

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Nowej Rudzie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego w rejonie ulicy Spacerowej i Bożkowskiej w Nowej Rudzie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego w rejonie ulicy Spacerowej i Bożkowskiej w Nowej Rudzie przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 290/XXXVII/21 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 lipca 2021 r. Głównym celem sporządzenia planu jest stworzenie kontekstu prawnego umożliwiającego rozbudowę podmiotu gospodarczego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym również zabezpieczenie miejsc do parkowania. Kluczowe jest tu również wyeliminowanie z obrotu prawnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uch. Nr 28/IV/98 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 30 grudnia 1998 r.), uchwalonego w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda” (dalej: 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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 przewiduje przedmiotowy obszar pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub parkingi.

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. Jedyną znaczącą zmianą w zakresie przeznaczeń terenu wprowadzoną względem planu obowiązującego jest tu przeznaczenie dotychczasowego terenu 10EE – urządzeń energetyki (obow. mpzp) na P-KSp – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub parkingów. Dla pozostałej części przedmiotowego terenu, plan obowiązujący przewiduje analogiczną – przemysłową funkcję, jednak bez możliwości alternatywnej funkcji w postaci parkingu.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – sam obszar planu miejscowego nie wykazuje szczególnie istotnych walorów architektonicznych, czy krajobrazowych. Obecnie brak jest tu zabudowy, a występująca roślinność ma charakter synantropijnej i ogranicza się głównie do traw i krzewów. Największą wartością omawianego terenu w kontekście krajobrazowym jest jego niezabudowany charakter i otwarcie widokowe na pobliskie wzgórza. Na skutek realizacji planu dojdzie do przekształcenia krajobrazu terenów otwartych na krajobraz terenów zurbanizowanych o charakterze przemysłowym i/lub komunikacyjnym (parking). Niemniej ze względu na niewielką powierzchnię tego terenu oraz jego kontekst przestrzenny (zabudowa przemysłowa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - Podstrefa Nowa Ruda „Invest-Park” – dalej: WSSE) nie będzie miało to charakteru znaczących zmian i wpisze się w istniejący po sąsiedzku 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: innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

nieprzekraczającej – 100 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW, jak również urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW. Dodatkowo plan zakazuje lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakazuje lokalizowania: działalności w zakresie: produkcji, składów i magazynów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, jak również obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

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. 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 – 10% 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. Nie mniej jednak plan ustanawia ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych, gdzie wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych, budowlanych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prac ziemnych, budowlanych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.
- 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 zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - Zakaz lokalizowania:
 - działalności w zakresie: produkcji, składów i magazynów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
 - obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz w ilości analogicznej na terenie P-KSp poza strefami ruchu. 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, poprzez kontynuację istniejącego zainwestowania, zgodnie z polityką miasta wyrażoną w Studium. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania inwestorów, umożliwiając na analizowanym terenie prowadzenie aktywności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności przemysłowej 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 przeznaczenia nieruchomości pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub parkingi, nie będzie realizował wprost interesu publicznego. Nie mniej jednak nowe zakłady przemysłowe w ramach WSSE stworzą nowe miejsca pracy również dla mieszkańców miasta oraz zwiększą jego dochody, co może przełożyć się na inwestycje w sferę publiczną.
- 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 wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie. 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 290/XXXVII/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego w rejonie ul. Spacerowej i Bożkowskiej w Nowej Rudzie, Rada Miejska w Nowej Rudzie podjęła dnia 28 lipca 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;
 - 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);
 - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko i 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 inwestorów – umożliwiają realizację zabudowy przemysłowej, zgodnie z ustaleniami Studium. Docelowo będzie to nowe miejsce zatrudnienia dla mieszkańców oraz źródło dochodu do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie ze strony inwestorów 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 (WSSE), a powstająca tu nowa zabudowa w zakresie budownictwa przemysłowego i/lub parkingu 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. Odbywa się on za pośrednictwem przewoźnika PKS oraz innych, prywatnych. W granicach planu nie występują przystanki komunikacji miejskiej. Zlokalizowane są one wzdłuż drogi wojewódzkiej DW 381 (najbliższy ok. 260 m od północno-wschodniej granicy planu). Stacja kolejowa Nowa Ruda znajduje się w odległości ok. 7,5 km od granic planu.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania konkretnych rozwiązań na terenie P-KSp.

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. Załącznik nr 2 do ww. uchwały przewiduje, że w przyszłości może pojawić się potrzeba uaktualnienia miejscowych planów uchwalonych przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na zmieniające się realia i wynikające z tego zmiany w zapotrzebowaniu na tereny inwestycyjne. Obowiązujący na analizowanym terenie miejscowy plan został ponadto wymieniony jako potencjalnie wymagający zmiany w celu dostosowania jego ustaleń do aktualnych potrzeb planistycznych miasta Nowa Ruda. Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Miasta Nowa Ruda przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 sporządzających 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, 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.