

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej pięć obszarów w rejonie ulic Teofila Brzozy, Hotelowej, Książenickiej, Komisji Edukacji Narodowej i Wypoczynkowej (MPZP 54-14), sporządzony został na podstawie uchwały Nr 731/XLVII/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu o powierzchni ok. 83 ha obejmuje pięć obszarów w rejonie ulic:

- a) obszar planu nr 1 w rejonie ul. Teofila Brzozy (o powierzchni ok. 76,2 ha),
- b) obszar planu nr 2 w rejonie ul. Hotelowej (o powierzchni ok. 1,4 ha),
- c) obszar planu nr 3 w rejonie ul. Książenickiej (o powierzchni ok. 1,3 ha),
- d) obszar planu nr 4 w rejonie ul. Komisji Edukacji Narodowej (o powierzchni ok. 1,3 ha),
- e) obszar planu nr 5 w rejonie ul. Wypoczynkowej (o powierzchni ok. 2,5 ha).

Głównym zadaniem planu jest stworzenie warunków kontrolowanego, dalszego zagospodarowania terenów, przy minimalizacji negatywnego wpływu na zasoby środowiska przyrodniczego. Istotne – w związku z tym – są ustalenia określające wskaźniki urbanistyczne (powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna) i ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne. W planie nie wprowadza się funkcji potencjalnie uciążliwych, które mogłyby wywoływać konflikty w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

1.2. Obszary planu charakteryzują się niskimi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi typowymi dla przestrzeni podmiejskiej - zurbanizowanej i przemysłowej.

1.3. Wymagania ochrony środowiska zostały określone w § 6 planu, w tym zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wibracji, pola elektromagnetycznego, hałasu i przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

1.4. W obszarze projektu planu nie występują obiekty dziedzictwa i zabytki.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności

osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia. Przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze projektu planu, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w stosunku do terenów objętych ochroną, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione przez przyjęcie generalnej zasady maksymalnego wykorzystania możliwości inwestycyjnych działek ewidencyjnych.

1.7. Prawo własności jest respektowane przez przyjęcie zasady minimalizowania ingerencji w nie poprzez ustalenia planu. Standardowe ograniczenia prawa własności stanowią wyznaczone linie zabudowy i inne ustalenia projektu planu, jak np. wskaźniki urbanistyczne.

1.8. W obszarze projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

1.9. Potrzeby interesu publicznego związane są głównie z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych, wyznaczonych w oparciu o istniejący układ drogowy oraz odcinki nowych dróg publicznych.

1.10. Rozwój infrastruktury technicznej jest w projekcie planu zapewniony poprzez możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie planu.

1.11-12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. Podobnie ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego z możliwością składania uwag, w tym w postaci elektronicznej. W związku z epidemią koronawirusa ponowiono wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

Powyższe działania pozwoliły zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

1.13. Projekt planu zawiera zapisy umożliwiające zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych oraz dopuszcza korzystanie z lokalnych ujęć wody.

1.14. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny. Rozpatrując wnioski i uwagi zgłoszone do projektu planu, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.15. Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o kierunki przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających m.in. z wymagań ładu przestrzennego i ochrony środowiska, walorów ekonomicznych i potrzeb interesu publicznego.

2. 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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika 2012 – 2015”, została opracowana w 2016 r. i przedstawiona radnym w związku z przyjęciem przez Radę Miasta uchwały Nr 340/XXI/16 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 maja 2016 r.

W analizie stwierdzono, iż „zasadne jest sporządzanie tzw. „planów interwencyjnych, które będą miały na celu miejscową korektę przyjętych rozwiązań w obowiązujących planach, które niejednokrotnie uniemożliwiają realizację inwestycji”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej pięć obszarów w rejonie ulic Teofila Brzozy, Hotelowej, Książenickiej, Komisji Edukacji Narodowej i Wypoczynkowej (MPZP 54-14) ma taki właśnie charakter.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami został opisany w ust. 1, pkt 5 uzasadnienia.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. Prognoza określa wpływ ustaleń miejscowego planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Główną część wydatków stanowią koszty związane z budową infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie ustaleń planu. Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej jego sporządzenia.