

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Rybnika
z dnia

WYKAZ ZMIAN WPROWADZONYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, przyjętym Uchwałą Nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2016 r., wprowadza się następujące zmiany:

I. ZMIANY W CZĘŚCI TEKSTOWEJ STUDIUM

1. W części zatytułowanej „Wprowadzenie” po dotychczasowym tekście dodaje się tekst w brzmieniu:

„Zmiana studium dotycząca części obszaru miasta, obejmującej sześć obszarów określonych w uchwale Nr 730/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, zmienionej uchwałą nr 772/XLIX/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 27 czerwca 2018 r., uwzględnia w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przepisy art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.). Zgodnie z nimi, zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1. W związku z tym, zaktualizowane zostały wszystkie treści wynikające ze zmiany istotnych uwarunkowań w obrębie obszarów zmiany studium, zamieszczone w szczególności w części IA studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium” oraz treści wynikające ze zmiany uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju miasta, w szczególności związanych z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, odnoszących się do całego obszaru miasta. Zaktualizowano także treści wynikające ze zmian w przywołanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które weszły w życie w dniu 13 listopada 2020 r. (wprowadzonych przez ustawę z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. z 2020 r. poz. 1378]) oraz ze zmiany ustaleń dokumentów planistycznych wyższego rzędu, których uwzględnienie w studium jest wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozdz. I.14) lub przepisy odrębne, a także ze zmiany uwarunkowań w zakresie udokumentowanych złóż kopalin. W części studium IIIA i IVA zawarto, odpowiednio, uzasadnienie przyjętych rozwiązań i syntezę ustaleń studium dla obszarów objętych zmianą studium.”.

2. ZMIANY W CZĘŚCI I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1) w rozdziale I.1.1. Położenie i ranga miasta

a) w odnośniku 4

– po wyrazach „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r., MP z 2012 poz. 252)” dodaje się przecinek i wyrazy „uchylona z dniem 13.11.2020 r. przez ustawę z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 1378)”.

– po wyrazach „Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+” (Uchwała Nr IV/38/2013 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 1 lipca 2013 r.)” dodaje się przecinek i wyrazy „zastąpiona Strategią Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2030” (Uchwała Nr VI/24/1/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19.10.2020 r.)”,

- po wyrazach „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego „Plan 2020+” (Uchwała Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 4619]) średnik zastępuje się kropką i skreśla się zdanie trzecie (*„Aktualnie (02.2016) sporządzana jest na podstawie Uchwały Nr IV/43/3/2013 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 28 października 2013 r. zmiana planu woj. śląskiego (projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego „Plan 2020+”).”*),

b) w części zatytułowanej „Ranga miasta w regionalnym układzie osadniczym”

- w akapicie pierwszym skreśla się wyrazy „i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego,” oraz wyrazy „[w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa zwanego „Zachodnim Obszarem Metropolitalnym”]”,

- w odnośniku 8 dodaje się wyrazy „uchylone z dniem 01.01.2018 r. przez Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 kwietnia 2017 r. uchylające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. z 2017 r. poz. 825),

c) w części zatytułowanej „Aglomeracja Rybnicka”

- akapit czwarty i piąty zastępuje się tekstem w brzmieniu

„W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ („Plan 2020+”) stwierdza się, że Aglomeracja Rybnicka stanowi "ośrodek regionalny - obszar organizacji usług publicznych o znaczeniu krajowym". Według planu, Aglomeracja posiada rozwinięty sektor gospodarki, w tym związany z przemysłem wydobywczym i rozwijający się sektor nauki, ma duże znaczenie w zakresie zaspokojenia dostępu do usług publicznych wyższego rzędu w zachodniej części województwa. Występują silne procesy integracji z obszarem Metropolii Górnośląskiej (powiązania gospodarczo-przestrzenne i powiązania organizacyjne przedsiębiorstw). Do Rybnika odnoszą się następujące cele polityki przestrzennej przyjęte w Planie 2020+: cel 1. „Nowoczesna gospodarka - promocja gospodarczego wzrostu i innowacji”, cel 3. „Przestrzeń - zrównoważone wykorzystywanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego” i cel 4. „Relacje z otoczeniem - infrastrukturalne powiązania regionu”. Według Planu 2020+, Rybnik znajduje się w obrębie następujących obszarów funkcjonalnych: miejski obszar funkcjonalny ośrodka regionalnego (Aglomeracja Rybnicka), obszar terenów zamkniętych, obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obszar cenny przyrodniczo, obszar ochrony krajobrazów kulturowych, obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych, obszar udokumentowanych złóż kopalin, obszar przygraniczny oraz obszar wymagający rewitalizacji. Główne ustalenia strategii „Śląskie 2030” (w tym cele strategiczne i operacyjne), a także przyjęte w „Planie 2020+”, istotne dla Rybnika, kierunki działań w ramach poszczególnych celów polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych zamieszczono w Aneksie do części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego (rozdz. I.14).”,

- skreśla się odnośnik 9 (*„Według projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego "Plan 2020+" (październik 2015 r.), Rybnik znajduje się w obrębie następujących obszarów funkcjonalnych: miejski obszar funkcjonalny ośrodków regionalnych (Aglomeracja Rybnicka), obszar funkcjonalny szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej - tereny zamknięte (teren zamknięte stanowiące obiekty wojskowe oraz tereny zamknięte związane z przebiegiem linii kolejowych), obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, obszar funkcjonalny cenny przyrodniczo, obszar ochrony krajobrazów kulturowych (ze względu na dobra kultury współczesnej), obszar funkcjonalny ochrony i kształtowania zasobów wodnych, obszar funkcjonalny udokumentowanych złóż kopalin, obszar*

funkcjonalny przygraniczny (wymagający rozwoju nowych funkcji przy użyciu instrumentów właściwych polityce regionalnej) oraz obszar funkcjonalny wymagający rewitalizacji.”),

– w objaśnieniach do Rys. I-3 Położenie, ranga i powiązania funkcjonalne Rybnika w otoczeniu regionalnym w pkt 1 i 8 dodaje się wyrazy „i Śląskie 2030”, w pkt 2 dodaje się wyrazy „[wg strategii „Śląskie 2030” - BOA – Bezpośrednie Otoczenie Aglomeracji]”, w pkt 5 po wyrazach „(według strategii „Śląskie 2020+” dodaje się wyrazy „i Śląskie 2030” oraz po wyrazach „i jej strefą zewnętrzną” dodaje się wyrazy „(wg strategii „Śląskie 2020+”);

2) w rozdziale I.2.6. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w akapicie zatytułowanym „Linie elektroenergetyczne” w zdaniu trzecim po wyrazach „80 m dla linii 400 kV (po 40 m od osi linii) dodaje się wyrazy „i 60 m dla dwutorowych odcinków linii 400 kV (po 30 m od osi linii)”;

3) w rozdziale I.4.2. Udokumentowane złoża kopalin

a) w akapicie czwartym liczby „12 058”, 12 836” i „12 993” zastępuje się liczbami, odpowiednio, „12 063”, „12 840” i „12 997”,

b) w akapicie piątym

- w zdaniu drugim wyrazy „Chwałowice” i „Rydułtowy” otrzymują brzmienie, odpowiednio, „Chwałowice 1” i „Rydułtowy 1” oraz po wyrazach „złożu metanu pokładów węgla Żory 1” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „a także złożu Jankowice-Wschód (eksploatowane okresowo).”,

- w zdaniu czwartym po wyrazach „Zaniechano wydobywania węgla ze złóż” dodaje się wyraz „Chwałowice,” oraz po wyrazie „Dębieńsko” dodaje się wyrazy „Rydułtowy”,

- w zdaniu piątym po wyrazach „Pozostałe złoża surowców energetycznych są rozpoznane szczegółowo (Paruszowiec,” wyraz „Żory” zastępuje się wyrazami „MPW [metan pokładów węgla] w złożu Dębieńsko 1” oraz wyrazy „Jankowice Wschód” zastępuje się wyrazami „MPW w złożu Żory”,

c) odnośnik 29 („Złożu Paruszowiec zaliczono w Białej Księdze Ochrony Złóż Kopalin (Ministerstwo Środowiska, listopad 2015) do złóż o znaczeniu strategicznym ([otwarty] Wykaz złóż kopalin strategicznych, które uzyskały najwyższą ocenę w wyniku waloryzacji, wg stanu na 31.12.2014).”) otrzymuje brzmienie „Złoża Jejkowice, Paruszowiec, Pilchowice i Sumina, a także Dębieńsko i Żory należą do złóż niezagospodarowanych o znaczeniu ogólnokrajowym, które powinny podlegać szczególnej ochronie (wg Wykazu złóż wymagających szczególnej ochrony [...] oprac. przez Głównego Geologa Kraju, 2016)”;

d) Tabela I-19. Udokumentowane złoża kopalin objęte prawem własności górniczej i Tabela I-20. Udokumentowane złoża kopalin objęte prawem własności nieruchomości gruntowej otrzymują brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszego załącznika;

4) w rozdziale I.4.3. Koncesje na wydobywanie kopalin. Obszary i tereny górnicze. Filary ochronne

a) w tytule Rys. I-12. skreśla się wyrazy „(stan w dniu 01.06.2016 r.)”,

b) w objaśnieniach do rys. I-12 w pkt 1 skreśla się wyrazy „Chwałowice i” oraz dodaje się wyrazy „Rydułtowy 1,” w pkt 3 dodaje się wyrazy „Jankowice-Wschód”, skreśla się pkt 4, dotychczasowe pkt nr 5 – 8 otrzymują numery, odpowiednio, 4 – 7,

c) w tabeli I-21. Koncesje na wydobywanie kopaliny. Obszary i tereny górnicze wiersz pierwszy otrzymuje brzmienie:

Złoże	Obszar górniczy		Teren górniczy		Numer koncesji i data jej ważności	Koncesjonariusz
	nazwa	pow. (ha)	nazwa	pow. (ha)		
Chwałowice 1	Chwałowice 1	1872,24	Chwałowice 1	2229,38	5/2016 31.12.2040	Polska Grupa Górnicza S.A.

d) w objaśnieniach do Rys. I-13 skreśla się pkt 2 i 5 („projektowany obszar / teren górniczy Chwałowice 1 (według danych przedsiębiorcy)”), dotychczasowe pkt nr 3 i 4 oraz 6 – 8 otrzymują numery, odpowiednio, 2 – 6;

5) w rozdz. I.4.4. Prognozowane szkodliwe wpływy planowanej działalności górniczej

a) w zdaniu pierwszym w akapicie piątym skreśla się wyrazy „[projektowany]”,

b) w części zatytułowanej „Wstrząsy górnicze” w zdaniu trzecim w akapicie drugim wyraz „Chwałowice” otrzymuje brzmienie „Chwałowice 1”,

c) w objaśnieniach do Rys. I-14 skreśla się pkt 2 i 4 („granica projektowanego obszaru / terenu górniczego Chwałowice 1 (według danych przedsiębiorcy)”), dotychczasowe pkt nr 3 oraz 5 – 9 otrzymują numery, odpowiednio 2 – 7,

d) w objaśnieniach do Rys. I-15 skreśla się pkt 2 i 4 („granica projektowanego obszaru / terenu górniczego Chwałowice 1 (według danych przedsiębiorcy)”), dotychczasowe pkt nr 3 oraz 5 – 7 otrzymują numery, odpowiednio 2 – 5;

6) w rozdz. I.4.6. Zasoby wód powierzchniowych w zdaniu pierwszym w akapicie piątym wyrazy „(zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. MP Nr 40, poz. 451)” zastępuje się wyrazami „(Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. [Dz. U. z 2016 r. poz. 1967])” oraz skreśla się zdanie drugie („Według planowanej aktualizacji podziału na jednolite części wód (wersja robocza), w Rybniku wydzielać się będzie jedynie: Rudę do Zbiornika Rybnickiego z dopływami (JCWPGL54) – część wód obejmująca również dopływy Nacynę, Kłokocinkę, Potok Boguszowicki oraz wody stojące, Rudę poniżej Zbiornika Rybnickiego (JCWPGL63) oraz Wierzbnik (JCWPGL107).”);

7) w rozdz. I.4.13. Zagrożenie hałasem, polami elektromagnetycznymi i poważnymi awariami w części zatytułowanej „Zagrożenie polami elektromagnetycznymi” w zdaniu trzecim po wyrazach „dla linii 400 kV o szerokości 80 m (po 40 m w każdą stronę)” dodaje się wyrazy „dla linii 400 kV dwutorowych – 60 m (2 x 30 m),”;

8) w rozdz. I.8.3. Przemysł i działalności pokrewne w części zatytułowanej „Aspekty przestrzenne. Skupiska miejsc pracy” w akapicie trzecim wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”;

9) w rozdz. I.8.6. Własność gruntów. Grunty komunalne w części zatytułowanej „Grunty komunalne. Gminny zasób nieruchomości” w akapicie szóstym wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”;

10) w rozdz. I.9.1. System drogowy w Tabeli I-61 Drogi krajowe i wojewódzkie na obszarze Rybnika

a) w wierszu 5 „DW 925” w kol. Lokalizacja drogi” skreśla się wyrazy „(# DW 935)” i dodaje się wyrazy „- Sybiraków – Żorska (#DW 929 Prosta) [Sybiraków i Żorska (#Prosta) – klasa G]”,

b) w wierszu 6 „DW 929” w kol. Lokalizacja drogi” liczbę 935 zastępuje się liczbą 925,

c) w wierszu 7 „DW 935” wyrazy „Jana Kotucza – Sybiraków – Żorska – Prosta – Żorska” zastępuje się wyrazami „do DK 78 – nieciągłość drogi – od DK 78 Droga Regionalna” oraz skreśla

się wyrazi w nawiasie kwadratowym „Kotucza, Wyzwolenia, Sybiraków, Żorska (#Prosta) – G, Prosta i Żorska – Z”, w kol. Klasa drogi literę „G” zastępuje się znakiem „x”;

11) w rozdz. I.10.4. System elektroenergetyczny w zdaniu 2 w akapicie 6 wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”;

12) w rozdz. I.11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych

a) w akapicie pierwszym skreśla się wyrazy „lub w programach zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, sporządzanych przez ministrów i centralne organy administracji rządowej (brak jest rejestru zawierającego zadania rządowe, zaś Rada Ministrów nie przyjęła dotychczas w drodze rozporządzenia żadnego programu zawierającego takie zadania)”;

b) zdanie pierwsze w akapicie drugim otrzymuje brzmienie:

„Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego Plan 2020+, na obszarze Rybnika zlokalizowane są następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym: (1) zadania samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego: "Budowa i przebudowa drogi wojewódzkiej 935" oraz „Budowa i przebudowa dróg wojewódzkich (m.in. DW 925 i 929); (2) inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego: „Budowa Szybkiej Kolei Regionalnej Katowice - Rybnik - Racibórz/Wodzisław Śl. - Chałupki”, „Modernizacja linii kolejowych (przebudowa, odbudowa i remont linii kolejowych, m.in. Jastrzębie Zdrój - Rybnik - [Katowice])” i „Przebudowa i remont lotnisk lokalnych i lądowisk do celów biznesowych i turystycznych” oraz (potencjalnie lub bez sprecyzowanej lokalizacji): budowa kolei dużych prędkości (Warszawa - Katowice - Ostrawa), budowa sieci dróg/tras rowerowych i budowa centrów przesiadkowych; (3) inwestycje celu publicznego zależne od podmiotów innych niż samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa: „Modernizacja i rewitalizacja linii kolejowych: prace na liniach kolejowych nr 140, 148, 157, 159, 173, 689, 691 na odcinku Chybie - Żory - Rybnik - Nędza / Turze; polepszenie jakości usług przewozowych poprzez poprawę stanu technicznego linii kolejowych nr 140, 158 (Rybnik - Chałupki); rewitalizacja linii kolejowej nr 140 Katowice Ligota - Nędza na odc. Rybnik Towarowy – Sumina””,

c) w zdaniu drugim w akapicie trzecim skreśla się wyrazy

„: (1) "Prace przygotowawcze dla modernizacji linii kolejowej E 65 – Południe, odcinek Grodzisk Mazowiecki - Kraków/Katowice - Zebrzydowice/Zwardoń - granica państwa – faza II Polepszenie jakości usług przewozowych poprzez poprawę stanu technicznego linii kolejowych nr 140 i 158 na odcinku Rybnik – Chałupki; (2) Udrożnienie podstawowych ciągów wywozowych w ruchu towarowym na terenie Śląska, etap III3 [linie nr 140 i 173]; (3) "Prace na liniach kolejowych nr 140, 148, 157, 173, 689, 691 na odcinku Chybie - Żory - Rybnik - Nędza / Turze" oraz (4) projekt modernizacji linii kolejowej nr 149 Leszczyny - Zabrze Makoszowy.”;

d) skreśla się odnośnik 78 („Według projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego "Plan 2020+" (październik 2015 r.), do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowanych na obszarze Rybnika, należą, spośród zadań posiadających zapewnione finansowanie: 1) zadania samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa: (1) budowa i przebudowa drogi wojewódzkiej 935 (Budowa Regionalnej Drogi Racibórz - Pszczyna, na odcinku od DK45 DW 935 w nowym śladzie na odcinku Racibórz - Rybnik (do ul. Sportowej), budowa drogi na odcinku przebiegającym przez Rybnik); (2) budowa i przebudowa dróg wojewódzkich oraz drogowych obiektów inżynierskich (m.in. DW 935, 925, 929); 2) inwestycje celu publicznego zależne od podmiotów innych niż samorząd województwa: prace na liniach kolejowych nr 140, 148, 157, 159, 173, 689, 691 na odcinku Chybie - Żory - Rybnik - Nędza / Turze.”),

13) w rozdz. I.13.1. Wieloaspektowa ocena sytuacji miasta

a) w części zatytułowanej „Potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z pozycji i rangi miasta (relacji zewnętrznych)” dodaje się tekst w brzmieniu „Od początku 2020 r. Rybnik jest siedzibą Sądu Okręgowego (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 października 2019 r. w sprawie utworzenia Sądu Okręgowego w Rybniku [Dz. U. z 2019 r. poz. 1938])”,

b) w części zatytułowanej „Potrzeby i możliwości rozwoju wynikające ze stanu systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej” dodaje się tekst w brzmieniu „(Drogę Regionalną na odcinku granica miasta z Żorami – ul. Wodzisławska [węzeł „Wodzisławska”] wraz z Drogą Śródmiejską oddano do użytkowania w marcu 2020 r.)”,

c) w części zatytułowanej „Potrzeby rozwoju wynikające z wniosków o zmianę przeznaczenia terenu” po dotychczasowym tekście dodaje się tekst w brzmieniu

„Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu, uzasadniające przystąpienie do zmiany studium, wynikają z różnych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych. Wnioski dotyczą: - rozszerzenia terenów budowlanych w celu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub mieszkaniowo-usługowej) na działkach stanowiących własność osób fizycznych (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właścicieli gruntów) [obszary zmiany studium nr 2 {Grabownia}, 3 {Orzepowice} i 5 {Chwałowice}]; - rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w celu realizacji funkcji usługowych, sportowo-rekreacyjnych i mieszkaniowych w zabudowie wielorodzinnej na terenach obecnie nieefektywnie wykorzystanych i opuszczonych (kompleksowe zmiany w zagospodarowaniu tych terenów) [obszary nr 1 i 6 {Stodoły}] oraz - zmian w planowanym układzie drogowym (odstąpienie od planowania drogi zbiorczej na rzecz bardziej efektywnego wykorzystania terenów na cele produkcyjno-usługowe) [obszar nr 4 {Ligota – Ligocka Kuźnia}]. Bliższe informacje na temat wniosków, których dotyczy zmiana studium, zawarto w części IA. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium (rozdz. IA.10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).”;

14) w rozdziale I.13.2. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Miasta, po dotychczasowym tekście dodaje się tekst w brzmieniu:

„Polityka mieszkaniowa Miasta Rybnika. W 2017 r. przyjęto Politykę Mieszkaniową Miasta Rybnika 2023+ (uchwała Nr 516/XXXIII/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 marca 2017 r.). Dokument przedstawia wizję, misję i długoterminowe cele Miasta w zakresie kształtowania mieszkalnictwa. Analiza SWOT w zakresie rozwoju mieszkalnictwa w Rybniku wskazuje na następujące mocne strony i szanse rozwojowe (m.in.): „strategia Rybnika formułująca wizję miasta jako miejsca dobrego do zamieszkania, pracy i wypoczynku; postrzeganie Rybnika jako miasta nowoczesnego i przyjaznego; plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar całego miasta; dość stabilna gospodarka miasta; potencjał terenów pod zabudowę mieszkaniową; wysoki odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym; zainteresowanie inwestorów terenami miasta, napływ firm deweloperskich; duży regionalny rynek pracy i dobre skomunikowanie z aglomeracją śląską oraz ostrawską”. Do słabych stron i zagrożeń rozwojowych zaliczono m.in.: „deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych; wzrost zapotrzebowania na mieszkania komunalne i socjalne oraz niskie możliwości zaspokojenia tych potrzeb; wysokie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe; odpływ ludzi młodych; słaba siła nabywcza pieniądza – dochody mieszkańców są zróżnicowane, ale większość zarabia poniżej średniej wyliczonej dla województwa śląskiego; zanieczyszczenie powietrza i utrata atrakcyjności ze względu na klimat; niskie tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stosunku do wzrastających potrzeb (...), niskie ceny nieruchomości w gminach ościennych i odpływ ludzi na wieś; starzenie się społeczeństwa”. Dokument określa misję Rybnika w zakresie polityki mieszkaniowej jako: „poprawa warunków mieszkaniowych rybniczian poprzez stworzenie przyjaznych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i działalności remontowo - modernizacyjnej. Określono trzy pola strategiczne kierunków rozwoju: „Rybnik nowoczesnym, atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do życia i rozwoju”; „Wysoki potencjał rozwojowy Miasta pod względem mieszkalnictwa” oraz „Miasto o wysokim stopniu integracji przestrzennej i społecznej”. Dla realizacji misji Miasta w zakresie polityki mieszkaniowej przyjęto pięć celów strategicznych, w tym cel 1: „stworzenie

warunków dla przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych”, poprzez m.in. „stworzenie korzystnych warunków do inwestowania w Rybniku”. Realizacja celu obejmuje następujące działania: (a) opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; racjonalne wykorzystanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i uzbrojenia; wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej; (b) stworzenie systemu monitorowania i udostępniania nieruchomości: stworzenie oferty gruntów gminnych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne; dotarcie z ofertą „przygotowanych” nieruchomości do potencjalnych inwestorów. Dokument określa cztery zasadnicze projekty w zakresie polityki mieszkaniowej, w tym „Projekt wsparcia mieszkalnictwa” (wsparcie rozwoju budownictwa mieszkaniowego [mieszkania komunalne, socjalne i wspomagane]), zakładający budowę mieszkań o relatywnie wysokim standardzie, dla osób / rodzin o niskich i średnich dochodach, na terenach (działkach inwestycyjnych) przeznaczonych w planie miejscowym pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne („wskazanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i ich uzbrojenie”). Ponadto, w 2019 r. przyjęto „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019 - 2023” (uchwała Nr 219/XV/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 października 2019 r.). W programie stwierdza się, że budynki w gminnym zasobie należą do najstarszych na terenie Miasta, niezadowolający stan techniczny budynków powoduje konieczność poniesienia nakładów na ich remonty (20% zasobów znajduje się w nieodpowiednim i złym stanie technicznym, a 51% - w stanie średnim); przewiduje się w celu powiększenia zasobu m.in. realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy (w tym budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z mieszkaniami komunalnymi) i realizację inwestycji mieszkaniowych we współpracy z podmiotami zewnętrznymi.”;

15) w rozdz. I.13.3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę po dotychczasowym tekście dodaje się część 5. Aktualizacja maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszego załącznika;

16) w rozdz. I.13.3.2. Możliwości lokalizacji nowej zabudowy

a) Tabele I-77 – I-81 otrzymują numery, odpowiednio, I-84 – I-88,

b) po dotychczasowym tekście dodaje się część 3. Zaktualizowana chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w brzmieniu określonym w załączniku nr 3 do niniejszego załącznika;

17) w rozdz. I.13.3.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę a możliwości lokalizacji zabudowy na obszarach przeznaczonych pod zabudowę

a) dotychczasowy tekst otrzymuje oznaczenie pkt 1,

b) Tabele I-82 i I-83 otrzymują numery, odpowiednio, I-93 i I-94,

c) po dotychczasowym tekście dodaje się pkt 2 w brzmieniu

„2. Porównanie - zaktualizowanego - maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej z chłonnością obszarów przeznaczonych pod zabudowę o określonej funkcji (możliwością lokalizacji tej zabudowy na obszarach przeznaczonych pod zabudowę):

Tabela I-95. Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o różnych funkcjach a możliwości lokalizacji tej zabudowy

Funkcje zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	Możliwość lokalizowania nowej zabudowy	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a możliwością jej lokalizacji
	powierzchnia użytkowa (m ²)		
zabudowa mieszkaniowa	1 670 000	1 570 000	100 000

Funkcje zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	Możliwość lokalizowania nowej zabudowy	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a możliwością jej lokalizacji
	powierzchnia użytkowa (m ²)		
zabudowa usługowa	720 000	610 000	110 000
zabudowa produkcyjna	530 000	270 000	260 000
zabudowa ogółem	2 920 000	2 450 000	470 000

Zaktualizowane zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza możliwości jej lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę w aktualnych planach miejscowych. Wskazuje to na potrzebę zwiększenia powierzchni terenów mieszkaniowych w planach miejscowych tak, by zapewnić możliwość realizacji 100 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie, w wyznaczonych w studium obszarach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej znajdują się niezabudowane tereny o pow. około 74 ha (netto), możliwe do przeznaczenia w planach miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej - dla których nie sporządzono dotychczas planów miejscowych zgodnych ze studium przyjętym w 2016 r. Szacuje się, że chłonność tych terenów wynosi 90 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, w tym około 90% ogólnej ilości – w zabudowie jednorodzinnej. Uwzględniając możliwość dodatkowego wyznaczenia w planach miejscowych (na podstawie studium) terenów o chłonności 90 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, co zapewnia 90% zaktualizowanego maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę o tej funkcji, uzasadnione jest wyznaczenie w zmianie studium nowych obszarów mieszkaniowych umożliwiających realizację zabudowy (mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej) o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 10 tys. m². Szacuje się, że zabudowa o tej powierzchni użytkowej, może być zrealizowana na terenach o pow. około 8 - 9 ha brutto (w przypadku zabudowy jednorodzinnej). Biorąc pod uwagę planowane zamierzenia (wnioski o zmianę studium) i wstępny projekt zmiany studium, zakładający przeznaczenie terenów o pow. 4,5 ha (brutto) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (obszary zmiany nr 2, 3 i 5), szacuje się, że maksymalna chłonność tych terenów, uwzględniając lokalne uwarunkowania, wynosi około 4 tys. m² pow. użytkowej zabudowy. Zabudowę mieszkaniową (lub mieszkaniowo-usługową) o pozostałej, dopuszczalnej ilości pow. użytkowej – nie większej niż 6 tys. m² - można zlokalizować w obrębie obszaru nr 6 (o pow. 4,10 ha brutto [w tym pow. terenów zabudowy - około 2,5 ha netto]). Zaktualizowany bilans terenów wskazuje również na konieczność zwiększenia powierzchni terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej. Ustalenia studium zapewniają możliwość wyznaczenia w nowych planach miejscowych terenów usługowych i produkcyjnych o powierzchni odpowiedniej dla lokalizacji zabudowy o niezbędnej ilości powierzchni użytkowej. Rezerwy terenów w wyznaczonych w studium obszarach usługowych, usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych (dotąd nie objęte nowymi planami miejscowymi) wynoszą około 161 ha. Dodatkowo, pod zabudowę usługową mogą być przeznaczone niezabudowane tereny w obszarach różnego rodzaju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (pow. około 32 ha) oraz w obszarach sportu i rekreacji (pow. 30 ha). Zapewnia to warunki przestrzenne do lokalizacji nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej w ilości około 385 tys. m² pow. użytkowej (nieco przekraczającej maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę tego rodzaju). Prawdopodobnie jednak, wielkość ta zmniejszy się na skutek możliwego przeznaczenia w nowych planach miejscowych części terenów usługowych, usługowo-produkcyjnych oraz sportu i rekreacji pod zabudowę mieszkaniową - zgodnie z ustaleniami studium. Może to dotyczyć terenów o pow. około 12 ha o szacunkowej chłonności 15 tys. - 18 tys. m² (możliwość taką uwzględniono w szacowaniu chłonności terenów mieszkaniowych). Istotne jest - dla zagwarantowania możliwości lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej o odpowiedniej do zdefiniowanych potrzeb powierzchni użytkowej - zwiększanie zasobów terenów usługowych i produkcyjno-usługowych, głównie poprzez odpowiednie ustalenia nowych planów miejscowych. Odpowiadają tym potrzebom zakładane zmiany studium w obszarach nr 1 i 4, a w pewnym stopniu również w obszarze nr 6 (zwiększenie pow. obszarów usługowych, usługowo-produkcyjnych i zabudowy mieszkaniowo-usługowej), stwarzające możliwość poszerzenia w planach miejscowych terenów

zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz zwiększenia parametrów i wskaźników urbanistycznych na tych terenach.”;

18) w rozdz. I.13.3.4. Możliwości finansowania inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy. Potrzeby inwestycyjne w zakresie tych zadań związane z lokalizacją nowej zabudowy

a) Tabela I-84 otrzymuje numer I-96,

b) po dotychczasowym tekście dodaje się tekst w brzmieniu

„Lokalizacja nowej zabudowy na obszarach zmiany studium nie będzie wymagała inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej oraz istotnych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, warunkujących możliwość realizacji zabudowy – ze względu na dostęp tych obszarów do sieci drogowej, położenie w akceptowalnym zasięgu infrastruktury społecznej oraz na wystarczające wyposażenie obszarów zmiany studium w co najmniej podstawową infrastrukturę techniczną (z wyjątkiem konieczności wykonania nieistotnych w skali miasta inwestycji związanych z niezbędną rozbudową sieci technicznych, głównie wodociągowej). Zakładana rezygnacja z dalszego planowania drogi zbiorczej w obszarze nr 4 przyczyni się do obniżenia spodziewanych kosztów budowy układu drogowego, ujętego w planach miejscowych. Istotnych nakładów finansowych wymagała będzie, wskazana ze względów środowiskowych i społecznych, realizacja systemu kanalizacji sanitarnej w północno-zachodniej części miasta, obejmująca również obszary nr 1, 2 i 6 (Stodoły i Grabownia), jednak inwestycja ta nie jest bezpośrednio związana z zamiarem lokalizacji nowej zabudowy w tych obszarach.”;

19) po rozdz. I.13 dodaje się rozdział I.14. Aneks w brzmieniu określonym w załączniku nr 4 do niniejszego załącznika.

3. Po części I studium dodaje się część IA. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium w brzmieniu określonym w załączniku nr 5 do niniejszego załącznika.

4. ZMIANY W CZĘŚCI II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1) w rozdziale II.1.2.2. Obszary rozwoju jakościowego – przekształceń i rehabilitacji w pkt 1 wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”;

2) w rozdziale II.1.2.4. Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w pkt 1 liczbę „51” zastępuje się liczbą „50”;

3) w rozdziale II.1.3.2. Kierunki przeznaczenia terenów dla wszystkich obszarów w pkt 6 po wyrazach „dla terenów sportu i rekreacji: usługi kultury, rozrywki” dodaje się przecinek i wyrazy „opieki zdrowotnej i pomocy społecznej”;

4) w rozdziale II.1.3.3. Kierunki przeznaczenia terenów dla obszarów o różnych funkcjach

a) w pkt 6. Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)

- w części „Funkcje obszaru” po dotychczasowych wyrazach skreśla się kropkę i dodaje wyrazy „oraz z możliwością rozwoju niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na wyodrębnionym obszarze MU1.”,

- w części „Kierunki przeznaczenia terenów” po wyrazach „tereny zabudowy usługowej” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje wyrazy „- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie na obszarze MU1.”,

- w części „Zasady zagospodarowania przestrzennego”

- w zdaniu pierwszym po wyrazach „W przeznaczaniu terenów oraz w określaniu warunków ich zagospodarowania i zabudowy” dodaje się przecinek i wyrazy „z wyjątkiem obszaru MU1,”;

- w zdaniu drugim po wyrazach „Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” dodaje się przecinek i wyrazy „z wyjątkiem obszaru MU1,”;

- dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu „Dla obszaru MU1: – w przypadku kształtowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wielorodzinnych funkcje usługowe dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych, – w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy określić, jako funkcje towarzyszące, co najmniej jeden z rodzaju usług o charakterze społecznym takich jak usługi oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji oraz usługi handlu zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców; spełnienie wymogu dostępności do wymienionych usług możliwe jest również poprzez istniejące funkcje usługowe lub wyznaczone (w planie miejscowym) tereny usługowe występujące w promieniu do 400 m od obszaru MU1, – budynki wielorodzinne należy kształtować jako zabudowę niską, zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla obszarów MU1.”;

b) w pkt 13. Obszary sportu i rekreacji (US)

- w części Kierunki przeznaczenia terenów w zdaniu drugim

- po wyrazach „Kierunki dopuszczalne - z wyjątkiem obszarów US1 i US2: tereny usług turystyki (hotele, motele, pensjonaty), rozrywki, kultury” dodaje się przecinek i wyrazy „opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (w tym budynki zamieszkania zbiorowego takie jak domy rencistów, seniorów lub tzw. domy spokojnej starości)”;

- po wyrazach „budowle hydrotechniczne;” dodaje się wyrazy „- dla obszaru US2 w Chwałowicach – tereny obiektów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW.”

- w części Zasady zagospodarowania przestrzennego w zdaniu czwartym po wyrazach „Dopuszcza się również wydzielanie terenów usług turystyki (hotele, motele, pensjonaty), rozrywki” dodaje się przecinek i wyrazy „opieki zdrowotnej i pomocy społecznej”;

5) w rozdziale II.1.4.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne w Tabeli II-1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla obszarów o różnych funkcjach po wierszu dotyczącym obszaru MU dodaje się wiersz w brzmieniu:

Obszar	PZ	PBC	IZ	WZ	Rodzaj przeznaczenia terenu (w przypadku obszarów CUM, M1, M2, US)
	%	%	iloraz	metry	
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
MU1	40	30	1,2	12	-

6) w rozdziale II.2.1.1. Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin. Obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji kopalin

a) w pkt 1 zdanie pierwsze po wyrazach „węgla kamiennego z metanem pokładów węgla:” otrzymuje brzmienie: „Chwałowice 1, Dębieńsko 1, Jankowice, Marcel 1, Rydułtowy 1, Żory; węgla kamiennego: Chwałowice, Dębieńsko, Jejkowice, Paruszowiec, Pilchowice, Rydułtowy, Rymer, Sumina; metanu pokładów węgla: Jankowice Wschód i Żory 1 oraz soli kamiennej Rybnik-Żory-Orzesze, a także złoża objęte prawem własności nieruchomości gruntowej: piaski

podszadzkowe – Boguszowice (Pole I i Pole II), Markłowice, Zebrzydowice; piaski i żwiry – Boguszowice-K, Chwałowice, Gotartowice-Żory (Pole A), Lipowa, Niewiadom, Rej. Wielopola (pole Golejów, Wielopole i Rybnicka Kuźnia), Rybnik i Tkoczów oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej – Wielopole 1, Wielopole-2 i Rzędówka.”

b) w pkt 6

- wyraz „Chwałowice” zastępuje się wyrazami „Chwałowice 1”,
- skreśla się wyrazy „a ponadto granice projektowanego obszaru i terenu górniczego Chwałowice 1”;

7) w rozdziale II.2.2.2. Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji w pkt 1 wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”;

8) w rozdziale II.3.1.2. Strefy ochrony konserwatorskiej w pkt 1 po wyrazach „strefy konserwatorskie obejmujące otoczenie następujących obiektów wpisanych do rejestru zabytków: zamek (obecnie Sąd Rejonowy), pl. Mikołaja Kopernika 2” dodaje się przecinek i wyrazy „dwór pocysterski w Stodołach”;

9) w rozdziale II.4.1. System drogowy. Parkingi

a) w pkt 1 skreśla się wyrazy „a także połączenie ul. Żorskiej z ul. Prosta poprzez drogę w rejonie „Tesco” (droga klasy zbiorczej, długość około 0,6 km).”,

b) w pkt 2 skreśla się wyrazy „- (skrzyżowanie z planowaną drogą „przy Tesco”) - planowana droga „przy Tesco”” oraz wyrazy „- Żorska (odcinek rondo Żorskie – skrzyżowanie z planowaną drogą „przy Tesco”),”,

c) w pkt 3 skreśla się wyrazy „planowana droga „przy Tesco” (Żorska – Prosta),”,

d) w pkt 7

- wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”,
- skreśla się zdanie trzecie (*„Przewidywane dotychczas powiązanie zastępuje się planowaną drogą „przy Tesco”, łączącą ul. Żorską z ul. Prosta (rondo z ul. Stanisława Drzymały).”*);

10) w rozdziale II.5.4.4. Odnawialne źródła energii w pkt 3 po wyrazach „W planach miejscowych można, odpowiednio do potrzeb, określać granice terenów po budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł w obrębie obszarów U2, P, O/Z, IT” dodaje się wyrazy „oraz US2 w Chwałowicach (obszar zrekultywowanej hałdy)”.

