

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Jasnej i Zagórze w Nowej Rudzie – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Jasnej i Zagórze w Nowej Rudzie przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 267/XXXIV/21 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 2021 r. Zgodnie z załącznikami graficznymi do ww. uchwały, opracowaniem objęto dwa oddzielne obszary – pierwszy w rejonie ulicy Jasnej, drugi – przy ul. Zagórze. W toku procedury planistycznej z opracowania wyłączony został drugi spośród wymienionych powyżej obszarów z uwagi na zmianę koncepcji jego przeznaczenia, które na dzień dzisiejszy jest sprzeczne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda” (dalej: Studium). Niniejsze uzasadnienie odnosi się wyłącznie do obszaru w rejonie ul. Jasnej, który wyróżniono jako część A.

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na tę funkcję oraz dostosowanie obowiązujących na jego obszarze ustaleń (określonych w obowiązującym miejscowym planie – Uch. Nr 28/IV/98 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłu nieuciążliwego w Nowej Rudzie) do kierunków zagospodarowania wskazanych w Studium.

Ustalenia planu miejscowego realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 bezpośredniego sąsiedztwa miejscowego planu, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami Studium. Projekt planu miejscowego przeznacza przedmiotowy obszar pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową albo zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, jak również tereny komunikacji drogowej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr 28/IV/98 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłu nieuciążliwego w Nowej Rudzie. Będący przedmiotem niniejszego uzasadnienia plan wprowadza zmiany względem planu obowiązującego w zakresie przeznaczeń terenów – funkcje nieuciążliwego przemysłu, parkingu i urządzeń komunikacji samochodowej zastępuje terenem mieszkaniowo-usługowym MW-MN-U.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – sam obszar planu miejscowego z uwagi na brak zabudowy nie posiada walorów architektonicznych. Występuje krajobraz terenów otwartych użytkowanych rolniczo (część zachodnia) oraz pozostałych – porośniętych stosunkowo gęsto roślinnością łąkową, krzewami oraz drzewami. Największą wartością tego terenu w kontekście krajobrazowym jest jego niezabudowany charakter i otwarcia widokowe na pobliskie wzgórza, w tym na Rudą Górę (na północny zachód od granic planu). Północna część planu objęta jest wyznaczoną przez Studium strefą K-ochrony krajobrazu kulturowego, dla której zaleca ono aby nie wznosić nowej zabudowy konkurującej wysokością z historyczną zabudową w pobliżu oraz nawiązywać formą nowej zabudowy do lokalnej tradycji. Projekt planu uwzględnia jej przebieg oraz dla terenu MW-MN-U wprowadza parametry i wskaźniki zabudowy, które wpisują się w powyższe postulaty (niemniej strefa ta obejmuje bardzo niewielką część obszaru opracowania – najbliższe sąsiedztwo ul. Jasnej).

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: aerothermalnej, geothermalnej oraz z promieniowania słonecznego – wolno stojących. Nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych 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. W zakresie ochrony przed hałasem na terenie MW-MN-U uwzględnia maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu, zgodny z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Zakazuje lokalizowania niektórych rodzajów działalności mających charakter uciążliwy.

Na obszarze planu miejscowego nie występują: formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obiekty związane z Obroną Cywilną oraz tereny i obszary górnicze. Nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia do miejscowego planu ustaleń w tym zakresie.

Ustalenie w planie miejscowym minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej – 30% wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

W niewielkim udziale na terenie opracowania występują grunty rolne o wysokich klasach bonitacyjnych, jednak ze względu na ich lokalizację w granicach administracyjnych miasta, nie podlegają one ochronie, zatem nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty leśne nie występują.

· 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, czy obszary 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. Sposób uwzględnienia strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego został przedstawiony w punkcie dotyczącym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

· 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 z przepisami odrębnymi.
- W zakresie ochrony przed hałasem na terenie MW-MN-U uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnego z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- Wyznaczenie pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV, po 10 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, w których zasięgu obowiązuje nakaz ich uwzględnienia w przypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.
- Na terenie MW-MN-U zakaz lokalizowania usług:
 - > zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - > związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - > związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - > kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,

- > handlu hurtowego,
- > handlu kruszywem budowlanym,
- > handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
- > handlu opalem,
- > stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych,
- > stacji paliw.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej przepisami odrębnymi oraz w ilości analogicznej na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania. 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. Zlokalizowany jest w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury technicznej, w tym dróg. Zaplanowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, poprzez kontynuację istniejącego zainwestowania, zgodnie z polityką miasta wyrażoną w Studium. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności usługowej.

- 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 uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego (drogi publiczne KDG i KDZ zostały wymienione w uchwale jako przestrzenie publiczne) oraz zabezpieczenie terenu umożliwiającego: realizację potrzeb związanych z mieszkalnictwem oraz prowadzeniem działalności usługowej. Ponadto plan dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenie MW-MN-U, dla którego dopuszcza szeroko rozumiane usługi.

- 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 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 wyłożenie ich do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski i 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 267/XXXIV/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Jasnej i Zagórze w Nowej Rudzie, Rada Miejska w Nowej Rudzie podjęła dnia 28 kwietnia 2021 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;

- wyłączył z opracowania część położoną przy ul. Zagórze;

- 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 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 miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych organów i instytucji;

- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag; do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;

- przedłożył projekt planu miejscowego wraz z załącznikami Radzie Miejskiej w Nowej Rudzie.

· 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 społecznymi – umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej (jedno- albo wielorodzinnej) i/lub usługowej. Jednocześnie przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie istniejącego układu komunikacyjnego oraz daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenie przewidzianym pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na funkcję mieszkaniową), 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 powstająca tu nowa zabudowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego i/lub usługowego będzie poszerzała istniejącą, 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 nie występują przystanki komunikacji miejskiej. W odległości ok. 1 km w kierunku zachodnim od obszaru planu znajduje się Dworzec Autobusowy Nowa Ruda, zaś ok. 2 km w kierunku zachodnim – stacja kolejowa Nowa Ruda.

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

Stwierdzenie zgodności sporządzania planu miejscowego z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 490/LXV/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 6 września 2023 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Jasnej i Zagórze w Nowej Rudzie wykazany została w Ramowym wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, stanowiącym załącznik nr 2 do ww. uchwały, jako plan będący w trakcie opracowania.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 190/XXIII/20 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 sierpnia 2020 r. 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 potencjalnie przyniesie miastu zyski z tytułu sprzedaży gruntów oraz naliczenia podatków od czynności cywilno-prawnych i podatku od nieruchomości. Nie przewiduje się istotnych w skali budżetu miejskiego wydatków.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Sporządził:

PODINSPEKTOR
Kopacz
Karolina Kopacz

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Marzena Wolńska

Zatwierdził merytorycznie:

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego
Arkadiusz Stelmach

Zatwierdził pod względem zgodności z planem:

RADCA PRAWNY
Krzysztof Michalak
WŁ. WB - 476