

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów inwestycyjnych w rejonie ulicy Słupieckiej w Nowej Rudzie,
o którym mowa w art. 15 ust. 1

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

przy uwzględnieniu art. 66 ust. 2 oraz 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)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w rejonie ulicy Słupieckiej w Nowej Rudzie, zwany dalej projektem Planu, zainicjowała Uchwała Nr 469/LXI/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 31 maja 2023 r. Projektem Planu objęto dwa rozłączne obszary o łącznej powierzchni około 5,45 ha, położone przy ul. Słupieckiej, w południowej części miasta Nowa Ruda.

Na obszarze projektem Planu, wskazanym na części graficznej nr 1, zwanym dalej „obszarem nr 1 projektu Planu”) planuje się realizację zagospodarowania przemysłowego, usługowego oraz składów i magazynów (teren oznaczony symbolem „1U-PP-PS”), co wynika z rosnącego zainteresowania terenami dla tego typu inwestycji w mieście. Na przedmiotowym obszarze wyznaczono również teren zieleni oznaczony symbolem „1ZN-ZP”. Ten planowany kierunek zagospodarowania obszaru nr 1 projektu Planu jest zgodny z ustalonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, a na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast na drugim z obszarów objętych projektem Planu (wskazanym na części graficznej nr 2 projektu Planu, zwanym dalej „obszarem nr 2 projektu Planu”) planuje się realizację funkcji usługowej (teren oznaczony symbolem „1U”) komunikacyjnej (tereny oznaczone symbolami „1KDL” oraz „2KDL”). Obecnie na omawianym obszarze obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Słupieckiej w Nowej Rudzie*, przyjęty Uchwałą Nr 387/XLCII/14 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 9 kwietnia 2014 r. W planie tym w zasięgu przedmiotowego obszaru wskazano cztery tereny: „1UP” - dla obiektów przemysłu, baz, składów, magazynów, usług oraz miejsc parkingowych”, „2RR” - dla użytkowania rolniczego oraz 1KDL” i „5KDL” - dla dróg publicznych klasy lokalnej. W oparciu o ustalenia obowiązującego planu nie ma zatem możliwości realizacji planowanego zagospodarowania na obszarze nr 2 projektu Planu.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które daje możliwość stworzenia harmonijnej całości oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, jakie występują na obszarach projektu Planu i w ich otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy odpowiadających charakterowi zabudowy w sąsiedztwie obszarów projektu Planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - z zastrzeżeniem, że na obszarach projektu Planu nie występują grunty leśne - uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie szeregu zapisów służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko dopuszczonego w tym projekcie Planu zagospodarowania, w tym np., że:

a) na obszarach planu miejscowego nie dopuszcza się spoielarni zwłok oraz spalarni odpadów,

b) obszary planu miejscowego, które zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałas, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska,

c) dopuszcza się lokalizację budynków oraz ich części wyłącznie wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) na obszarach planu miejscowego nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji odnoszących się do ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych, pozyskanych w trakcie robót budowlanych,

b) wprowadzenie regulacji określających zasady kształtowania zabudowy (wysokość, powierzchnia zabudowy, nachylenie dachów).

Należy zaznaczyć, że projekt Planu nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarach projektu Planu;

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,

b) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych (m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na podstawie przepisów odrębnych),

c) nakazanie na obszarze projektu Planu – zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (§7 ust.1).

6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez realizację nowej zabudowy, dobrze skomunikowanej, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez:

a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

b) uwzględnienie planowanych przedsięwzięć w zgodności z ustaleniami studium.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono m.in. poprzez:

a) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszarów objętych projektem Planu z układem zewnętrznym, przy wykorzystaniu położenia obszarów projektu Planu w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej,

b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do zapewnienia powiązań, o których mowa w lit. a, poprzez zapewnienie odpowiednich zjazdów i połączeń.

9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 7.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w Rozdziale 7 §9 projektu Planu, mając przy tym na uwadze, że na obszarach projektu Planu ani w ich bliskim sąsiedztwie nie zidentyfikowano sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 8 §9 projektu Planu.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

a) uwzględnienie, przeważającej większości wniosków, które zostały złożone w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu (na skutek ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu nie wpłynął żaden wniosek),

b) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, odnoszące się do obszarów projektu Planu.

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków wynikających z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu Planu, w tym przede wszystkim studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) wprowadzenie rozwiązania komunikacyjnego służącego racjonalizacji ruchu;

2) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez przeznaczenie dla zabudowy obszarów położonych przy istniejących ciągach komunikacyjnych;

3) kwestia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – na obszarach projektu planu nie dopuszczono nowej zabudowy mieszkaniowej.

4) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o zapewnieniu odpowiednich zjazdów z dróg i minimalnej szerokości dojazdów, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów;

5) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Projektem Planu objęto tereny w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, występujących 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. poz. 1443).

IV. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu, w kontekście Uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjętej przez Radę Miejską w Nowej Rudzie Nr 490/LXV/23 z dnia 6 września 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W „Ramowym wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych”, zawartym w Załączniku Nr 2 do powyższej uchwały, w odniesieniu do obszarów potencjalnie wymagających sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienia się teren przemysłowy oraz usługowy w rejonie ul. Słupieckiej, gdzie w niedalekim sąsiedztwie znajduje się już obiekt przemysłowy oraz usługowy.

V. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – przewiduje się zapewnić np. poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Urzędu Gminy.

VI. Projekt Planu wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że realizacja ustaleń projekt Planu umożliwi zmianę obecnego sposobu zagospodarowania obszaru nim objętego oraz umożliwi w pełni racjonalne wykorzystanie potencjału tych obszarów. Rzeczywista zmiana sposobu użytkowania gruntów, w tym jego zabudowy, będzie stanowiła przesłankę do zmiany podstawy ich opodatkowania, co przyczyni się do wzrostu przychodów Gminy Miejskiej. Realizacja planowanego na obszarze projektu Planu przedsięwzięć może pociągać za sobą wydatki z budżetu Gminy Miejskiej, gdyż na obszarze projektu planu objętego załącznikiem nr 2 przewidziano drogę publiczną klasy lokalnej.

Sporządził:

PODINSPEKTOR

Kopacz
Karolina Kopacz

Zatwierdził merytorycznie:

Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego

Stelmach
Arkadiusz Stelmach

BURMISTRZ

Kilinski
Tomasz Kilinski

Zatwierdził pod względem zgodności z prawem:

RADCA PRAWNY

Michalak
Krzysztof Michalak
WŁ / WB - 476