5. W części III. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w części zatytułowanej „Obszary inwestycyjne produkcyjno-usługowe” w zdaniu 3 oraz w części zatytułowanej „Układ drogowy” w zdaniu 1 w akapicie 5 wyrazy „Stanisława Drzymały” zastępuje się wyrazami „Jerzego Giedroycia”.

6. Po części III. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań dodaje się część IIIA. „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań dla obszarów objętych zmianą studium” w brzmieniu określonym w załączniku nr 6 do niniejszego załącznika.

7. Po części IV. Synteza studium dodaje się część IVA. „Synteza ustaleń dla obszarów objętych zmianą studium” w brzmieniu określonym w załączniku nr 7 do niniejszego załącznika.

II. ZMIANY W CZĘŚCI GRAFICZNEJ STUDIUM

1. ZMIANY NA MAPACH UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MAPY I.1 – I.4)

1) na mapach I.1. - I.4. oznacza się granice obszarów objętych zmianą studium czarną linią (ciągłą) oraz numerami identyfikacyjnymi, odpowiednio, 1, 2, 3, 4, 5 i 6; w legendach map umieszcza się oznaczenie granic i numerów identyfikacyjnych obszarów objętych zmianą studium oraz dodaje się wyrazy „granice obszarów objętych zmianą studium (określone na podstawie: uchwały nr 730/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dn. 19.04.2018 r., uchwały nr 772/XLIX/2018 Rady Miasta Rybnika z dn. 27.06.2018 r.)”;

2) na mapie I.1. „Dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenów” w obrębie obszarów zmiany studium zmienia się - granice: terenów o różnym sposobie użytkowania („użytkowanie terenów”), terenów zamkniętych (tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, - zasięg strefy ochronnej (technicznej) linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, - lokalizację wydanych pozwoleń na budowę istotnych dla zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, - zasięg terenów zainwestowania według miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, - zasięg terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę: mieszkaniową, produkcyjno-usługową, dotychczas niezabudowane, - przeznaczenie terenów ustalone w dotychczasowych planach miejscowych;

3) na mapie I.2. „Środowisko. Dziedzictwo kulturowe i zabytki” wprowadza się udokumentowane złoża Rydułtowy 1, Chwałowice i Tkoczów oraz nazwy tych złóż, zmienia się granice pozostałych udokumentowanych złóż kopalni, usuwa się granice obszaru i terenu górniczego Chwałowice, oznaczenia granic projektowanego obszaru górniczego i terenu górniczego Chwałowice 1 zastępuje się liniami zgodnymi z oznaczeniami, odpowiednio, obszarów górniczych i terenów górniczych; w obrębie obszarów zmiany studium i w zasięgu ich bezpośrednich powiązań funkcjonalno-przestrzennych zmienia się - granice filarów ochronnych, - linie obniżen i odkształceń terenu (według prognozy długoterminowej) oraz - strefy ochrony konserwatorskiej (ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego); w legendzie mapy usuwa się oznaczenia projektowanego obszaru i terenu górniczego Chwałowice 1;

4) na mapie I.3. „Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej” w obrębie obszarów zmiany studium i w zasięgu ich bezpośrednich powiązań funkcjonalno-przestrzennych zmienia się elementy mapy w zakresie - przystanków autobusowych, - dróg rowerowych istniejących, - zasięgu aglomeracji Rybnik w rozumieniu ustawy Prawo wodne, - linii elektroenergetycznych średniego napięcia, - stacji transformatorowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, oznaczeń numerów dróg wojewódzkich; w legendzie mapy w oznaczeniu zasięgu aglomeracji Rybnik dodaje się wyrazy „w obszarach zmiany studium nr 3, 4 i 5 – według Uchwały nr 507/XXIX/2020 Rady Miasta Rybnika z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic Aglomeracji Rybnik;

5) na mapie I.4. „Synteza uwarunkowań” wprowadza się udokumentowane złoża Rydułtowy 1, Chwałowice i Tkoczów oraz nazwy tych złóż, zmienia się granice pozostałych udokumentowanych złóż kopalni, usuwa się granice obszaru i terenu górniczego Chwałowice, oznaczenia granic projektowanego obszaru górniczego i terenu górniczego Chwałowice 1 zastępuje się liniami zgodnymi z oznaczeniami, odpowiednio, obszarów górniczych i terenów górniczych; w obrębie obszarów zmiany studium zmienia się - granice: terenów zurbanizowanych, terenów rezerw (rezerwy terenów

mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych oraz sportu i rekreacji) i terenów przeznaczonych na inne cele, - zasięg strefy ochronnej (technicznej) linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz - usuwa się oznaczenie planowanej drogi zbiorczej (Z); w legendzie mapy usuwa się oznaczenia projektowanego obszaru i terenu górniczego Chwałowice 1.

2. ZMIANY NA RYSUNKU STUDIUM

1) granice obszarów objętych zmianą studium oznacza się na mapie czarną linią (ciągłą) oraz numerami identyfikacyjnymi, odpowiednio, 1, 2, 3, 4, 5 i 6;

2) w obrębie obszaru zmiany studium nr 1

a) zmienia się granice obszarów o różnych funkcjach w ten sposób, że z obszaru US – obszary sportu i rekreacji wydziela się obszar U1 – obszary usługowe, zastępując w zmienianej części dotychczasowe oznaczenie barwne obszaru US oznaczeniem barwnym i symbolem literowym obszaru U1,

b) wprowadza się oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej;

3) w obrębie obszaru zmiany studium nr 2

a) usuwa się oznaczenie barwne i symbol literowy „M” terenów rozproszonej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,

b) zmienia się granice obszarów o różnych funkcjach w ten sposób, że z obszaru ZR – obszary rolnicze, zieleni i wód wydziela się obszar M4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zastępując w zmienianej części dotychczasowe oznaczenie barwne obszaru ZR oznaczeniem barwnym i symbolem literowym obszaru M4,

c) zmienia się zasięg strefy ochronnej (technicznej) linii elektroenergetycznej najwyższych napięć;

4) w obrębie obszaru zmiany studium nr 3

a) zmienia się granice obszarów o różnych funkcjach w ten sposób, że z obszaru ZR – obszary rolnicze, zieleni i wód wydziela się obszary M4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zastępując w zmienianych częściach dotychczasowe oznaczenie barwne obszaru ZR oznaczeniem barwnym i symbolem literowym obszaru M4,

b) zmienia się granice dotychczasowego zasięgu aglomeracji Rybnik (w rozumieniu ustawy – Prawo wodne);

5) w obrębie obszaru zmiany studium nr 4

a) usuwa się oznaczenia barwne drogi klasy zbiorczej (Z) planowane,

b) zmienia się granice obszarów o różnych funkcjach w ten sposób, że:

- obszar U1 – obszary usługowe w północno-wschodniej części obszaru zmiany studium zastępuje się obszarem MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- z obszaru U2 – obszary usługowo-produkcyjne wydziela się obszar MU – obszar zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

zastępując dotychczasowe oznaczenia barwne i symbole literowe obszarów U1 i U2 oznaczeniem barwnym i symbolem literowym obszaru MU,

- część obszaru KD... - obszary dróg klasy zbiorczej i klas wyższych (...) włącza się do obszarów MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej, U1 – obszary usługowe i U2 – obszary usługowo-produkcyjne, zastępując w zmienianej części dotychczasowe oznaczenie barwne

obszaru KDZ odpowiednio oznaczeniami barwnymi obszarów MU, U1 i U2 oraz usuwając w zmienianej części symbol literowy „KDZ”;

c) oznacza się symbolem literowym „KDZ” pozostałą część obszaru KD...;

d) zmienia się granice obszaru oznaczonego symbolem WOH5 - obszary rozmieszczenia istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary, na którym obiekty te mogą być sytuowane w ten sposób, że granice obszaru WOH5 dostosowuje się do granicy obszaru U1,

e) zmienia się granice terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu oraz granice dotychczasowego zasięgu aglomeracji Rybnik (w rozumieniu ustawy – Prawo wodne),

f) wprowadza się oznaczenie drogi wojewódzkiej DW 925;

6) w obrębie obszaru zmiany studium nr 5

a) zmienia się granice obszarów o różnych funkcjach w ten sposób, że z obszaru ZR – obszary rolnicze, zieleni i wód wydziela się obszar M4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zastępując w zmienianej części dotychczasowe oznaczenie barwne obszaru ZR oznaczeniem barwnym i symbolem literowym obszaru M4,

b) zmienia się granice dotychczasowego zasięgu aglomeracji Rybnik (w rozumieniu ustawy – Prawo wodne),

7) w obrębie obszaru zmiany studium nr 6 obszary o różnych funkcjach: obszar US – obszary sportu i rekreacji oraz obszar ZR – obszary rolnicze, zieleni i wód zastępuje się obszarem MU1 – obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zastępując dotychczasowe oznaczenia barwne i symbol literowy obszarów US i ZR oznaczeniem barwnym i symbolem literowym obszaru MU1;

8) oznacza się obszary udokumentowanych złóż

a) węgla kamiennego Rydułtowy 1 linią zgodną z oznaczeniem złóż objętych prawem własności górniczej i napisem „Rydułtowy 1” (złożę WK)”,

b) piasków i żwirów Chwałowice oraz Tkoczów linią zgodną z oznaczeniem złóż objętych prawem własności nieruchomości gruntowej i napisami, odpowiednio „Chwałowice” i „Tkoczów”;

9) zmienia się kontury obszarów udokumentowanych złóż:

a) węgla kamiennego: Dębieńsko, Dębieńsko 1, Jejkowice, Rydułtowy, Rymer, Sumina i Żory,

b) objętych prawem własności nieruchomości gruntowej: Gotartowice-Żory, Niewiadom, Rybnik, Wielopole 1 (d. Z-6), Wielopole-2 (d.Z-4) i Zebrzydowice;

10) usuwa się oznaczenia granic obszaru i terenu górniczego Chwałowice, oznaczenia granic projektowanego obszaru górniczego i terenu górniczego Chwałowice 1 zastępuje się liniami zgodnymi z oznaczeniami, odpowiednio, obszarów górniczych (OG...) i terenów górniczych (TG...) oraz zastępuje się napisy „OG Chwałowice” i „TG Chwałowice” napisami „OG Chwałowice 1” i „TG Chwałowice 1”;

11) w legendzie

a) umieszcza się oznaczenie granic i numerów identyfikacyjnych obszarów objętych zmianą studium oraz dodaje się wyrazy „granice obszarów objętych zmianą studium (określone na

podstawie: uchwały nr 730/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dn. 19.04.2018 r., uchwały nr 772/XLIX/2018 Rady Miasta Rybnika z dn. 27.06.2018 r.)”,

b) w oznaczeniach obszarów o różnych funkcjach po wyrazach „MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej” dodaje się przecinek i wyrazy „w tym MU1 – obszary z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,

c) w oznaczeniach „Udokumentowane złoża kopalin. Koncesje na wydobywanie kopalin” usuwa się oznaczenia projektowanego obszaru i terenu górniczego Chwałowice 1 oraz wyrazy „projektowany obszar górniczy i teren górniczy Chwałowice 1”.

Załączniki nr 1 - 7 do załącznika „Wykaz zmian wprowadzonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

Załącznik nr 1

Tabela I-19. Udokumentowane złoża kopalin objęte prawem własności górniczej

Złoże	Kopalina	Stan zagospodarowania	Powierzchnia (ha) ^a
Chwałowice	węgiel kamienny	zaniechane	1 582,63
Chwałowice 1	węgiel kamienny	eksploatowane	2 353,90
	metan pokładów węgla		
Dębieńsko	węgiel kamienny	zaniechane	39,28
Dębieńsko 1	węgiel kamienny	kopalnia w budowie	39,28
	metan pokładów węgla	rozpoznane szczegółowo	
Jankowice	węgiel kamienny	eksploatowane	642,66
	metan pokładów węgla		
Jankowice-Wschód	metan pokładów węgla	eksploatowane okresowo	104,29
Jejkowice	węgiel kamienny	rozpoznane wstępnie	4 282,73
Marcel 1	węgiel kamienny	eksploatowane	530,94
	metan pokładów węgla		
Paruszowice	węgiel kamienny	rozpoznane szczegółowo	2 064,35
Pilchowice	węgiel kamienny	rozpoznane wstępnie	519,91
Rybnik-Żory-Orzesze	sól kamienna	rozpoznane wstępnie	840,84
Rydułtowy	węgiel kamienny	zaniechane	113,06
Rydułtowy 1	węgiel kamienny	eksploatowane	1 748,28
	metan pokładów węgla		
Rymer	węgiel kamienny	zaniechane	1 909,18
Sumina	węgiel kamienny	rozpoznane wstępnie	51,54
Żory	węgiel kamienny	zaniechane	20,47
	metan pokładów węgla	rozpoznane szczegółowo	
Żory 1	metan pokładów węgla	eksploatowane	28,47

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Bilansu zasobów kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 r., Państwowa Służba Geologiczna, Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2021 (Bilans zaakceptowany przez Ministra Klimatu i Środowiska pismem z dnia 29 czerwca 2021 r., znak DNGS-WPN.741.193.2021.AS) oraz na podstawie danych baz PIG (geoportal.pgi.gov.pl/midas, geoportal.pgi.gov.pl/igs) ^a Powierzchnia rzutu poziomego granic złoża na powierzchnię terenu w obrębie Rybnika (obliczenia własne - powierzchnia obliczona przy wzięciu pod uwagę danych PIG [granice złóż węgla kamiennego] oraz danych Urzędu Miasta Rybnika [granica administracyjna miasta]). Metan pokładów węgla (MPW) jako kopalina towarzysząca w złożach Chwałowice 1, Dębieńsko 1, Jankowice, Marcel 1, Rydułtowy 1, Żory.

Tabela I-20. Udokumentowane złoża kopalin objęte prawem własności nieruchomości gruntowej

Złoże	Kopalina	Stan zagospodarowania	Powierzchnia ^a (ha)
Boguszowice	piaski podsadzkowe	zaniechane	200,35
<i>Pole I</i>			38,04
<i>Pole II</i>			162,31
Boguszowice-K	piaski i żwiry	rozpoznane szczegółowo	2,67
Chwałowice	piaski i żwiry	rozpoznane szczegółowo	0,57
Gotartowice-Żory	piaski i żwiry	rozpoznane wstępnie	14,15
Lipowa	piaski i żwiry	rozpoznane szczegółowo	2,64
Markłowice (pole obszar N)	piaski podsadzkowe	zaniechane	89,32
Niewiadom	piaski i żwiry	zaniechane	3,57
Rej. Wielopola	piaski i żwiry	rozpoznane szczegółowo	68,13
<i>Pole Wzgórze IX (Golejów)</i>			13,25
<i>Pole Wzgórze I (Wielopole)</i>			20,36
<i>Pole Wzgórze IV (Rybnicka Kuźnia)</i>			34,52
Rzędówka	surowce ilaste ceramiki budowlanej	zaniechane	2,75
Rybnik	piaski i żwiry	zaniechane	2,16
Tkoczów	piaski i żwiry	rozpoznane szczegółowo	12,95
Wielopole 1 (d. Z-6)	surowce ilaste ceramiki budowlanej	zaniechane	5,40
Wielopole-2 (d. Z-4)	surowce ilaste ceramiki budowlanej	zaniechane	1,62
Zebrzydowice	piaski podsadzkowe	rozpoznane wstępnie	28,90
<i>Pole A</i>			9,54
<i>Pole B</i>			19,36

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Bilansu zasobów kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 r., Państwowa Służba Geologiczna, Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2021 (Bilans zaakceptowany przez Ministra Klimatu i Środowiska pismem z dnia 29 czerwca 2021 r., znak DNGS-WPN.741.193.2021.AS) oraz na podstawie danych baz PIG (geoportal.pgi.gov.pl/midas, geoportal.pgi.gov.pl/igs), zawierających m.in. informacje o o udokumentowanym złożu „Tkoczów” (decyzja Marszałka Woj. Śląskiego nr 3334/OS/2020 z dnia 9.12.2020 r. zatwierdzająca dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego [piasku] „Tkoczów”) ^a Powierzchnia rzutu poziomego granic złoża na powierzchnię terenu w obrębie Rybnika (obliczenia własne - powierzchnia obliczona przy wzięciu pod uwagę danych PIG [granice złóż kopalin] oraz danych Urzędu Miasta Rybnika [granica administracyjna miasta]).

5. AKTUALIZACJA MAKSYMALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Aktualizację maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (wynikającego z niedostatecznej wielkości zasobu mieszkaniowego) przeprowadzono na podstawie dostępnych danych statystycznych GUS dotyczących liczby mieszkańców oraz liczby mieszkań i wskaźników mieszkaniowych za rok 2018, a także tendencji rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Rybniku w latach 2015 - 2019.

Ludność. Nie wystąpiły istotne zjawiska wskazujące na konieczność zmiany prognozowanej liczby ludności w perspektywie 2045 r., przyjętej do analiz związanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę (122 tys. osób). Dane demograficzne z lat 2015 – 2019 potwierdzają przyjęcie dla Rybnika w prognozie GUS zaniżonych współczynników demograficznych - pomimo niekorzystnych tendencji demograficznych, liczba ludności Rybnika w latach 2015 - 2019 [według danych GUS] jest nadal wyższa od przewidywanego w prognozie GUS poziomu zaludnienia miasta w tym okresie [w latach 2018 r. i 2019 r. o blisko 1000 osób].

W latach 2015 - 2019 liczba ludności Rybnika systematycznie malała – do poziomu 138,1 tys. osób (zaludnienie miasta zmniejszyło się o blisko 1,5 tys. osób). Od 2018 r. zaznacza się większa skala ubytku ludności, o 500 - 600 osób rocznie. Jest to spowodowane, oprócz stale ujemnego salda migracji (przede wszystkim w ruchu wewnętrznym [w latach 2015 – 2019 z Rybnika wyjechało 2 tys. osób więcej, niż przybyło do miasta w tym czasie]), również ujemnym przyrostem naturalnym. W omawianym okresie w Rybniku zanotowano ponad 7,1 tys. urodzeń i 6,8 tys. zgonów. Jednak stały, do 2017 r., dodatni przyrost naturalny, w 2019 r. był już wyraźnie ujemny (-225). Obserwuje się proces starzenia się społeczności miasta. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym (w wieku 65 lat i więcej) w ogólnej liczbie ludności wzrósł o blisko 3 pp., odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym wzrósł tylko o 0,4 pp. Zwiększa się średni wiek (mediana) mieszkańców Rybnika, w 2019 r. wynosił 41,4 lata.

