

Uzasadnienie

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

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 2024 r. poz. 1130),
- 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.

Przedmiotem opracowania jest teren w północnej-wschodniej części gminy Łądek-Zdrój, w granicach miejscowości Wrzosówka obejmujący część działek nr 54/30,5 4/31, 54/32 oraz działkę nr 54/39 o łącznej powierzchni m². Głównym celem sporządzenia ZPI jest ustalenie funkcji terenu zieleni z dopuszczeniem lądowiska dla helikopterów. W ramach inwestycji uzupełniającej, stanowiącej obowiązkowy element ZPI przewiduje się remont istniejącej drogi oznaczonej numerem działki 54/39 na warunkach określonych w umowie urbanistycznej.

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.

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 ZPI 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, Postanowieniem

Następnie projekt ZPI 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 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.

Ustalenia ZPI odpowiadają dyspozycjom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.

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

W ZPI uwzględniono:

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

W celu zapewnienia właściwego zagospodarowania terenu w ZPI określono zasady i warunki zagospodarowania terenów, na których nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy. Rozwiązanie to zapewni ochronę otoczenia oraz zachowanie ładu przestrzennego.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Poprzez odpowiednie zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej. Wskazano teren komunikacji drogowej wewnętrznej sankcjonując istniejące zagospodarowanie. Przeznaczenie terenu pod zieleń wpłynie korzystnie na środowisko przyrodnicze.

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. 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. Obszar objęty ZPI znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Na przedmiotowy teren 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 ZPI nie stwierdzono występowania złóż kopalin.

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

Obszar objętym ZPI znajduje się w granicach strefy K Krajobrazu Kulturowego, dla którego ustalono odpowiednie ustalenia. Na obszarze ZPI 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:

Teren objęty ZPI znajduje się na obszarze i terenie górniczym wydobywania wód leczniczych Łądek-Zdrój, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Teren znajduje się również na terenie strefy C ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne. Teren ZPI znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie. Ze względu na ustalenia ZPI, które nie przewidują zabudowy nie wprowadzano ustaleń w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

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 ZPI dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenów.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień i opinii z organami ochrony państwa. W zasięgu terenów objętych ZPI 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 ZPI 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 ZPI oraz dopuszczenie budowy, przebudowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej, W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych ZPI 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 ZPI miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia ZPI 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:

Teren objęty ZPI nie jest związany z terenami ujęć wody.

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

Ustalenia zawarte w ZPI 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:

Na terenie ZPI nie występują grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej.

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

Formując ustalenia ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Projekt ZPI został poddany uzgodnieniom i opiniom przez organy wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poddany został również konsultacja społeczną. Na potrzeby ZPI przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń ZPI, w której dokonano oceny wpływu realizacji ZPI na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego.

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

Ustalenia ZPI zawierają ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod tereny zieleni. Wyznaczono również teren komunikacji drogowej dojazdowej. W ZPI nie wyznacz się terenów zabudowy w związku z czym wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

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 Łódka-Zdroju została przyjęta Uchwałą Nr XIII/88/17 Rady Miejskiej w Łódku 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 Łódka 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.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na charakter ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja ustaleń ZPI w tym realizacja inwestycji uzupełniającej obciążą finansowo inwestora. Po zrealizowaniu ustaleń ZPI przewiduje się wpływ podatku od nieruchomości do budżetu gminy.