

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów

Przystąpienie do sporządzenia planu zainicjowała uchwała Rady Miejskiej Łądką-Zdroju Nr LXVII/482/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów. Celem sporządzenia planu jest przede wszystkim ustalenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie ze złożonymi wnioskami właścicieli gruntów.

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano urzędowe kopie map zasadniczych oraz map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, pozyskane ze Starostwa Kłodzkiego. Zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planów. Dnia 19.09.2023 r. ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie. Wnioski do planu można było składać do dnia 13.10.2023 r. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych. Podczas sporządzania projektu planu zdecydowano o ograniczeniu obszaru wskazanego w uchwale inicjującej. Projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna dnia zaopiniowała projekt. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wysłane do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień. Tereny objęte planem nie wymagały uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień dnia 31.08.2026 ogłoszono na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się także dnia w miejscowej prasie. Wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od do Dyskusja publiczna odbyła się dnia Uwagi do planu można było składać do dnia Do projektu wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi społeczeństwa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3:

Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa dolnośląskiego z uwagi na brak audytu. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1 częściowo położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Góry Złote PLH020096. Dla terenu obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1 częściowo położony jest w granicach Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Cały obszar planu znajduje się na terenie otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Dla obszarów zlokalizowanych w granicach Parku Krajobrazowego oraz w otulinie obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 2 nie jest położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty

Biała Łądecka PLH020035. Granica planu pokrywa się z granicami obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Biała Łądecka PLH020035. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój uchwalonym 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. Podstawowym celem sporządzenia planu jest lokalizacja nowych terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 2 częściowo znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w granicach terenów górniczych oraz nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż i wód podziemnych. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w granicach planu zlokalizowany jest dom mieszkalno-gospodarczy nr 25 ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Plan w maksymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania lokalne nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w możliwości wykorzystania terenu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na terenie w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Realizacja planu wymaga rozbudowy gminnej sieci wodociągowej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej. Ze sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy korzystna finansowo.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Nowe tereny lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium przy projektowanych drogach, co powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, jednak niewielkie oddalenie od miasta umożliwia wykorzystanie środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych.

Ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów 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. Plan sporządzany jest dla lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizując pilne, społecznie i gospodarczo uzasadnione potrzeby indywidualne.

Wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Ze sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy korzystna finansowo. Otrzymana metodą dyskontową dodatnia wartość netto NPV oznacza, że dla przyjętych założeń wpływy środków pieniężnych pokrywają koszty związane z realizacją celów publicznych. Skutki uchwalenia MPZP dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą ujawniały się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego. Na koszty wpływają przede wszystkim koszty uzbrojenia terenu. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, którzy zamieszkają na terenie miejscowości Radochów, dzięki wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Radochów.