Tabl. I-77. Wybrane dane demograficzne za lata 2015 - 2019

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	Zmiana / razem (2015-19)
Liczba ludności	139 595	139 252	139 129	138 696	138 098	-1 497
prognoza GUS	139 288	138 790	138 262	137 717	137 147	-2 141
Przyrost naturalny	74	204	216	2	-225	271
Saldo migracji wewnętrznych	-396	-305	-417	-436	-452	-2 006
Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności						
w wieku przedprodukcyjnym	17,9	18,0	18,1	18,3	18,3	0,4
w wieku produkcyjnym	63,2	62,4	61,6	60,7	60,0	-3,2
w wieku poprodukcyjnym	18,9	19,6	20,3	21,0	21,7	2,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Zasoby i warunki mieszkaniowe. W Rybniku istnieje, wg stanu w 2018 r., ponad 20 tys. budynków mieszkalnych i blisko 48,5 tys. mieszkań o 3,7 mln m² powierzchni użytkowej. W latach 2015 - 2018 zasoby mieszkaniowe zwiększyły się o 589 budynków i około 1 000 mieszkań o 101 tys. m² powierzchni użytkowej. O blisko 10 pp. wzrosła liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców (do 349,5); pozostałe wskaźniki w zakresie zasobów i warunków mieszkaniowych również poprawiły się, lecz nieznacznie: przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zwiększyła się do 75,8 m², a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę - do 26,5 m².

Tabl. I-78. Zasoby mieszkaniowe miasta w okresie 2015 - 2018

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	Zmiana (2015-18)
budynki mieszkalne	19 579	19 760	19 959	20 168	+589
mieszkania	47 447	47 794	48 189	48 474	+1 027

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	Zmiana (2015-18)
powierzchnia użytkowa mieszkań	3 574 432	3 609 985	3 645 526	3 675 801	+101 369
<i>Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki</i>					
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	75,3	75,5	75,7	75,8	+0,3
przeciętna pow. użytkowa mieszkania na osobę	25,6	25,9	26,2	26,5	+0,9
mieszkania na 1000 mieszkańców	339,9	343,2	346,4	349,5	+9,6
przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie	2,94	2,91	2,89	2,86	-0,08

Wg dostępnych danych GUS, w 2019 r. w Rybniku było 20 601 budynków mieszkalnych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W latach 2015 – 2019 w Rybniku oddano do użytkowania 1 250 budynków z ponad 1,8 tys. mieszkań o pow. użytkowej 179 tys. m², z tego 95% nowych budynków stanowiły domy jednorodzinne (także o dwóch mieszkaniach) z 1 250 mieszkaniami o pow. użytkowej 147 tys. m² (co stanowi 68% wszystkich mieszkań i 82% łącznej pow. użytkowej mieszkań w nowych budynkach). W tym okresie oddano do użytkowania jedynie 69 budynków wielorodzinnych z 574 mieszkaniami o pow. użytkowej 32 tys. m². Średnia pow. użytkowa mieszkania w budynkach jednorodzinnych wyniosła w tym okresie 118 m², a w budynkach wielorodzinnych była ponad dwukrotnie mniejsza (55 m²).

Łączna liczba nowych mieszkań w latach 2015 - 2019 wyniosła 1 952 (wraz ze 133 mieszkaniami [7% liczby nowych mieszkań] w budynkach niemieszkalnych oraz uzyskanymi w wyniku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących) o pow. użytkowej blisko 189 tys. m²; średnio w ciągu roku przybywało 390 mieszkań. Większość (60%) stanowiły mieszkania indywidualne, pozostałe - to mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem i sześć mieszkań komunalnych.

Tabl. I-79. Budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytkowania w latach 2015 - 2019

Wyszczególnienie	Budynki	Mieszkania	Pow. użytkowa mieszkań (m ²)
budynki mieszkalne nowe	1 250	1 819	179 067
jednorodzinne (w tym o dwóch mieszkaniach)	1 181	1 245	147 343
wielorodzinne (o trzech i więcej mieszkaniach)	69	574	31 724
budynki niemieszkalne oraz zbiorowego zamieszkania	x	7	452
rozbudowa budynków	x	117	8 499
przebudowa (adaptacja) budynków	x	9	690
mieszkania	x	1 952	188 708
indywidualne	x	1 174	138 311
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	x	772	50 074
komunalne	x	6	323

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W 2019 r., wg danych GUS, rozpoczęto budowę 426 mieszkań (w tym 196 indywidualnych). W latach 2015 – 2019 wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (i przyjęto zgłoszenia budowy) 1 424 budynków z ponad 2,2 tys. mieszkań o pow. użytkowej 250 tys. m² (93% ogółu budynków stanowią budynki jednorodzinne [łącznie z budynkami o dwóch mieszkaniach]).

Tabl. I-80. Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych i mieszkań w latach 2015 - 2019

Wyszczególnienie	Budynki	Mieszkania	Pow. użytkowa mieszkań (m ²)
budynki mieszkalne nowe	1 424	2 272	250 393
jednorodzinne (jednomieszkaniowe)	1 246	1 246	178 844
o dwóch mieszkaniach	73	146	12 641

Wyszczególnienie	Budynki	Mieszkania	Pow. użytkowa mieszkań (m ²)
wielorodzinne (o trzech i więcej mieszkaniach)	105	829	55 646
rozbudowa budynków mieszkalnych	x	3	313
przebudowa (adaptacja) budynków	x	48	2 949

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Warunki mieszkaniowe w Rybniku (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wciąż pozostają na nieodpowiednim poziomie, niższym od średniej wielkości tych wskaźników w województwie i kraju, a w przypadku przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań – również od większości gmin sąsiednich i innych porównywalnych ośrodków.

W Rybniku na 1000 mieszkańców przypada 349,5 mieszkań (2018 r.), podczas gdy średnia krajowa wynosi 380,5, a dla woj. śląskiego - 391,2 mieszkań. Zdecydowanie większa jest liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Katowicach (492,6) i w Warszawie (548,8). W 2018 r., porównaniu z 2014 r., zwiększył się niedobór liczby mieszkań w Rybniku w stosunku do liczby mieszkań na 1000 mieszkańców na poziomie wskaźnika dla woj. śląskiego (do blisko 5,8 tys. mieszkań) i Katowic (do 19,8 tys.). Deficyt w stosunku do wskaźnika na poziomie europejskim (500 mieszkań na 1000 mieszkańców) wynosi 20,9 tys. mieszkań (zmniejszył się w porównaniu z 2014 r. o 2 tys. mieszkań).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę zwiększyła się w Rybniku w okresie 2015 - 2018 z 25,6 do 26,5 m². Nadal jednak wskaźnik ten jest mniejszy od wskaźnika charakteryzującego różne porównywane jednostki terytorialne (średnia krajowa wynosi 28,2 m², a dla woj. śląskiego - 27,9 m²). W porównaniu z 2014 r., zwiększył się dystans między warunkami mieszkaniowymi (wyrażonymi tym wskaźnikiem) w Rybniku, a warunkami w dużych ośrodkach w kraju, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi około 30 m² i więcej (Katowice [29,6 m²], Warszawa [32,4 m²], Wrocław [35,6 m²]). Deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w Rybniku w stosunku do ilości powierzchni użytkowej, zapewniającej osiągnięcie europejskich standardów w zakresie pow. użytkowej mieszkania na osobę wynosi, wg danych z 2018 r., około 1,87 mln m² (zmniejszył się w porównaniu z 2014 r. o 186 tys. m²).

Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego

Zaktualizowane (na podstawie danych z 2018 r.) maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wynikające z niedostatecznej wielkości zasobu mieszkaniowego w mieście wynosi 12 530 mieszkań w perspektywie 2045 r. (różnica pomiędzy liczbą mieszkań w 2018 r. [48,5 tys.] a zakładaną wielkością zasobu w 2045 r. [61 tys.], gwarantującą osiągnięcie poziomu europejskiego w tej perspektywie [przy uwzględnieniu prognozowanego spadku liczby ludności]).

Ilość powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej określono na podstawie tendencji rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Rybniku w latach 2012 - 2019, wyrażających się większym (w stosunku do lat 2012 - 2014) udziałem mieszkań oddawanych do użytkowania w budynkach jednorodzinnych w ogólnej liczbie mieszkań (68%) oraz mniejszą średnią powierzchnią mieszkań w zabudowie jedno- i wielorodzinnej (123 m² / 58 m²). Ilość tak określonej pow. użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej wynosi w zaokrągleniu 1,3 mln m² (o 90 tys. m² mniej, niż szacowano to w warunkach z lat 2012 – 2014).

Tabela I-81. Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2045 r., wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego i liczby mieszkańców Rybnika w 2018 r.

Wyszczególnienie	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2045 r. (wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego)	
	2018	2045		
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	349,5	500	liczba mieszkań ^a	
liczba mieszkańców (tys. osób)	138,7	122		
liczba mieszkań	48 474	61 000		
ilość powierzchni użytkowej ^b			1 300 000 m²	

^a - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek, ^b - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy

Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wynikające z warunków mieszkaniowych, wyrażonych przeciętną pow. użytkową mieszkania na osobę

Zaktualizowane (na podstawie danych z 2018 r.) maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 2045 r., wynikające z konieczności poprawy warunków mieszkaniowych (zwiększenia przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania) wynosi 1,27 mln m² powierzchni użytkowej (różnica pomiędzy ilością powierzchni użytkowej mieszkań w 2018 r. [3,68 mln m²] a ilością powierzchni użytkowej mieszkań, gwarantującą osiągnięcie standardu europejskiego [4,88 mln m²]).

Zaktualizowane zapotrzebowanie jest mniejsze o 110 tys. m² pow. użytkowej w porównaniu z potrzebami określonymi w sytuacji 2014 r.

Tabela I-82. Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 2045 r., wynikające z warunków mieszkaniowych i liczby mieszkańców Rybnika w 2018 r.

Wyszczególnienie	Lata		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2045 r. (wynikające z jakości warunków mieszkaniowych)	
	2018	2045		
przeciętna pow. użytkowa mieszkania	26,5	40		
liczba mieszkańców (osoby)	138 696	122 000		
powierzchnia użytkowa mieszkań	3 675 801	4 880 000	ilość pow. użyt.	1 204 200 m²
ilość powierzchni użytkowej z uwzględnieniem ubytków pow. użytkowej (5%)^{a, b}				1 270 000 m²

^a - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy, ^b jak wynika z danych statystycznych, wzrost łącznej powierzchni użytkowej w ciągu roku jest mniejszy o około 5% od powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych do użytku.

Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zaktualizowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową mieści się w przedziale 1,27 mln m² - 1,30 mln m² pow. użytkowej. Przyjmując wartość średnią - określa się maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w ilości 1 285 tys. m² powierzchni użytkowej.

Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest mniejsze o 100 tys. m² pow. użytkowej od zapotrzebowania określonego w 2015 r. Wielkości tej odpowiada wzrost pow. użytkowej mieszkań (o 101,4 tys. m²) w Rybniku w latach 2015 - 2018.

Po zwiększeniu zapotrzebowania wynikającego z analiz (1 285 tys. m²) o 30%, zaktualizowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 1 670 tys. m² powierzchni użytkowej.

Zaktualizowane maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o innych funkcjach

W latach 2015 - 2019 nie uległy zmianie tendencje w zakresie rozwoju budownictwa usługowego i produkcyjno-usługowego (przemysłowo-magazynowego) w Rybniku, nie zmieniła się również istotnie skala potrzeb w zakresie nowej zabudowy usługowej i przemysłowo-magazynowej, wynikająca z rangi Rybnika (ośrodek usługowy o znaczeniu regionalnym) oraz z jego sytuacji społeczno-gospodarczej, wskazującej na konieczność aktywizacji i zróżnicowania bazy ekonomicznej miasta.

W okresie 2015 – 2019 w Rybniku oddano do użytkowania 124 nowe budynki usługowe i przemysłowo - magazynowe oraz rozbudowano kolejnych 51 budynków o tych funkcjach; większość z nich (77%) stanowiły obiekty usługowe, głównie budynki handlowo-usługowe. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych zwiększyła się w tych latach o 65 tys. m², a budynków przemysłowo - magazynowych – o 28 tys. m². W omawianym okresie wydano decyzje o pozwoleniu na budowę (lub przyjęto zgłoszenia z projektem) 88 budynków usługowych (56,5 tys. m² pow. użytkowej) oraz 23 budynków przemysłowo - magazynowych (9,1 tys. m² pow. użytkowej).

Tabl. I-83. Budynki usługowe i przemysłowo-magazynowe oddane do użytkowania w latach 2015 – 2019

Budynki	Razem	Pow. użyt. (m ²)	Nowe	Pow. użyt. (m ²)	Rozbudo- wane	Pow. użyt. (m ²)
usługowe	135	64 595	96	59 339	39	5 256
przemysłowo - magazynowe	40	28 153	28	23 162	12	4 991

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Biorąc pod uwagę ilość powierzchni użytkowej w nowych i rozbudowanych budynkach usługowych i przemysłowo - magazynowych, oddanych do użytkowania w latach 2015 - 2019, zmniejsza się odpowiednio maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o tych funkcjach: do 720 tys. m² pow. użytkowej zabudowy usługowej oraz do 530 tys. m² pow. użytkowej zabudowy produkcyjno-usługowej.

3. ZAKTUALIZOWANA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

3.1. ZASOBY TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Sytuacja planistyczna. W okresie po przyjęciu studium w 2016 r. uchwalono 36 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych na podstawie tego dokumentu. Plany miejscowe sporządzone zgodnie z ustaleniami studium z 2016 r. obejmują tereny o pow. 1 677,5 ha, położone w różnych częściach miasta.

Część planów miejscowych obejmuje - wyznaczone w studium - nowe tereny możliwe do przeznaczenia pod zabudowę o różnych funkcjach (tereny rozwojowe) oraz tereny już przeznaczone pod zabudowę, dla których w studium przyjęto inny kierunek przeznaczenia, niż ustalony w dotychczasowych planach miejscowych.

Tabela I-89. Tereny przeznaczone pod zabudowę wg ustaleń planów miejscowych (stan w 2015 r. i 2020 r.)

Przeznaczenie terenu	2015	2020	Zmiana (2015 - 20)
	pow. (ha)		
tereny zabudowy staromiejskiej (śródmiejskiej)	9,66	15,80	+6,14
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 917,24	3 020,10	+102,86
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	259,71	299,26	+39,55
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	210,65	198,93	-11,72
tereny zabudowy usługowej	618,49	618,56	+0,07
tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych	78,80	70,96	-7,84
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów	625,75	638,29	+12,54
razem	4 720,30	4 861,90	+141,60

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - stan w 2015 r. i w pierwszym półroczu 2020 r.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę (bez terenów sportu i rekreacji) zwiększyła się w 2020 r. w stosunku do stanu z 2015 r. o ponad 140 ha. Największe zmiany nastąpiły w grupie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniowo-usługową (łącznie powierzchnia tych terenów wzrosła o 142 ha).

Jednocześnie, o blisko 12 ha skurczyła się powierzchnia terenów zabudowy wielorodzinnej. Zmniejszenie powierzchni tych terenów, cechujących się z zasady dużą intensywnością zabudowy, ma istotny wpływ na wielkość oszacowanej ogólnej chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej. Wzrost powierzchni terenów zabudowy śródmiejskiej wynika w głównej mierze z innego zaklasyfikowania niektórych terenów już przeznaczonych pod zabudowę (usługową i mieszkaniową) w poprzednich planach miejscowych.

Zmniejszyła się powierzchnia terenów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (na skutek przeznaczenia tych terenów pod inne rodzaje zabudowy); wzrosła powierzchnia terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, a także terenów sportu i rekreacji (o niespełna 14 ha).

Ustalenia nowych planów miejscowych, w powiązaniu ze zmianami zagospodarowania terenów w latach 2016 - 2019, w istotny sposób wpłynęły na wielkość zasobu niezabudowanych terenów, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy o różnych funkcjach oraz na chłonność tych terenów.

Zmiany w zagospodarowaniu terenów. Powierzchnia terenów stanowiących rezerwy budowlane w bilansie terenów z 2015 r. zmniejszyła się o ponad 65 ha na skutek realizacji w ich obrębie różnego rodzaju inwestycji, w głównej mierze mieszkaniowych (budownictwo jednorodzinne [na pow. 52 ha]), rzadziej - usługowych i infrastrukturalnych.

Większość nowych inwestycji skupiła się w Zamysławie, Boguszowicach Starych i Orzepowicach; istotne zmiany w zagospodarowaniu terenów nastąpiły również w Niedobczycach, Śródmieściu, Gotartowicach, Ligocie - Ligockiej Kuźni i Kamieniu. Relatywnie znacznym ruchem inwestycyjnym odznaczały się ponadto Zebrzydowice, Golejów, Niewiadom, Popielów i Kłokocin, natomiast najmniejszym - Rybnicka Kuźnia, Grabownia i Boguszowice Osiedle.

Rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach

Powierzchnia wolnych terenów budowlanych (tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, które na koniec I kw. 2020 r. nie były zabudowane lub w trakcie zabudowy), dla których oszacowano chłonność (ilość pow. użytkowej nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na tych terenach) wynosi 1 756 ha, a wraz z częścią terenów komunikacji lotniczej oraz sportu i rekreacji – 1 891 ha. Funkcje zabudowy możliwej do zlokalizowania na poszczególnych terenach przyjęto zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych (wg stanu w I półroczu 2020 r.).

Tabela I-90. Rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach według ustaleń planów miejscowych (stan w 2015 r. i 2020 r.)

Tereny	Zabudowa mieszkaniowa			Zabudowa usługowa			Zab. produkcyjno-usługowa		
	2015	2020	zmiana	2015	2020	zmiana	2015	2020	zmiana
	powierzchnia (ha)								
A	476,8	499,2	+22,4	134,5	133,3	-1,2	39,2	56,0	+16,8
B	742,4	758,7	+16,3	196,1	154,6	-41,5	168,0	158,0	-10,0
razem	1 219,2	1 257,9	+38,7	330,6	287,9	-42,7	207,2	214,0	+6,8

A – obszary o w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, B – obszary pozostałe (o nieukształtowanej w pełni strukturze funkcjonalno-przestrzennej); tereny w tabeli nie obejmują terenów sportu i rekreacji oraz terenów komunikacji lotniczej, możliwych do zabudowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - stan w 2015 r. i w I półroczu 2020 r.

Rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych (różnego rodzaju) zwiększyła się w porównaniu ze stanem w 2015 r. o blisko 39 ha – do 1 258 ha. Zdecydowana większość z nich (1 145 ha [91% ogółu]) przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzienną, 91 ha zajmują tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a jedynie drobna część rezerw budowlanych przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub wielorodzinną z usługami. Na niektórych terenach mieszkaniowych jednorodziennych i mieszkaniowo-usługowych możliwa jest realizacja małych domów wielorodzinnych (3 - 6 mieszkaniowych), co uwzględniono w szacowaniu chłonności terenów mieszkaniowych.

