach powyżej niniejszego uzasadnienia szczegółowo odniesiono się do aspektów środowiskowych, społecznych i ekonomicznych – wykazano m.in. zgodność ustaleń z wymaganiami ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz brak konieczności ponoszenia znacznych wydatków publicznych na infrastrukturę techniczną czy drogową w związku z realizacją planu. Teren objęty planem położony jest w rejonie Starego Zdroju, skomunikowanym z układem dróg publicznych oraz obsługiwany przez istniejącą infrastrukturę techniczną, co sprzyja maksymalnemu wykorzystaniu istniejących zasobów infrastrukturalnych oraz ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Stary Zdrój nie jest sprzeczny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XIII/88/07 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 listopada 2007 r. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek Zdrój” wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowując projekt planu uwzględniono również zasady projektowania uniwersalnego, m.in. poprzez:

- określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (nie mniej niż 2 stanowiska),
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenu dla wszystkich użytkowników,
- zastosowanie przepisów zapewniających dostępność obiektów i przestrzeni zgodnie z obowiązującym prawem (w tym ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta

Uchwalenie planu nie będzie miało negatywnego wpływu na finanse publiczne Gminy Łądek-Zdrój.

Ustalenia planu nie powodują konieczności wypłaty odszkodowań z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób ani zwrotów wydatków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.

Ponadto w granicach planu nie wyznaczono terenów inwestycji celu publicznego, które wymagałyby wykupu gruntów przez gminę.

Jednocześnie ustalenia planu mogą generować wzrost dochodów dla budżetu gminy, np. w postaci wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste. Możliwe jest także naliczenie jednorazowej opłaty planistycznej, w przypadku sprzedaży nieruchomości w terminie do 5 lat od dnia wejścia w życie planu oraz ewentualne wpływy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku transakcji na rynku nieruchomości.