

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stójków

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),
- 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 XXV/140/2025 z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Zatorze

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 [...].

Przedmiotem opracowania jest obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren o pow. ok 5,98 ha położone w miejscowości Stójków Gmina Łądek-Zdrój, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr XVII/220/03 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stójków - obszar A (Dz. Urz. z 2026 r. poz. 558).

Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu objętego opracowaniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zwany dalej mpzp, dotyczy działek, które w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod tereny rolne.

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 publicznych dróg gminnych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące położenia obszaru w granicach stref konserwatorskich, strefy uzdrowiskowej, obszarze i terenie górniczym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek-Zdrój.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju dla części obrębu Zatorze, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu. 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 nie wpłynęła żadna uwaga.

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:

Teren częściowo zabudowany budynkami usługowymi, w sąsiedztwie tego terenu również znajduje się zabudowa usługowa i produkcyjna w związku z czym plan miejscowy nie naruszy zasad ładu przestrzennego. W planie miejscowym określono zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalono także zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowych terenów.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Poprzez odpowiednie zastosowanie parametrów zabudowy, określenie powierzchni biologicznie czynnej.

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. Przedmiotowe tereny nie są eksponowane w krajobrazie, nie posiadają 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 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 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 planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin.

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

Wprowadzono odpowiednie zapisy związane z ochroną 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 planem znajduje się poza 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:

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 udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu projektu do publicznego wglądu 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 jednorodzinnej wolnostojącej. 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 tereny usług tereny składów i magazynów uwzględniło wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie realizacji nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych.

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 strukturalną spójność przestrzenną 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Stójków 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 2017 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.

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.