Wpływ na ograniczone zwiększenie zasobów rezerw budowlanych w stosunku do stanu z 2015 r. (mimo wyznaczenia w później sporządzonych planach miejscowych nowych terenów mieszkaniowych) mają zmiany w zagospodarowaniu terenów (rozwój zabudowy, głównie jednorodzinnej) oraz z reguły niewyznaczanie w nowych planach miejscowych dróg wewnętrznych, niezbędnych do obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek (istniejących i potencjalnych do wydzielenia), przez co w wielu przypadkach powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę należy traktować jako powierzchnię brutto, a także ze względu na regulacyjny charakter części ustaleń planów miejscowych w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej (m.in. zaliczenie do terenów mieszkaniowych gruntów faktycznie zabudowanych, określanych w poprzednich planach miejscowych jako „tereny zieleni przydomowej”).

Największe rezerwy terenów mieszkaniowych występują w Niedobczycach (146 ha), Zamysławie (103 ha) i Kamieniu (93 ha), a także w Zebrzydowicach, Ligocie – Ligockiej Kuźni, Boguszowicach-Starych, Popielowie, Niewiadomiu, Radziejowie, Orzepowicach i Golejowie. W pozostałych dzielnicach tereny te zajmują od 17 ha do 40 ha, z wyjątkiem Boguszowic-Osiedla, Śródmieścia, Rybnickiej Kuźni i Smolnej (po mniej niż 10 ha).

Rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (17,5 ha) zlokalizowane są w dziewięciu dzielnicach miasta - zajmują pow. od 0,2 ha do 4,3 ha (Orzepowice i Boguszowice-Stare). W większości są to tereny położone poza centralną częścią miasta, o ograniczonej intensywności zabudowy.

Rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Rezerwy terenów usługowych (zabudowy usługowej i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) wynoszą niespełna 288 ha. Największymi rezerwami tych terenów cechują się Ligota - Ligocka Kuźnia (36,4 ha), Niedobczyce i Meksyk (po 25 ha) oraz Popielów (21 ha). Znaczne są także zasoby wolnych terenów usługowych (po 10 - 16 ha) w Ochojcu, Wielopolu, Golejowie, Boguszowicach-Starych, Maroku-Nowinach, Radziejowie, Niewiadomiu i Chwałowicach. Ponadto,

możliwość lokalizowania obiektów usługowych istnieje również na części wolnych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (pow. 91,5 ha), zwłaszcza w Niedobczycach, a także w Zamysławie, Gotartowicach i Smolnej.

W ograniczonym zakresie obiekty usługowe mogą być sytuowane na niezagospodarowanych terenach sportu i rekreacji (pow. 118 ha), głównie w Chwałęcicach (30 ha) i Stodołach (23 ha).

Rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową. Rezerwy terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych zwiększyły się o około 7 ha i liczą 214 ha. Tereny te skupiają się w dzielnicach: Rybnicka Kuźnia - Wielopole (86 ha, w tym 15,5 ha w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej) oraz Gotartowice - Kłokocin - Boguszowice-Stare (67 ha). Mniejsze rezerwy terenów produkcyjno-usługowych (po 10 - 15 ha) występują w Niewiadomiu, Chwałowicach i Meksyku, a także w sąsiedztwie lotniska w Gotartowicach (możliwe do wykorzystania na cele produkcyjno-usługowe w ograniczonym stopniu).

3.2. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Zaktualizowana chłonność obszarów zabudowy mieszkaniowej - możliwość lokalizowania nowej zabudowy na terenach niezabudowanych - wynosi 1 540 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, zakłada się (biorąc pod uwagę dane z lat 2015 – 2019 i perspektywę 2045 r.), że w tym okresie powierzchnia użytkowa mieszkań może wzrosnąć o około 60 tys. m² w wyniku rozbudowy budynków, przebudowy lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz w wyniku zamiany budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wielorodzinne; jednocześnie, biorąc pod uwagę prawdopodobne ubytki pow. użytkowej mieszkań, szacuje się, że wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w wyniku przekształceń istniejącej zabudowy wyniesie do 2045 r. 30 tys. m².

Łącznie, zaktualizowaną chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wraz z możliwością lokalizowania nowej zabudowy w wyniku przekształceń zabudowy istniejącej, określa się w ilości 1 570 tys. m² powierzchni użytkowej.

Tabela I-91. Zaktualizowana chłonność obszarów zabudowy mieszkaniowej

objaśnienia:

"A" - obszary "o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej";

"B" - inne obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę;

warianty: W1 - powierzchnia użytkowa budynku jednorodzinnego - 123 m², powierzchnia użytkowa zabudowy wielorodzinnej - na podstawie 30% - 50% maksymalnej chłonności wynikającej z ustaleń planów miejscowych; W2 - powierzchnia użytkowa budynku jednorodzinnego - 150 m², powierzchnia użytkowa zabudowy wielorodzinnej - na podstawie tendencji rozwoju tej zabudowy w Rybniku, z uwzględnieniem miejscowych uwarunkowań; W3 - powierzchnia użytkowa budynku jednorodzinnego i zabudowy wielorodzinnej - średnia z wariantów 1 i 2

Obszar	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa (m ²)		
		W1	W2	W3
A	zabudowa jednorodzinna	549 000	652 700	600 900
	zabudowa wielorodzinna	66 200	95 500	80 800
	zabudowa mieszkaniowa razem	615 200	748 200	681 700
B	zabudowa jednorodzinna	758 900	906 900	832 900
	zabudowa wielorodzinna	21 300	30 700	26 000
	zabudowa mieszkaniowa razem	780 200	937 600	858 900
RAZEM	zabudowa jednorodzinna	1 307 900	1 559 600	1 433 800
	zabudowa wielorodzinna	87 500	126 200	106 800
	zabudowa mieszkaniowa razem	1 395 400	1 685 800	1 540 600
CHŁONNOŚĆ po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy i z uwzględnieniem możliwości przekształceń zabudowy istniejącej				1 570 000

Zaktualizowana chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jest mniejsza o 60 tys. m² pow. użytkowej od chłonności szacowanej w 2015 r., pomimo zwiększenia powierzchni rezerw terenów budowlanych. Jak już zaznaczono, wpływ na to miały zmiany w zagospodarowaniu terenów, w tym zagospodarowanie pod usługi znacznej części terenów w rejonie Śródmieścia o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym w planach miejscowych (tereny niezagospodarowane w 2015 r., dla których w bilansie sporządzonym w tym okresie przyjęto możliwość częściowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną), a także zmiany w tendencjach rozwoju budownictwa jedno- i wielorodzinnego, polegające na zmniejszeniu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań realizowanych w okresie 2015 - 2019 w stosunku do okresu wcześniejszego (co spowodowało weryfikację założeń w zakresie spodziewanej powierzchni użytkowej budynków jednorodzinnych i mieszkań w zabudowie wielorodzinnej).

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjno-usługową

Chłonność wolnych terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę usługową (z uwzględnieniem możliwości lokalizacji zabudowy o tej funkcji na terenach zabudowy śródmiejskiej i mieszkaniowo - usługowej) szacuje się w ilości 593 tys. m² pow. użytkowej, a łącznie z terenami sportu i rekreacji – w ilości 610 tys. m² powierzchni użytkowej (mniej o około 50 tys. m² pow. użytkowej zabudowy od dotychczasowych szacunków [ze względu na mniejszą pow. rezerw terenów usługowych]).

Chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową zwiększyła się nieznacznie (o około 10 tys. m²), na skutek przeznaczenia na cele produkcyjno-usługowe dodatkowych terenów - do 270 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych.

Tabela I-92. Zaktualizowana chłonność obszarów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej

objaśnienia:

"A" - obszary "o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej";

"B" - inne obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę

Obszar	Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa (m ²)
A	zabudowa usługowa	310 000
	zabudowa produkcyjno-usługowa	72 000
B	zabudowa usługowa	283 000
	zabudowa produkcyjno-usługowa	198 200
RAZEM	zabudowa usługowa	593 000
	zabudowa produkcyjno-usługowa	270 200
Chłonność obszarów zabudowy usługowej z uwzględnieniem terenów sportu i rekreacji ^a		610 000
Chłonność obszarów zabudowy produkcyjno – usługowej ^a		270 000

^apo zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy

Zaktualizowana (na podstawie danych z 2018 r. i z uwzględnieniem danych z lat 2012 - 2019) łączna chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę, dotąd niezagospodarowanych, wynosi w skali miasta 2 450 tys. m² powierzchni użytkowej. Około 64% chłonności przypada na powierzchnię użytkową w nowej zabudowie o funkcji mieszkaniowej (1 570 tys. m²), 25% – w nowej zabudowie usługowej (610 tys. m²), pozostała część (11%) - w zabudowie o funkcjach produkcyjno-usługowych.

I.14. ANEKS

1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO „ŚLĄSKIE 2030”

Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2030” Zielone Śląskie jest aktualizacją strategii „Śląskie 2020+”. W strategii „Śląskie 2030” sformułowano następującą wizję rozwoju województwa: „Województwo śląskie będzie nowoczesnym regionem europejskim o konkurencyjnej gospodarce, będącej efektem odpowiedzialnej transformacji, zapewniającym możliwości rozwoju swoim mieszkańcom i oferującym wysoką jakość życia w czystym środowisku” oraz określono cele strategiczne i operacyjne:

Cel strategiczny A. Województwo śląskie regionem transformacji gospodarczej (cele operacyjne: A.1. Konkurencyjna gospodarka, A.2. Innowacyjna gospodarka, A.3. Silna lokalna przedsiębiorczość).

Cel strategiczny B. Województwo śląskie regionem przyjaznym dla mieszkańca (cele operacyjne: B.1. Wysoka jakość usług społecznych, w tym zdrowotnych, B.2. Aktywny mieszkaniec, B.3. Atrakcyjny i efektywny system edukacji i nauki).

Cel strategiczny C. Województwo śląskie regionem wysokiej jakości środowiska i przestrzeni (cele operacyjne: C.1. Wysoka jakość środowiska, C.2. Efektywna infrastruktura, C.3. Atrakcyjne warunki zamieszkania, kompleksowa rewitalizacja, zapobieganie i dostosowanie do zmian klimatu).

Cel strategiczny D. Województwo śląskie regionem sprawnie zarządzanym (cele operacyjne: D.1. Zrównoważony rozwój terytorialny, D.2. Aktywna współpraca z otoczeniem i kreowanie silnej marki regionu, D.3. Nowoczesna administracja publiczna).

2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO „PLAN 2020+”

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego "Plan 2020+" określono następujące cele polityki przestrzennej i kierunki działań oraz zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, odnoszące się do Rybnika:

2.1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ I KIERUNKI DZIAŁAŃ

Cel 1. „Nowoczesna gospodarka - promocja gospodarczego wzrostu i innowacji”:

kierunek 1.1 - tworzenie warunków przestrzennych rozwoju przedsiębiorczości, innowacyjności gospodarczej i transferu technologii (rozwijanie specjalnych stref ekonomicznych w miejskich obszarach funkcjonalnych);

kierunek 1.2 – wspieranie funkcji metropolitalnych ośrodków regionalnych: wspieranie rozwoju usług publicznych wyższego rzędu w obszarach śródmiejskich; modernizowanie i rozwijanie infrastruktury usług kultury wyższego rzędu w obszarach śródmiejskich; modernizowanie i rozwijanie infrastruktury usług szkolnictwa wyższego; wzmacnianie i eksponowanie funkcji symbolicznych - modernizacja i rozwijanie infrastruktury turystycznej: tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych i terenów mieszkaniowych o wysokiej jakości architektury;

kierunek 1.3 - poprawa dostępności wewnętrznej regionu: kształtowanie systemu powiązań wewnętrznych opartych na ciągach dróg krajowych i wojewódzkich oraz na rozbudowie i modernizacji infrastruktury kolejowej; rozwijanie lotnisk lokalnych; wspieranie zintegrowanego systemu transportu multimodalnego; rozwijanie i integrowanie systemów transportu publicznego w obrębie miejskich obszarów funkcjonalnych i pomiędzy nimi; rozwijanie niskoemisyjnego transportu publicznego; tworzenie centrów przesiadkowych, w tym budowa systemów "Park and Ride", "Park and Bike" i "Park and Walk", w pobliżu głównych węzłów i ciągów komunikacyjnych; rozwijanie i tworzenie zintegrowanego systemu szlaków i infrastruktury rowerowej; zapewnienie dostępu do usług w zakresie gospodarki wodociągowo-kanalizacyjnej, odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i gazową oraz systemów teleinformatycznych poprzez budowanie, modernizowanie i integrowanie systemów infrastruktury technicznej.

Cel 3. „Przestrzeń - zrównoważone wykorzystywanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego”:

kierunek 3.1 - ochrona zasobów środowiska: utrzymywanie istniejących obszarów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu oraz zapewnianie ich integralności; ustanawianie prawnych form ochrony przyrody dla obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, w tym korytarzy ekologicznych; ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych ze szczególnym uwzględnieniem wód przeznaczonych

dla zaopatrzenia mieszkańców regionu; ochrona i kształtowanie terenów otwartych dla pełnienia funkcji środowiskowych i rekreacyjnych; ochrona dolin rzecznych oraz renaturalizowanie ich wybranych fragmentów, odbudowywanie stref ekotonowych poprzez odtwarzanie roślinności oraz ochrona właściwych stosunków wodnych na obszarach ekosystemów zależnych od wód, stanowiących siedliska cenne przyrodniczo; rekultywacja terenów zdegradowanych; utrzymywanie lub powiększanie powierzchni leśnej przy uwzględnieniu wytycznych dla zwiększania lesistości i kształtowania granicy rolno-leśnej oraz przeciwdziałanie fragmentacji zwartych kompleksów leśnych; kształtowanie ciągłości systemu obszarów chronionych oraz regionalnej sieci powiązań przyrodniczych, z uwzględnieniem korytarzy ekologicznych łączących biocentra oraz obszary zasilania systemu przyrodniczego; ochrona gleb przed zanieczyszczeniem; przeciwdziałanie skutkom suszy i powodzi poprzez zmniejszanie odpływu wód opadowych ze zlewni oraz wdrażanie różnych form retencji (m.in. technicznej i nietechnicznej); dostosowywanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony i przyszłego wykorzystania udokumentowanych złóż kopalin;

kierunek 3.2 - kształtowanie krajobrazów kulturowych w obszarach miejskich: kształtowanie atrakcyjnych terenów mieszkaniowych o wysokiej jakości rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych; kreowanie przestrzeni publicznych umożliwiających wspólne spędzanie czasu i integrację społeczności lokalnych; zachowanie tożsamości kulturowo-krajobrazowej, w tym zachowanie identyfikatorów krajobrazu, charakterystycznych dla danego obszaru wraz z ich adaptacją do nowych funkcji; kształtowanie terenów zieleni miejskiej pełniących funkcje rekreacyjne, zdrowotne, estetyczne i przyrodnicze; kształtowanie systemu zielonych pierścieni wokół miast w oparciu o lasy, parki regionalne i tereny otwarte; rewitalizacja zdegradowanej tkanki miejskiej; rekultywacja, rewitalizacja i kształtowanie terenów zdegradowanych z wykorzystaniem ich na tereny o funkcjach komercyjnych i publicznych (ekologicznych, turystycznych, kulturowych, usługowych i społeczno-gospodarczych); gospodarowanie wodami opadowymi ukierunkowane na spowolnienie odpływu ze zlewni (system mikro i małej retencji).

Cel 4. „Relacje z otoczeniem - infrastrukturalne powiązania regionu”:

kierunek 4.1 - rozwój ponadregionalnej i międzynarodowej infrastruktury transportowej: kształtowanie systemu autostrad (...) dla powiązania województwa z ośrodkami krajowymi i europejskimi; budowanie, przebudowywanie i remontowanie dróg wojewódzkich i krajowych dla zwiększenia dostępności transportowej województwa; budowanie i modernizowanie dróg łączących autostrady z innymi drogami krajowymi i wojewódzkimi dla podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej województwa; budowanie obwodnic w ciągach dróg krajowych i wojewódzkich dla wyprowadzania przejazdów tranzytowych poza tereny o gęstej zabudowie; usprawnianie połączeń aglomeracji z portem lotniczym MPL „Katowice” w Pyrzowicach oraz portami lotniczymi regionów sąsiednich z uwzględnieniem transportu publicznego; rozwijanie lotnisk lokalnych (w zakresie ruchu biznesowego, turystycznego, rekreacyjnego, ratunkowego, cargo, z wykorzystaniem do lotów dyspozycyjnych, ratowniczych, sportowych oraz pasażerskich przewozów okazjonalnych i biznesowych); budowanie i rozwijanie infrastruktury kolejowej AGC, modernizacja powiązań i dostosowanie ich do prędkości co najmniej 160 km/h dla ruchu pasażerskiego, w tym zwiększenie dostępności infrastruktury kolejowej dla pasażerów (nowe stacje i przystanki kolejowe); budowanie i rozwijanie infrastruktury kolejowej AGTC, modernizacja powiązań i dostosowanie ich do prędkości co najmniej 120 km/h dla pociągów towarowych; rozwijanie sieci multimodalnych centrów logistycznych; podnoszenie dostępności lotniczego transportu medycznego; kształtowanie infrastruktury transportowej do przewozu ładunków niebezpiecznych wraz z lokalizacją parkingów strategicznych;

kierunek 4.2 - rozwój ponadregionalnej i regionalnej infrastruktury technicznej: zwiększanie udziału odnawialnych źródeł energii w produkcji energii w celu podnoszenia bezpieczeństwa energetycznego na poziomie regionalnym i krajowym; integrowanie sieci przesyłowej i dystrybucyjnej dla potrzeb odbioru energii ze źródeł odnawialnych; rozwijanie inteligentnych sieci przesyłowych; rozwijanie, modernizowanie i integrowanie systemów przesyłowych; tworzenie systemu zaopatrzenia transportu w paliwo ekologiczne; budowanie zbiorników retencyjnych; budowanie infrastruktury do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych „u źródła” oraz punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK), zmniejszanie ilości odpadów poprzez tworzenie punktów napraw i ponownego użycia.

kierunek 4.3 – rozwijanie współpracy międzyregionalnej; wzmacnianie sieci powiązań obszaru województwa z terenami bezpośrednio sąsiadującymi z ośrodkami krajowymi i europejskimi w zakresie nauki, kultury, sportu i turystyki; tworzenie, rozwijanie i integrowanie szlaków turystycznych i pielgrzymkowych z wykorzystaniem dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego; rozwijanie infrastruktury w zakresie ochrony środowiska i zabezpieczania przed sytuacjami kryzysowymi.

