

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ul. Górniczej i Czarnej w Nowej Rudzie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ul. Górniczej i Czarnej w Nowej Rudzie przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 439/LVII/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 stycznia 2023 r. Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji inwestycji przez prywatnego inwestora oraz wprowadzenie terenu dróg publicznych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Ustalenia planu miejscowego realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym samego obszaru opracowania, jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda (wraz z kolejnymi zmianami; dalej – Studium). Projekt planu miejscowego przeznacza przedmiotowy obszar pod usługi lub parking oraz drogę lokalną (istniejąca ul. Kopalniana).

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr 286/XXXVI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 16 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części Drogosławia, w rejonie obwodnicy Nowej Rudy, zgodnie z którą obszar opracowania przeznaczony został pod parking powierzchniowy z zakazem lokalizowania budynków.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – sam obszar planu miejscowego nie wykazuje szczególnych walorów architektonicznych (brak zabudowy), czy krajobrazowych. Występująca tu roślinność ma charakter synantropijny i ogranicza się głównie do traw i krzewów oraz pojedynczych drzew. Największą wartość w kontekście krajobrazowym stanowi sąsiadująca bezpośrednio do strony wschodniej dolina potoku Piekelnica (poza obszarem opracowania). Na skutek realizacji planu dojdzie do przekształcenia krajobrazu zurbanizowanych terenów niezabudowanych na krajobraz terenów zurbanizowanych o charakterze usługowym i/lub komunikacyjnym (parking). Niemniej ze względu na niewielką powierzchnię tego terenu oraz jego kontekst przestrzenny, nie będzie miało to charakteru znaczących zmian i wpisze się w istniejący po sąsiedztwie krajobraz.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w przedmiotowym planie miejscowym nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mających na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Nakazuje utrzymanie standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza realizację: urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW w zakresie energii: aerotermalnej, geotermalnej oraz z promieniowania słonecznego – wolno stojących. Nie wprowadza ograniczeń do w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków. Dodatkowo plan na terenie 1U-KOP zakazuje lokalizowania działalności usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu

przepisów odrębnych oraz działalności w zakresie stacji paliw i usług: związanych z gospodarowaniem odpadami, handlu wielkopowierzchniowego, kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych, handlu kruszywem budowlanym, handlu syrkami materiałami budowlanymi, handlu opalem.

Na obszarze planu miejscowego nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obiekty związane z Obroną Cywilną oraz tereny i obszary górnicze.

Plan miejscowy wyznacza strefę obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, w jej zasięgu ustala się zagospodarowywanie działki w sposób umożliwiający dostęp do terenu potoku Piekelnica znajdującego się poza obszarem planu miejscowego. Ponadto wprowadza linię zabudowy w odległości ok. 6 m od górnej krawędzi koryta potoku Piekelnica.

Ustalenie w planie miejscowym minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej – 20% mimo niewielkiej wartości wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

Na obszarze planu miejscowego nie występują grunty rolne i leśne oraz formy ochrony przyrody.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie opracowania nie występują żadne zabytki ujęte w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty o wartościach kulturowych. Nie występują również zabytki archeologiczne. Na całym obszarze plan wprowadza strefę ochronną potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie tych prac lub odkryte jako znaleziska przypadkowe podlegają ochronie prawnej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.
 - nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie przepisami odrębnymi;
 - zakaz lokalizowania działalności usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - zakaz lokalizowania stacji paliw oraz usług (na terenie 1U-KOP):
 - związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - handlu wielkopowierzchniowego,
 - kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
 - handlu kruszywem budowlanym,
 - handlu syrkami materiałami budowlanymi,
 - handlu opalem;
 - wyznaczenie pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV, po 7 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, w których zasięgu plan ustala nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej (...).

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz w ilości analogicznej na terenach pozostałych. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejącej

infrastruktury technicznej, w tym dróg. Zaplanowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, zgodnie z polityką miasta wyrażoną w Studium. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania inwestora, umożliwiając na analizowanym terenie prowadzenie działalności usługowej oraz realizację parkingu, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta.