2.2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

Zasady zagospodarowania miejskich obszarów funkcjonalnych:

- ochrona historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego podkreślających tożsamość miast; zapewnienie wielofunkcyjności osiedli i dostępności do usług podstawowych; koncentracja struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze (idea zwartych miast); ochrona krajobrazów otwartych (ograniczanie suburbanizacji); ograniczanie zawłaszczania terenów typu greenfield i wykorzystanie terenów typu brownfield przy lokalizacji inwestycji; ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji; wyposażenie przestrzeni publicznych w infrastrukturę z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, w tym utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi; ograniczanie zjawiska „zawłaszczania” przestrzeni publicznych dotyczącego realizacji inwestycji komercyjnych i prywatnych w obszarach tradycyjnie użytkowanych jako przestrzeń publiczną; zapewnianie powiązań przyrodniczych terenów zieleni miejskiej z lasami i terenami otwartymi na ich obrzeżach; zapewnianie kanałów przewietrzania przeciwdziałających kumulacji zanieczyszczeń powietrza; ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń; przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu; wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego (system meteorologiczny - na wzgórzu Ramża zlokalizowany jest radar meteorologiczny, stanowiący jeden z ośmiu elementów krajowej sieci POLRAD, której celem jest monitoring, prognozowanie i ostrzeganie przed zjawiskami naturalnymi; strefa ochronna obejmuje tereny w promieniu 20 km); ograniczanie i uspokajanie ruchu samochodowego w obszarach miejskich, przede wszystkim w centrach miast; rozwijanie niskoemisyjnego systemu transportu publicznego; wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne; ochrona terenów zabudowanych przed skutkami oddziaływania górnictwa (w tym związanych z płytką eksploatacją) na terenach i obszarach górniczych; wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwalówisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych; wyłączanie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu; planowanie inwestycji z uwzględnieniem kompensacji w zakresie retencji wód (przeciwdziałanie zmniejszaniu możliwości retencyjnych zlewni); rozwój lotnisk lokalnych z wykluczeniem możliwości negatywnego oddziaływania na obszary specjalnej ochrony ptaków.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru terenów zamkniętych:

- integracja przestrzenna terenów zamkniętych z ich otoczeniem funkcjonalnym; wprowadzenie regionalnych standardów architektoniczno-urbanistycznych (w wyznaczonych strefach buforowych); ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji; ograniczenie zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym wykluczenie możliwości zabudowy w strefach ochronnych terenów zamkniętych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi:

- stosowanie zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz z planów zarządzania ryzykiem powodziowym; na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczanie terenów niezainwestowanych i nieprzeznaczonych do zainwestowania w gminnych dokumentach planistycznych na zielone użytki rolne (pastwiska, łąki) lub obszary zielonej infrastruktury; na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ochrona zabudowy na terenach obecnie zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących gminnych dokumentach planistycznych; realizacja inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej ujętych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry; tworzenie polderów zalewowych lub ich

renaturalizację; kształtowanie pokrycia terenu w sposób ograniczający odpływ powierzchniowy i sprzyjający retencji wód; dostosowanie sposobu zagospodarowania terenu do jego naturalnych cech, predyspozycji i walorów oraz odporności środowiska na antropopresję; upowszechnianie na terenach zalewowych form użytkowania terenu dopuszczających okresowe zalewanie; wykluczenie możliwości przemieszczania zagrożenia powodziowego na tereny położone w niższym biegu rzeki; utrzymanie we właściwym stanie międzywała dla możliwości przepuszczania wód wezbraniowych; zachowanie i odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych (starorzeczy, torfowisk, łęgów, itp.); stosowanie środowiskowych rozwiązań służących minimalizowaniu ryzyka powodziowego na obszarach o szczególnie cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych; wykluczenie możliwości rekultywacji zalewisk pogórnich w dolinach cieków wodnych, na terasach zalewowych poprzez ich zasypywanie odpadami.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru cennego przyrodniczo:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenach o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej; wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków; zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych; preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację; optymalizowanie stopnia zagospodarowania turystycznego i powiązania go z naturalną chłonnością środowiska, w tym wyznaczanie stref wyłączonych z użytkowania turystycznego; planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących; wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony i planów zadań ochronnych; wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach użytków ekologicznych oraz szczytowych partiach wzniesień na obszarach parków krajobrazowych; wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków, w obrębie ostoi i korytarzy dla nietoperzy, a także stosowanie rozwiązań minimalizujących śmiertelność ptaków związaną z napowietrznymi liniami energetycznymi i farmami wiatrowymi; preferowanie lokalizowania elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru ochrony krajobrazów kulturowych:

- ochrona i zachowanie historycznych układów urbanistycznych; ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej; zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej; ochrona dóbr kultury współczesnej przed degradacją poprzez zapisy w gminnych dokumentach planistycznych (zgodnie z Aneks nr 4 [Katalog dóbr kultury współczesnej: poz. 24. Rybnik, Teatr Ziemi Rybnickiej, ul. Saint Vallier 1]); rekultywacja wyrobisk i niecek osiadania w kierunku wodnym, rekreacyjnym bądź przyrodniczym; wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony; wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w strefach ekspozycji zabytków kultury i obiektów archeologicznych i strefach ich ekspozycji, na obszarach parków krajobrazowych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych:

- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Lokalnych Zbiorników Wód Podziemnych; ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz likwidowanie istniejących źródeł zanieczyszczeń wynikających z intensywnego użytkowania rolniczego, działalności przemysłowej (w tym zrzutów słonych wód dołowych z kopalń); koncentracja terenów

inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania; usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód; zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych; realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródeł i mokradeł; utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych, renaturalizację rzek i potoków; zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany; ograniczanie lokalizacji działalności wodochłonnej na obszarach deficytów wody służącej do zaopatrzenia ludzi w wodę do spożycia; lokowanie elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka; wydobywanie kopalin z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa; redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górnictwa, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych; prowadzenie prac poszukiwawczych przy minimalizacji oddziaływania na środowisko; rekultywacja terenów przemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru przygranicznego:

- rozwijanie ważnych instytucji związanych z programowaniem i zarządzaniem oraz współpracą bilateralną i europejską; rozwijanie komplementarnych usług publicznych podstawowych i specjalistycznych, oferowanych po obu stronach granicy państwowej; integrowanie planów zagospodarowania turystycznego obszarów chronionych w strefie granicznej polsko-czeskiej; integrowanie planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem ograniczania ryzyka i skutków powodzi i zagrożenia suszą w zlewniach rzek granicznych; koordynowanie planów i programów ochrony na obszarach chronionych i cennych przyrodniczo położonych po obu stronach granicy; integrowanie systemów i sieci transportu publicznego; integrowanie planów budowy sieci przesyłowych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów wymagających rewitalizacji:

- ochrona i zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych; rekultywacja terenów oraz ich integracja z otoczeniem; rewitalizacja terenów z wykorzystaniem potencjałów endogenicznych; kreowanie przyjaznych przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji lokalnej społeczności, przeciwdziałającej segregacji i wykluczeniu społecznemu, przyciągających turystów i inwestorów; rewitalizacja zdegradowanej tkanki miejskiej z uwzględnieniem: kształtowania przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społeczności lokalnych, kształtowania struktur przestrzennych wspierających aktywizację i przedsiębiorczość społeczną, poprawę stanu bezpieczeństwa publicznego oraz ograniczania niskiej emisji; preferowanie lokalizacji usług i aktywności gospodarczych w ciągach komunikacyjnych i na terenach zdegradowanych; preferowanie lokalizacji nowej zabudowy jako intensyfikacji użytkowania terenów mieszkaniowych już istniejących.

IA. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

Niniejszy rozdział zawiera charakterystykę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium, sporządzanej na podstawie uchwały Nr 730/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, zmienionej uchwałą nr 772/XLIX/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 27 czerwca 2018 r. Aktualizacja uwarunkowań w zakresie wynikającym z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 9 ust. 3a ustawy, zawarta jest w odpowiednich rozdziałach w części I ujednoliconego tekstu studium.

IA.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Obszary objęte zmianą studium, o łącznej powierzchni 80 ha (0,5% pow. Rybnika), położone są wewnątrz obszaru miasta i nie wchodzą w bezpośrednie związki funkcjonalno-przestrzenne z gminami graniczącymi z Rybnikiem. Gminy sąsiedzk nie przekazały wniosków do zmiany studium.

Obszary objęte zmianą studium położone są w pięciu dzielnicach: Stodoły (obszary nr 1 i 6), Grabownia (obszar nr 2), Orzepowice (obszar nr 3), Ligota – Ligocka Kuźnia (obszar nr 4) oraz Chwałowice (obszar nr 5).

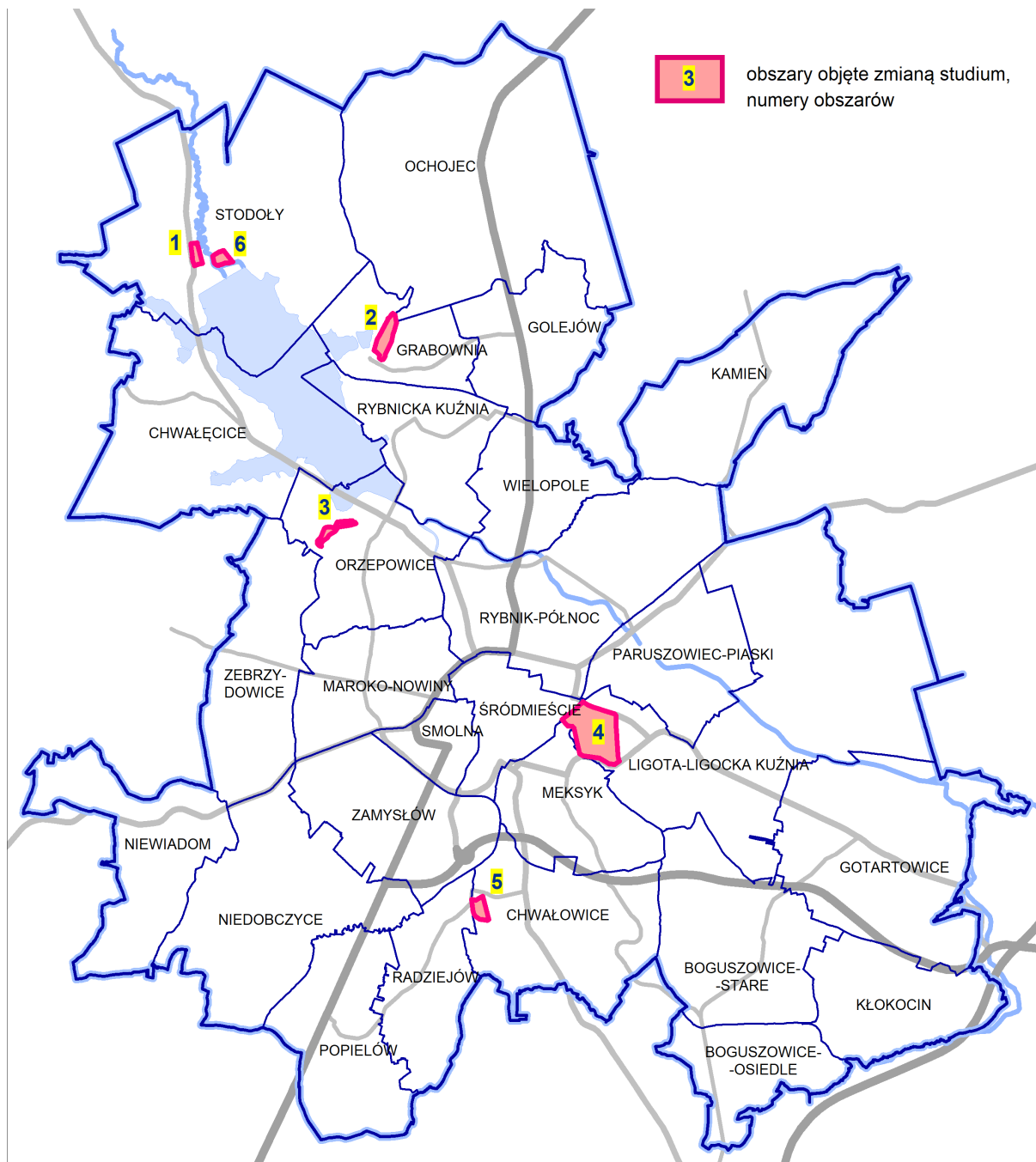
Tabela IA-1. Obszary objęte zmianą studium

Obszary objęte zmianą studium	Dzielnica (bliższe określenie położenia)	Powierzchnia (ha)	% ogólnej pow. obszarów objętych zmianą studium
obszar nr 1	Stodoły (ul. Rudzka / Stalowa)	3,83	4,9
obszar nr 2	Grabownia (rejon ul. Skowronków)	10,99	13,7
obszar nr 3	Orzepowice (rejon ul. Bratków)	5,22	6,5
obszar nr 4	Ligota – Ligocka Kuźnia (zach. część Ligoty)	49,83	62,3
obszar nr 5	Chwałowice (rejon ul. Okulickiego / Składowa)	6,03	7,5
obszar nr 6	Stodoły (ul. Stalowa / Cisowa)	4,10	5,1

Źródło: Opracowanie własne

Obszar nr 4 obejmuje zachodnią część Ligoty, na styku ze Śródmieściem i Meksykiem, pomiędzy ul. Żorską, Brzezińską i Prosta (do skrzyżowania z ul. Jerzego Giedroycia), doliną Cieku z Meksykiem i terenami kolejowymi w rejonie stacji Rybnik. Obszar nr 5 leży w zachodniej części Chwałowic, na styku z Radziejowem (Świercze), na wschód od ul. Gen. Leopolda Okulickiego i Składowej.

W obrębie obszarów objętych zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego „Plan 2020+”. Obszar nr 4 graniczy z terenami, na których zlokalizowano inwestycje celu publicznego - inwestycje drogowe i kolejowe realizowane na już istniejących drogach (DW 929, ul. Prosta) i liniach kolejowych (nr 140 i 148).



Rys. IA-1. Położenie obszarów objętych zmianą studium

IA.2. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW. ŁAD PRZESTRZENNY

Obszary objęte zmianą studium są w różnym stopniu zagospodarowane; niektóre z nich pełnią (lub pełniły) różne, istotne funkcje o znaczeniu miejskim i dzielnicowym. Obszary nr 1 i 6, położone są w Stodołach, w rejonie dworu pocysterskiego i byłego ośrodka jeździeckiego oraz Rudy i Zbiornika Rybnickiego – w pełniącej funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe części (dzielnicy) miasta. W obszarze nr 2 zlokalizowany jest teren rekreacyjno-sportowy - boisko MOSiR (obiekt „boisko w Grabowni”, plac zabaw), o znaczeniu dzielnicowym.

Obszar nr 4 jest istotnym w skali miasta ośrodkiem handlowym (obiekty handlowe wielkopowierzchniowe różnych branż), tracącym jednak na znaczeniu (obiekty handlowe zlikwidowane lub w likwidacji [Praktiker, Tesco]) oraz rozwijających się działalności przemysłowo-magazynowych i biurowych (rejon ul. Żorskiej, Brzezińskiej, Prostej i Giedroycia). W obrębie obszaru nr 5 istniała oczyszczalnia ścieków „Chwałowice”, obsługująca rejon Chwałowic, zlikwidowana po zbudowaniu ogólnomiejskiej sieci kanalizacji. Przez północną część obszaru nr 2 przebiega dwutorowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV, stanowiąca ważny element Krajowego Systemu Elektroenergetycznego.

Obszary zmiany studium nr 1, 2 i 6 znajdują się w obrębie regionalnych struktur przyrodniczych (korytarze ekologiczne, ostoja florystyczno-mykologiczna) oraz Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.

Użytkowanie terenów. W obszarze nr 1 dominują tereny związane z byłym ośrodkiem jeździeckim (2,49 ha, 65% pow. obszaru) w rejonie dworu pocysterskiego, część obszaru zajmują tereny usługowe. W obszarze nr 2 przeważają otwarte - rolnicze (5,65 ha, 51%) i zadrzewione; teren sportu i rekreacji zajmuje pow. 1,5 ha, a teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,21 ha. W obszarze nr 3 dominują tereny zadrzewione (pow. 3 ha, 58%) i nieużytkowane tereny rolnicze.

W obszarze nr 4 występują tereny zabudowane (pow. 33,3 ha, 67%), głównie przemysłowo-usługowe, w mniejszej części – usługowe; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują pow. 2,2 ha, a tereny nieużytkowane – niespełna 5 ha. W obszarze nr 5 przeważają tereny rolnicze, głównie odłogowane (3,45 ha, 57%), czwartą część obszaru zajmują nieużytkowane tereny zlikwidowanej oczyszczalni ścieków. Obszar nr 6 zajmują nieużytkowane tereny dawnego parkuru (pow. 2,42 ha, 59%), a także lasy i tereny zadrzewione oraz tereny dróg i parkingu terenowego.

Zabudowa. Ruch budowlany. Obszary nr 3, 5 i 6 są niezabudowane (pomijając nieużytkowany mały obiekt na terenie byłego parkuru [obszar nr 6]). W obrębie pozostałych obszarów objętych zmianą występują różnego rodzaju budynki. W obszarze nr 1 zabudowę stanowią zabytkowy dwór pocysterski oraz kilka budynków o różnych funkcjach, w tym budynek handlowo-usługowy i budynki dawnego ośrodka jeździeckiego, a na obszarze nr 2 – budynek mieszkalny oraz sportowy (na terenie boiska MOSiR). Intensywnie zabudowany jest obszar nr 4, gdzie zlokalizowanych jest 179 budynków o pow. blisko 69 tys. m²; przeważają budynki przemysłowe, magazynowe, handlowo-usługowe i biurowe (75% wszystkich budynków, nie uwzględniając budynków gospodarczych i garaży), ponadto istnieją 22 budynki mieszkalne (jednorodzinne) o pow. 2,6 tys. m². Charakter zabudowy w obszarach zmiany studium jest zróżnicowany. Przeważają obiekty niskie, o niewielkich gabarytach. Jedynie w obszarze nr 4 usytuowane są duże budynki usługowo-handlowe, magazynowe i biurowe, z dominantą - budynek biurowy ELROW (8 kondygnacji [ul. Żorska]); relatywnie znacznymi gabarytami cechują się także obiekty w obszarze nr 1 (w tym dwór pocysterski). Do obiektów wysokościowych należy słup linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (400 kV) w północnym fragmencie obszaru nr 2, mniejsze znaczenie krajobrazowe mają niższe słupy linii wysokiego napięcia (110 kV) w obszarach nr 4 i 5.

Po 2016 r., dla terenów w obszarze nr 4 wydano kilka decyzji o pozwoleniu na budowę (obiekty produkcyjno-magazynowe i usługowo-handlowe, budynek biurowy i mieszkalny [jednorodzinny] – obiekty oddano do użytkowania w 2019 r., a także na budowę łącznika ulic Brzezińska – Giedroycia); w obszarze nr 2 wydano w tym czasie decyzję na budowę zaplecza szatniowo-sanitarnego na terenie boiska MOSiR.

Ograniczenia w zabudowie. W niektórych obszarach zmiany występują linie elektroenergetyczne najwyższych (400 kV – obszar nr 2) i wysokich napięć (110 kV – obszary nr 4 i 5). Linie tworzą istotne ograniczenia w możliwościach zabudowy i zagospodarowania terenów. Zarządca sieci najwyższych napięć wnosi o wyznaczenie pasów technologicznych o szerokości 60 m dla linii 400 kV (po 30 m od osi linii), w których nie należy budować budynków mieszkalnych i urządzać terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Obszar nr 4 graniczy z obszarem kolejowym – budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego lub 20 m od osi skrajnego toru. Wszystkie obszary zmiany studium znajdują się w strefie ochronnej radaru meteorologicznego - w strefie ograniczonej wysokości zabudowy.

Ład przestrzenny. Obszary nr 1, 2 i 6 znajdują się w Parku Krajobrazowym Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich, cechującym się (z wyjątkiem większości terenów zabudowanych) ładem przestrzennym – w wymiarze krajobrazowym. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym (pomijając kwestie

infrastruktury technicznej), obszar nr 4, a także nr 1 i 6 cechuje się w pełni ukształtowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, a obszary nr 2 i 5 położone są w sąsiedztwie obszarów o tak ukształtowanej strukturze. Obszar nr 3 znajduje się w obrębie kształtującej się struktury funkcjonalno-przestrzennej – w rejonie intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W obszarze nr 4 występuje niekorzystne pod względem funkcjonalnym, środowiskowym i krajobrazowym wymieszanie funkcji handlowo-usługowej z mieszkaniową jednorodziną wzdłuż ul. Żorskiej i Brzezińskiej. Następuje stopniowe przekształcanie się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowę usługową (poprzez wymianę zabudowy lub zmianę funkcji budynków). Ład przestrzenny w obszarach nr 1, 2 i 6 zaburza brak dostępu do kanalizacji zbiorczej.

Obszary objęte zmianą studium nie są położone w obszarze rewitalizacji, wyznaczonym w Lokalnym Programie Rewitalizacji (Uchwała Nr 662/XLIII/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 14 grudnia 2017 r. [podjęta w związku z art. 52 ust. 1 ustawy o rewitalizacji]); obszar nr 5 znajduje się w obszarze zdegradowanym, jednak wyłącznie z racji położenia w dzielnicy, w której wyznaczono obszar rewitalizacji, obszar nr 4 graniczy od zachodu z obszarem rewitalizacji Śródmieście.

IA.3. POLITYKA PRZESTRZENNA. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami studium, w obrębie obszarów zmiany studium znajdują się obszary o różnych funkcjach – zurbanizowane (tylko w obszarze nr 4): obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej i dróg wysokich klas technicznych oraz obszary otwarte (w pozostałych obszarach zmiany studium): obszary sportu i rekreacji (o specjalnych [ograniczonych] warunkach zabudowy) i obszary rolnicze, zieleni i wód (wyłączone spod zabudowy).

Obszar nr 1 położony jest w całości w obrębie obszaru sportu i rekreacji (US), natomiast obszary nr 3 i 5 – w całości w obszarach rolniczych, zieleni i wód (ZR); obszar nr 2 – w większości (9,35 ha [85% pow. obszaru]) znajduje się w obszarze rolniczym, zieleni i wód, obejmującym teren zabudowy mieszkaniowej (M) o pow. 0,21 ha (rozproszona [tu - izolowana] zabudowa mieszkaniowa, położona poza obszarem zwartej zabudowy), w niewielkiej części - również w obszarze US; obszar nr 4 mieści się w zdecydowanej większości (46 ha, 91%) w obszarach usługowo-produkcyjnym (U2) i usługowym (U1), pozostała część - w obszarze KD (dróg klasy zbiorczej i klas wyższych) oraz w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU). Obszar nr 6 znajduje się w obrębie obszarów sportu i rekreacji, niewielka część - w obszarze rolniczym, zieleni i wód.

Plany miejscowe. Dla obszarów zmiany studium obowiązuje łącznie 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z których cztery sporządzono na podstawie studium przyjętego w 2016 r. Obszary nr 1 i 5 objęte są w całości planami miejscowymi sporządzonymi na podstawie studium z 2016 r., obszary nr 2, 3 i 6 w całości lub niemal w całości pokrywają plany sporządzone na podstawie studium z 2002 r.; obszar nr 4 jest w równych częściach objęty planami sporządzonymi na podstawie studium z 2002 i 2016 r.

Tab. IA-2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar zmiany studium	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszar nr 1	MPZP 54-11 (Uchwała nr 286/XVIII/2020 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Rudzkiej [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 1404])
obszar nr 2	MPZP 12 (Uchwała nr 341/XXI/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika – obszar oznaczony symbolem MPZP 12 [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 2973])
	MPZP Rybnik 2005 (Uchwała nr 545/XXXV/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2005 r. Nr 79, poz. 2145])
obszar nr 3	MPZP 2 (Uchwała nr 155/IX/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar oznaczony symbolem MPZP 2 [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2015 r. poz. 3429])
	MPZP A Skotnica (Uchwała nr 321/XXVI/2008 Rady Miasta Rybnika z 12 marca 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rybnika [Dz. Urz. Woj.

Obszar zmiany studium	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	Śl. z 2008 r. Nr 90, poz. 1905))
obszar nr 4	<p>MPZP 37-4 (Uchwała nr 287/XVIII/2020 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej sześć obszarów w rejonie ulic Raciborskiej, Buhla, Górnej, Wolnej, Brzezińskiej i Giedroycia (MPZP 37-4) [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 1405])</p> <p>MPZP 37-3 (Uchwała nr 130/XI/2019 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy prostej (MPZP 37-3) [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 4103])</p> <p>MPZP 20 (Uchwała nr 706/XLVI/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów w obszarze na wschód od ul. Wodzisławskiej do ul. Mikołowskiej [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 3679])</p> <p>MPZP Śródmieście 2009 (Uchwała nr 590/XLIII/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla terenów Śródmieścia [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2009 r. Nr 208, poz. 3889])</p>
obszar nr 5	MPZP 36 (Uchwała nr 839/LI/2018 Rada Miasta Rybnika z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar dzielnicy Chwałowice (MPZP 36) [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2018 r. poz. 6564])
obszar nr 6	MPZP 11 (Uchwała nr 36/VI/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika – obszar oznaczony symbolem MPZP 11 [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2015 r. poz. 478]) oraz MPZP 54-11

Plany miejscowe obowiązujące w obszarach zmiany studium były opracowane w różnych uwarunkowaniach prawnych, w związku z czym odpowiadają różnym standardom, w tym zawierają różny zakres parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Obszar zmiany nr 1 (MPZP 54-11 z 2020 r.): większą (blisko 90%) część obszaru nr 1, zgodnie z ustaleniami planu, stanowią tereny sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej.

Tabela IA-3.1. Obszar nr 1 – przeznaczenie terenów w planie miejscowym

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Pow. (ha)	% pow. obszaru
US	teren sportu i rekreacji	2,52	65,8
U	tereny zabudowy usługowej	0,87	22,7
KD	tereny dróg publicznych (KDG, KDD) i wewnętrznych	0,30	7,8
ZN	teren zieleni nieurządzonej	0,14	3,7

Obszar zmiany nr 2 (MPZP 12 z 2016 r., MPZP Rybnik z 2005 r.): większą część obszaru nr 2 zajmują tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej oraz tereny przeznaczone do zalesienia (łącznie 8,4 ha [76,%]). Pozostałą część zajmują tereny: zabudowy usługowej (usług wypoczynku i rekreacji), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dróg publicznych.

Tabela IA-3.2. Obszar nr 2 – przeznaczenie terenów w planie miejscowym

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Pow. (ha)	% pow. obszaru
R	tereny rolnicze	4,11	37,4
ZN	tereny zieleni nieurządzonej / łęgowej i niskiej	2,79	25,4
U/US	teren zabudowy usługowej / usług wypoczynku i rekreacji	1,66	15,1
ZLp	tereny przeznaczone do zalesienia	1,45	13,2
KD	tereny dróg publicznych (KDD, KDX)	0,75	6,8
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,19	1,7

Obszar zmiany nr 3 (MPZP 2 z 2015 r., MPZP A Skotnica z 2008 r.): dominujące przeznaczenie terenów w obrębie obszaru nr 3 stanowią tereny zieleni nieurządzonej, a także - tereny zieleni urządzonej i lasów,

w obszarze mieszczą również fragmenty terenów dróg publicznych i skraj terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela IA-3.3. Obszar nr 3 – przeznaczenie terenów w planie miejscowym

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Pow. (ha)	% pow. obszaru
ZN	tereny zieleni nieurządzonej / łąkowej i niskiej	4,16	79,7
KD	tereny dróg publicznych (KDL, KDD, KDX)	0,58	11,5
ZU	teren zieleni urządzonej (parkowej)	0,39	7,5
ZL	teren lasów	0,05	1,0

Obszar zmiany nr 4 (MPZP Śródmieście z 2009 r., MPZP 20 z 2014 r., MPZP 37-3 z 2019 r., MPZP 37-4 z 2020 r.): dominującym przeznaczeniem terenów są wg ustaleń planów miejscowych tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz terenów zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej. Blisko 10% pow. obszaru stanowią tereny dróg publicznych i wewnętrznych, a niewielką część - zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Tereny produkcyjno - usługowe i obiektów handlowych wielkopowierzchniowych cechuje znaczna intensywność parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Tabela IA-3.4. Obszar nr 4 – przeznaczenie terenów w planie miejscowym

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Pow. (ha)	% pow. obszaru
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	22,48	45,1
UC	tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	10,21	20,5
U	tereny zabudowy usługowej / usług komercyjnych	5,21	10,5
KD	tereny dróg publicznych i wewnętrznych (KDG, KDZ, KDL, KDD)	4,62	9,3
PU	tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej	3,79	7,6
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ekstensywnej)	2,35	4,7
MU/MNU	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0,64	1,3

MNU - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i jednorodzinnej oraz usług

Obszar zmiany nr 5 (MPZP 36 z 2018 r.): dominującym przeznaczeniem terenów jest zieleń nieurządzona (ponad 71%); znaczną część obszaru zajmuje teren infrastruktury technicznej (kanalizacja). Obszar obejmuje także skraj terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przylega do projektowanej drogi zbiorczej, prowadzącej częściowo w pasie ul. Składowej.

Tabela IA-3.5. Obszar nr 5 – przeznaczenie terenów w planie miejscowym

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Pow. (ha)	% pow. obszaru
ZN (ZNU)	tereny zieleni nieurządzonej	4,32	71,6
IT (K)	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	1,60	26,5
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,10	1,7

Obszar zmiany nr 6 (MPZP 11 z 2015 r., w niewielkiej części MPZP 54-11): zdecydowaną większość obszaru stanowią, wg ustaleń planów, tereny sportu i rekreacji; czwartą część zajmują tereny dróg publicznych (dojazdowych) i parkingów.

Tabela IA-3.6. Obszar nr 6 – przeznaczenie terenów w planach miejscowych

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Pow. (ha)	% pow. obszaru
US	tereny sportu i rekreacji	3,00	73,2
KD	tereny dróg publicznych (KDD)	0,58	14,1
KS	teren parkingu	0,41	10,0
ZN (ZNU)	tereny zieleni nieurządzonej	0,11	2,7

Źródło tab. IA-3.1 – IA-3.6: opracowanie własne na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
W tabelach pominięto rodzaje przeznaczenia terenów, których udział w pow. obszaru stanowi mniej niż 1%

IA.4. STAN ŚRODOWISKA

Udokumentowane złoża kopalin. Pod obszarami zmiany studium zalegają złoża węgla kamiennego: pod obszarami nr 1, 2, 3 i 6 - złoża Jejkowice (rozpoznane wstępnie), pod obszarami nr 4 i 5 - złoża Chwałowice (zaniechane) i Chwałowice 1 (eksploatowane). Złoża Jejkowice zalicza się do „złóż niezagospodarowanych o znaczeniu ogólnokrajowym, które powinny podlegać szczególnie ochronie”.

Obszary i tereny górnicze. Prognozowane skutki eksploatacji. Obszary zmiany studium nr 4 i 5 znajdują się w obrębie obszaru górniczego i terenu górniczego „Chwałowice 1”. Większość (87% pow.) obszaru nr 4 chroniona jest przed nadmiernymi skutkami eksploatacji filarem ochronnym. W obszarze nr 5 istniał filar ochronny dla (byłej) oczyszczalni ścieków Chwałowice (obejmował 24% pow. obszaru). Obszary nr 4 i 5 narażone są w różnym stopniu na szkodliwe wpływy planowanej działalności górniczej, jednak nie dotyczyć ich będą wpływy w znacznej skali (IV i V kategorii).

W obszarze nr 4 zasięg szkodliwych wpływów eksploatacji górniczej będzie niewielki – dotyczy tylko południowego skraju obszaru o pow. 3,9 ha (niespełna 8% pow. obszaru), a jego zdecydowana większość znajdować się będzie w zasięgu I kategorii szkód górniczych, z osiadaniami terenu do 0,5 m. Poważniejsze wpływy eksploatacji wystąpią w obszarze nr 5 – w zasięgu II i III kategorii szkód górniczych znajduje się niemal cały obszar zmiany: w części środkowej i północnej (ponad 82% pow. obszaru) ujawnią się wpływy II kategorii, w części południowej (blisko 16% pow. obszaru) – wpływy III kategorii szkód górniczych. Na większej części obszaru prognozuje się wystąpienie osiadań do 1 m (w tym na 37% pow. - do 0,5 m), w części południowej (na blisko 19% pow. obszaru) - powyżej 1 m (maksymalnie ~ 1,5 m). Szkodliwe wpływy działalności górniczej mogą negatywnie wpływać na stan infrastruktury drogowej i technicznej. Nie należy spodziewać się wystąpienia wstrząsów górniczych i deformacji nieciągłych.

Rzeźba terenu. Warunki gruntowo-budowlane. W obszarach nr 2 i 6, a także nr 5 występują formy rzeczne - piaski i namuły den dolinnych, na pozostałych obszarach - formy wodnolodowcowe i lodowcowe (wysoczyzna polodowcowa, zbudowana z plejstocénskich osadów fluwioglacjalnych piaszczysto-żwirowych); 25% pow. obszaru nr 2 zajmują ropy piaszczyste. Nachylenia terenu są małe, dominują spadki terenu w przedziale 0 – 5%.

W obszarach nr 4 i 5 naturalne ukształtowanie terenu zostało silnie przekształcone: w zasięgu obniżen terenu wywołanych wieloletnią eksploatacją węgla kamiennego znajduje się większa część obszaru nr 4 oraz południowy skraj obszaru nr 5. W południowej części obszaru nr 4 występują częściowo zainwestowane grunty nasypowe. Formy antropogeniczne (powierzchnie zrównania na terenach zabudowy, wkopy i nasypy) występują głównie na obszarze nr 4.

Według Atlasu geologiczno-inżynierskiego aglomeracji Rybnik - Jastrzębie Zdrój - Żory, większość terenów w obszarach zmiany studium cechuje się korzystnymi warunkami budowlanymi, jednak blisko 30% pow. obszarów zmiany charakteryzuje się warunkami niekorzystnymi. W obszarze nr 1 występują warunki niekorzystne i mało korzystne. W obszarze nr 4 dominują warunki budowlane korzystne, wyjątek stanowią grunty nasypowe oraz piaski i namuły w dolinie Dopływu z Meksyku.

W odniesieniu do obszarów dotychczas nieprzeznaczonych pod zabudowę lub niezabudowanych (obszary nr 2, 3, 5 i 6) – obszar nr 2 cechują w przewadze korzystne warunki budowlane; w obszarach nr 3, 5 i 6 przeważają warunki niekorzystne i mało korzystne. Warunki budowlane na obszarach nr 1, 2 i 6 są pogarszane przez narażenie terenów na podtopienia. Nie występują obszary osuwania się mas ziemnych i tereny narażone na naturalne zagrożenia geologiczne.

Wody podziemne i powierzchniowe. Obszary nr 3 i połowa obszaru nr 4 (część północno-zachodnia) znajdują się w obrębie Lokalnego zbiornika wód podziemnych (LZWP) nr 345 Rybnik (dawnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345), struktury bardzo podatnej na zanieczyszczenia. Na obszarach zmiany studium nie występują ujęcia wód podziemnych i strefy ochronne tych ujęć.

Obszary zmiany studium znajdują się w zlewni Rudy, w dorzeczu Odry (region wodny Górnej Odry). Według podziału na jednolite części wód (JCWP), zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, obszary zmiany studium nr 1 i 6 znajdują się w JCWP Ruda poniżej zbiornika Rybnik, obszary nr 3 - 5 i południowa część obszaru nr 2 – w JCWP Ruda do zbiornika Rybnik bez Potoków z Przegędzy i Kamienia, natomiast północna część obszaru nr 2 leży w JCPW Dopływ spod Ochojca.

Jedynie w niektórych obszarach zmiany studium występują silnie przekształcone stałe, krótkie ciekły i rowy: w obszarze nr 2 – Dopływ spod Ochojca, uchodzący do Dopływu ze zbiornika Olszowiec (prawy dopływ Rudy), w obszarze nr 4 – Dopływ z Meksyku ([Brzezina], lewy dopływ Rudy), w obszarze nr 5 – rów uchodzący do Dopływu spod Michałkowic (dopływ Nacyny). Obszary nr 1 i 6 położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Rudy (powyżej meandrującego odcinka koryta rzeki).

Obszary nr 1 i 6 położone są w sąsiedztwie Zbiornika Rybnickiego na Rudzie, obszar nr 2 – w sąsiedztwie zalewu bocznego zbiornika – Olszowiec (Grabownia), do którego uchodzi Dopływ spod Ochojca. W obszarze nr 5 istniało efemeryczne zalewisko (pow. 0,09 ha), w sąsiedztwie zlikwidowanej oczyszczalni ścieków, w dolinie rowu uchodzącego do Potoku z Michałkowic.

Warunki topoklimatyczne. Większość obszarów (nr 1, 2, 3, 5 i 6) oraz część obszaru nr 4 (dolina Dopływu z Meksyku) cechują niekorzystne warunki topoklimatyczne (częste mgły, przymrozki radiacyjno-adwekcyjne, kumulacja zanieczyszczeń powietrza). W rejonie obszarów zmiany nr 1, 2 i 6 warunki te dodatkowo modyfikuje duża powierzchnia Zbiornika Rybnickiego (m.in. częstsze inwersje temperatury powietrza, występowanie przymrozków i mgieł radiacyjnych). Większa część obszaru nr 4, wyżej położona, charakteryzuje się dość dobrymi warunkami topoklimatycznymi.

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna. Wartość bonitacyjna gleb w obszarach zmiany studium jest przeciętna lub niska, przeważają gleby gruntów ornych V klasy, jedynie w części obszaru nr 5 występują gleby orne zaliczone do klasy IVb oraz gleby użytków zielonych IV i V klasy. Ze względu na przydatność rolniczą, gleby zalicza się do kompleksu żytniego słabego, z wyjątkiem większości gleb w obszarze nr 2 (czarne ziemie właściwe), gdzie dominuje kompleks użytków zielonych średnich i w obszarze nr 1 (użytki zielone słabe i bardzo słabe). Obszary zmiany studium nie obejmują terenów wymagających rekultywacji (z wyjątkiem gruntów nasypowych w obszarze nr 4).