- Prawo własności – ustalenia planu miejscowego umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu miejscowego w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu miejscowego nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy z uwagi na skonkretyzowane przeznaczenie nieruchomości pod działalność usługową lub parking nie będzie realizował wprost interesu publicznego. Niemniej nowy zakład usługowy potencjalnie stworzy nowe miejsca pracy również dla mieszkańców miasta oraz zwiększy jego dochody, co może przełożyć się na inwestycje w sferę publiczną. Plan jako przestrzeń publiczną wskazuje teren drogi lokalnej 1KDL.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan miejscowy do obecnego etapu procedury planistycznej zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do ich sporządzenia oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane na piśmie bądź w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr 439/LVII/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ul. Górniczej i Czarnej w Nowej Rudzie, Rada Miejska w Nowej Rudzie podjęła dnia 25 stycznia 2023 r. Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Nowa Ruda kolejno:

 - ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
 - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
 - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
 - rozpatrzył złożone wnioski;
 - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;
 - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - wystąpił o opinię projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko do Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (MKUA); MKUA wydała opinię;

- skierował projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;
 - uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych organów i instytucji oraz wprowadził stosowne zmiany z nich wynikające,
 - wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;
 - procedura planistyczna w toku...
- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odwołując się do przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu miejscowego są zgodne z oczekiwaniami inwestora – umożliwiają realizację zabudowy usługowej, w zgodzie z ustaleniami Studium. Potencjalnie będzie to nowe miejsce zatrudnienia dla mieszkańców oraz źródło dochodu do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Dodatkowo plan miejscowy wyznacza drogę lokalną 1KDL jako przestrzeń publiczną. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie ze strony inwestora oraz społeczne na nowe miejsca pracy), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem miejscowym pomimo, że obecnie nie jest jeszcze zabudowany, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstała na skutek realizacji planu zabudowa w zakresie budownictwa usługowego i/lub parkingu będzie uzupełniała istniejącą strukturę, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Nowej Rudzie nie jest dobrze rozwinięty. Odbyna się on za pośrednictwem przewoźnika PKS oraz innych, prywatnych. W granicach planu oraz w jego pobliżu nie występują żadne przystanki komunikacji miejskiej. Najbliżej (ok. 500 m od granic planu) zlokalizowana jest stacja kolejowa Nowa Ruda Przedmieście.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania konkretnych rozwiązań na poszczególnych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 469/L/18 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 września 2018 r. Obowiązujący dotychczas na przedmiotowym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” uznany został za aktualny. Wskazany został do potencjalnej zmiany jedynie w celu umożliwienia prowadzenia działalności wydobywczej. Niemniej objęty przedmiotową zmianą fragment tego planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie oraz częściowo w zasięgu obszaru I, określonego w ww. opracowaniu jako jeden z obszarów inwestycyjnych oraz wymagających zmiany istniejącego zainwestowania. Ocenia się, że ze względu na wnioskowaną dla niego funkcję (usługi i parking) oraz ograniczenie od strony wschodniej naturalną barierą – potokiem Piekelnica, za zasadne uznaje się zaliczenie tego fragmentu planu do obszarów o dużym potencjale inwestycyjnym – jako niewielkie poszerzenie obszaru I.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji

o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Nowa Ruda, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada między innymi następujące ułatwienia: wygodna nawigacja ułatwiająca przeglądanie treści poprzez osoby niedowidzące i niesłyszące, możliwa zmiana wielkości czcionki, zmiana kontrastu. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan miejscowy, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Nowa Ruda. Biorąc pod uwagę strukturę własności gruntów oraz zakładając zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu, jego realizacja przyniesie miastu zyski przede wszystkim z tytułu naliczenia podatków od nieruchomości. Nie przewiduje się żadnych wydatków.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Nowej Rudzie niniejszej uchwały jest uzasadnione.