W obszarach zmiany nr 2, 3, 4 i 6 występują grunty leśne (w tym zadrzewione) i grunty zadrzewione na użytkach rolnych (wg ewidencji gruntów) lub tereny przeznaczone w planach miejscowych do zalesienia (obszar nr 2), zajmują one jednak niewielką powierzchnię - najbardziej znaczącą w obszarze nr 2 (grunty leśne – grunty zadrzewione i zakrzewione zajmują pow. 2,95 ha); w obszarach nr 3 i 6 pow. gruntów leśnych wynosi po około 0,5 ha. W planie miejscowym, w obszarze nr 2 wyznaczono pow. 1,45 ha jako tereny do zalesienia, tereny te jednak pokrywają się z terenami faktycznie zalesionymi (stanowiącymi grunty zadrzewione [wg ewidencji gruntów]). Obszary nr 1 i 5 nie obejmują gruntów leśnych i gruntów zadrzewionych na użytkach rolnych.

Położenie w regionalnych ostojach przyrodniczych i korytarzach ekologicznych. Obszary nr 1, 2 i 6 położone są w części miasta, stanowiącej fragment ostoi florystyczno-mykologicznej (dla roślin naczyniowych, mszaków i porostów) o znaczeniu regionalnym. Północny fragment obszaru nr 2 (Grabownia) o pow. około 1 ha znajduje się na skraju obszaru węzłowego dla dużych ssaków drapieżnych i kopytnych (w korytarzu teriologicznym LPK-LR), o znaczeniu regionalnym. W pobliżu tego korytarza (w odległości co najmniej 50 m) znajduje się obszar nr 6.

Obszary nr 1 i 6 leżą w korytarzu ornitologicznym o znaczeniu regionalnym (korytarz ptaków Zbiornik Dzierżno Duże - Zbiornik Rybnicki) oraz na skraju (również obszar 2) miejsca przystankowego (przystanek pośredni) Zbiornik Rybnicki (ze zbiornikami bocznymi, m.in. Grabownia), a także w sąsiedztwie korytarzy związanych z bezpośrednią doliną Rudy (ichtiologicznego, nietoperzy i herpetologicznego). Ten rejon miasta położony jest również w korytarzu spójności obszarów chronionych i ekologicznego łączącego Europejską Sieć Natura 2000 (odległość obszarów zmiany studium do najbliższych obszarów Natura 2000 wynosi co najmniej kilkanaście kilometrów).

Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Obszary cenne przyrodniczo. Obszary zmiany nr 1 i 2, niemal cały obszar nr 6, a także skraj obszaru nr 3 położone są w parku krajobrazowym "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". W obszarach zmian nie występują użytki ekologiczne (jednak obszary nr 1 i 6 w Stodółkach znajdują się w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie użytku ekologicznego "Meandry rzeki Rudy"), ani pomniki przyrody. Obszary zmiany studium nie są położone, z wyjątkiem północnego fragmentu obszaru nr 2 (zbiorowiska leśne), w obrębie innych obszarów cennych przyrodniczo,

wskazanych w różnych opracowaniach waloryzacyjnych, w tym w Aktualizacji waloryzacji przyrodniczej Miasta Rybnika z 2017 r.

Krajobraz. Według opracowania ekofizjograficznego do planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego, obszary nr 1 i 6 (Stodoły) cechują się krajobrazem wyjątkowym (krajobrazy zachowane w stopniu dobrym - charakteryzujące się wysokim stopniem naturalności i różnorodności, obecnością otwartych przestrzeni, posiadające wysokość wartość użytkową, informacyjną, symboliczną, estetyczną i emocjonalną). pozostałe obszary cechują się krajobrazem przeciętnym lub zdegradowanym, bez istotnych walorów krajobrazowych.

IA.5. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE. ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenie hałasem. Zgodnie z „Programem ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Rybnika na lata 2018-2023 (Uchwała nr 797/L/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 13 września 2018 r.), najbardziej uciążliwym źródłem hałasu jest hałas drogowy, występujący wzdłuż głównych dróg ze znacznym udziałem pojazdów ciężkich, m.in. wzdłuż ul. Żorskiej, Brzezińskiej i Prostej (obszar nr 4) oraz Rudzkiej (obszar nr 1); w mniejszym stopniu źródłem hałasu jest ruch kolejowy (w sąsiedztwie obszaru nr 4). Okresowo źródłem hałasu w północnym fragmencie obszaru nr 2 może być linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV. Zgodnie z Mapą akustyczną miasta Rybnika (mapa terenów cichych), wszystkie obszary zmiany studium (również większość terenów mieszkaniowych w obszarze nr 4 [z wyjątkiem bezpośredniego sąsiedztwa ul. Żorskiej i Brzezińskiej]) stanowią tereny ciche (lub są położone w sąsiedztwie tych terenów) - na których nie występuje przekroczenie wskaźnika L_{DWN} dla wszystkich rodzajów hałasu.

Zagrożenie polami elektromagnetycznymi. Zagrożenie to występuje w obszarach nr 2, 4 i 5. W północnej części obszaru nr 2 źródłem promieniowania elektromagnetycznego jest linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV; wzdłuż niej planowana jest budowa kolejnej linii najwyższych napięć 220 kV. Źródła promieniowania w obszarach zmiany nr 4 i 5 stanowią linie elektroenergetyczne 110 kV, a w obszarze nr 4 także stacje bazowe telefonii komórkowej. Poziomy pól elektromagnetycznych emitowanych do środowiska, badane m.in. w rejonie obszaru nr 2 nie przekraczają wartości dopuszczalnych.

Zagrożenie poważnymi awariami. Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (poważnej awarii przemysłowej) są znacznie oddalone, co najmniej 1 km, od obszarów zmiany studium (obszar nr 2). Nadzwyczajne zagrożenia środowiska mogą potencjalnie powstać na skutek wypadków drogowych lub kolejowych z udziałem pojazdów przewożących substancje niebezpieczne w rejonie obszaru nr 1 (ul. Rudzka) i nr 4 (ul. Prosta i Żorska, linie kolejowe nr 140 i 148).

Zagrożenie powodziowe. Zagrożenie powodziowe występuje w obszarach zmiany nr 1 i 6 (Stodoły). Obszary te nie są położone w obrębie obszarów szczególnego (średniego lub wysokiego) zagrożenia powodzią, jednak część z nich, zwłaszcza obszar nr 6 (25% pow. obszaru), znajduje się w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (0,02%) i wynosi raz na 500 lat. Prognozowana głębokość zalania terenów wynosi w większości do 1 m, w niewielkiej części obszaru nr 6 - do 2 m.

Obszary nr 1 i 6 są położone w strefie potencjalnego zagrożenia zalaniem doliny Rudy w wyniku awarii zapory Zbiornika Rybnickiego. Na zagrożenie to wskazuje m.in. „Ocena stanu bezpieczeństwa przeciwpożarowego i zabezpieczenia przeciwpowodziowego Miasta Rybnika w 2019 roku (Uchwała Nr 336/XX/2020 Rady Miasta Rybnika z dnia 12 marca 2020 r.), w której stwierdza się, że „zagrożenie powodziowe (katastrofalne) jest możliwe w przypadku istotnego przerwania ciągłości konstrukcji zapory czołowej”.

IA.6. DZIEDZICTWO KULTUROWE I ZABYTKI

Obszar nr 1 w Stodołach obejmuje w części południowej ważny ze względu na dziedzictwo kulturowe regionu, jako pozostałość „krajobrazu pocysterskiego”, dawny dwór pocysterski z 1736 r. przy ul. Stalowej 5 - obiekt wpisany do rejestru zabytków (całość obiektu i najbliższe otoczenie [pow. 0,15 ha], nr rejestru A/603/66). Na południowo-zachodnim skraju obszaru, przy ul. Stalowej/Rudzkiej, usytuowane są ponadto dwa obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: remiza strażacka z lat 1940-42 oraz krzyż kamienny-kapliczkowy z 1891 r.

W planie miejscowym (MPZP 54-11) wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej dla obiektu w rejestrze zabytków oraz ustalono zasady ochrony konserwatorskiej dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W obszarze nr 2 (Grabownia) zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne, zidentyfikowane w trakcie badań powierzchniowych w obrębie Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.

Obszary nr 3 - 6 nie obejmują terenów i obiektów chronionych ze względu na wartości zabytkowe i dziedzictwo kulturowe.

IA.7. SYSTEMY KOMUNIKACJI

Wszystkie obszary objęte zmianą studium posiadają dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych. Niektóre z nich położone są w sąsiedztwie dróg wojewódzkich (obszary nr 1 i 6 [DW 920 Rudy - Rybnik] oraz obszar nr 4 [DW 925 – ul. Żorska i DW 929 – ul. Prosta]) lub dróg powiatowych (obszar nr 2 [7019 S Wiktora Poloczka – Komisji Edukacji Narodowej] oraz obszar nr 5 [7020 S Ślaska - Okulickiego - Konarskiego - Rymera]).

Ulica Żorska, po oddaniu do użytkowania Drogi Regionalnej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 935, została pozbawiona kategorii drogi wojewódzkiej - w celu zachowania ciągłości dróg wojewódzkich na terenie Rybnika, Sejmik Województwa Śląskiego uchwałą nr VI/23/7/2020 z dnia 21 września 2020 r. ponownie zaliczył ul. Żorską na odcinku od skrzyżowania z ul. Prosta do skrzyżowania z ul. Sybiraków (w tym w granicach obszaru nr 4)) do kategorii dróg wojewódzkich (DW 925).

Zachodnią granicę obszaru nr 5 stanowi pas planowanej drogi zbiorczej, zapisanej w planie miejscowym (obwodnica Chwałowic). Obszar nr 3 położony jest w rejonie kształtującego się układu drogowego północno-zachodniej części Orzepowic.

W obszarze nr 4 w pasie drogowym ul. Żorskiej istnieje droga dla rowerów. Przez obszar nr 6 i w sąsiedztwie obszaru nr 1 prowadzi trasa rowerowa i szlak turystyczny.

W sąsiedztwie obszaru nr 4 (rejon stacji Rybnik) biegną linie kolejowe nr 140 i 148, o znaczeniu państwowym.

IA.8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszary objęte zmianą studium są w różnym stopniu wyposażone w poszczególne systemy infrastruktury technicznej. Żaden z obszarów nie jest objęty siecią ciepłowniczą (zdalaczną). Obszary w północnej części miasta (nr 1, 2, 3 i 6) nie mają dostępu do sieci gazowej, a obszary nr 1 i 6 (Stodoły) oraz obszar nr 2 (Grabownia) położone są poza zasięgiem aglomeracji - systemu kanalizacji zbiorczej (Uchwała nr 507/XXIX/2020 Rady Miasta Rybnika z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic Aglomeracji Rybnik [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r. poz. 8917]). System kanalizacji zbiorczej nie obejmuje dzielnic Grabownia i Stodoły ze względu na brak uzasadnienia technicznego i ekonomicznego dla budowy sieci kanalizacyjnej (wskaźniki koncentracji liczby osób na km sieci kanalizacyjnej są niższe od wymaganych 90 osób/km sieci kanalizacyjnej). W tych dzielnicach miasta zakłada się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz wywóz na oczyszczalnię ścieków lub stosowanie oczyszczalni przydomowych.

Obszar nr 4 jest w pełni wyposażony w systemy infrastruktury (z wyjątkiem miejskiej sieci ciepłowniczej). Pozostałe obszary zmiany studium są wyposażone w podstawowe rodzaje infrastruktury (sieć wodociągowa i elektroenergetyczna) bądź położone są w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie sieci i obiektów infrastruktury, odpowiednio do zróżnicowanego wyposażenia dzielnic miasta w poszczególne rodzaje infrastruktury technicznej. Sieć wodociągowa występuje na wszystkich obszarach lub w ich bliskim sąsiedztwie (obszary nr 2 i 5). Obszary nr 3, 4 i 5 objęte są siecią kanalizacji zbiorczej lub znajdują się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Wszystkie obszary wyposażone są, w różnym stopniu, w sieć elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną. W obszarach nr 1 i 4 istnieją stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie SN 20 kV i nN, a także linie oświetlenia ulicznego. W pozostałych obszarach zmiany, dotąd nieprzeznaczonych pod zabudowę, występują linie napowietrzne lub kablowe nN i linie napowietrzne oświetlenia ulicznego nN, w pobliżu obszaru nr 3 znajduje się stacja transformatorowa. Sieć gazowa, oprócz obszaru nr 4, istnieje w północnej części obszaru nr 5. Zgodnie z aktualizacją „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla

Miasta Rybnika” (uchwała Nr 465/XXX/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 12 stycznia 2017 r.), przewiduje się realizację sieci gazowej w Grabowni (obszar nr 2) w latach 2020 – 2021 oraz w Orzepowicach w rejonie ul. Bratków (obszar nr 3).

Przez niektóre obszary prowadzą magistralne sieci elektroenergetyczne: przez północną część obszaru nr 2 prowadzi dwutorowa linia najwyższych napięć 400 kV relacji GSE Wielopole - Dobrzeń / Nosovice (w korytarzu istniejącej linii 400 kV planuje się budowę linii 220 kV relacji GSE Wielopole - Farma Wiatrowa Silesia; przez obszary nr 4 i 5 prowadzą napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV relacji Wielopole – Paruszowiec (obszar nr 4) i Chwałowice - Szyb Marklowice (obszar nr 5). Ponadto, przez obszar nr 4 prowadzi rurociąg wód przemysłowych KWK Chwałowice – Paruszowiec oraz usytuowane są w jego północnej części dwie stacje bazowe telefonii komórkowej.

IA.9. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Grunty w obszarach zmiany studium cechuje zróżnicowany stan pod względem prawnym (własności). W obszarach nr 1 i 6 dominują grunty Skarbu Państwa - w większości we współwładaniu osób fizycznych i spółek handlowych. W obszarach nr 2 i 5 przeważają lub dominują grunty osób fizycznych, w obszarze nr 3 przeważający jest udział gruntów gminy. W obszarze nr 4 przeważają grunty Skarbu Państwa, w większości we władaniu spółek handlowych; znaczący jest udział gruntów osób fizycznych i gminy, a także gruntów stanowiących własność spółek handlowych. W obszarach nr 2, 3 i 5, działki, których dotyczyły wnioski o zmianę przeznaczenia terenu, stanowią własność osób fizycznych. Możliwość zagospodarowania działek ewidencyjnych na wnioskowane w zmianie studium cele nie wymaga przeprowadzenia procedury scalenia i powtórne podziału.

Obszary zmiany studium położone są poza zasięgiem terenów zamkniętych. Jedynie na zachodnim skraju obszaru nr 4 znajdują się fragmenty trzech działek (o łącznej pow. 947 m²), stanowiących tereny uznane za zamknięte, ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu (Decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe [Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38]). Tereny te nie posiadają strefy ochronnej.

IA.10. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwał Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, większości obszarów objętych zmianą dotyczą ważne zamierzenia inwestycyjne w mieście, a zmiana studium stanowić ma podstawę do realizacji złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia terenów i interesów gminy.

W obszarach nr 2, 3 i 5 właściciele gruntów wielokrotnie składali wnioski o zmianę przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębie obszaru nr 2, w procedurze sporządzania studium i w okresie po przyjęciu studium w 2016 r. (w latach 2016 - 2019) złożono szereg wniosków o zmianę przeznaczenia działek z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rzadziej na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z reguły w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ul. Skowronków (do około 40 m w głąb działki), rzadziej wnoszono o przeznaczenie pod zabudowę całej powierzchni działek; wnioski argumentowano zwiększającym się zainwestowaniem terenów w okolicy (realizacja inwestycji w zakresie usług społecznych o znaczeniu dzielnicowym [boisko sportowe, plac zabaw] i infrastrukturalnym [parking, remont drogi gminnej, uzbrojenie terenu]). Podobne, choć o mniejszym zakresie przestrzennym, wnioski dotyczą obszarów nr 3 i 5 (w obszarze nr 3 – przeznaczenie dwóch działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rejonie intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej w Orzepowicach, w obszarze nr 5 – przeznaczenie trzech działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części – również pod usługi [w sąsiedztwie byłej oczyszczalni ścieków Chwałowice i planowanej drogi zbiorczej]).

W obszarach nr 1 i 6 – zmiana studium ma stworzyć podstawy umożliwiające realizację planowanych zamierzeń w rejonie dworu pocysterskiego i dawnego ośrodka jeździeckiego wg oprac. „Masterplan Stodoły”, akceptowanych przez Miasto, obejmujących: rozwój funkcji usługowo-handlowych w części obszaru nr 1 (m.in. nadanie nowych funkcji [usługowych] budynkowi dworu, powiązanych z realizacją centrum rekreacyjnego [River Club]) oraz wielorodzinnych budynków mieszkaniowych (195 mieszkań) w obszarze nr 6 na terenie opuszczonego parkuru ([Lake Village]).

W obszarze nr 4 zmiana studium wynika z odstąpienia od planowania drogi zbiorczej, mającej łączyć ul. Żorską z ul. Proszą (droga przy/w rejonie Tesco), na rzecz stworzenia większych możliwości przestrzennych dla rozwoju funkcji produkcyjno-magazynowych w tym rejonie miasta - z uwagi na dynamicznie rozwijające się działalności tego rodzaju lub zamiary rozwoju takich działalności. Jest to zgodne z jednym z celów rozwoju miasta.

Wstępny projekt zmiany studium zakłada przeznaczenie terenów o pow. około 4,5 ha (brutto) w obszarach nr 2, 3 i 5 pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obszaru nr 6 o pow. 4,1 ha (brutto) – pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jak wynika z lokalnych uwarunkowań i zamierzeń inwestycyjnych, planowane przedsięwzięcie w obszarze nr 6 ogranicza się do terenu o pow. 2,5 ha. Nie wzięto pod uwagę zmian w obszarach nr 1 i 4, gdyż nie prowadzą one do wyznaczenia nowych terenów w stosunku do ustaleń studium (istniejące rezerwy terenów w obszarze nr 4 uwzględniono już w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonanego w ramach sporządzania studium, a przesunięcia granic pomiędzy różnymi rodzajami obszarów zurbanizowanych (mieszkaniowo-usługowych, usługowych i usługowo-produkcyjnych) nie mają znaczenia dla bilansu terenów ze względu na ograniczoną powierzchnię zmienianych części obszarów oraz z uwagi na ich znaczne już zainwestowanie.

Ze względu na wyniki zaktualizowanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy uwzględnieniu ustaleń studium w zakresie kierunków przeznaczenia obszarów możliwych do zabudowy (rozdz. I.13), wskazujące na znacznie ograniczoną możliwość wyznaczenia w zmianie studium dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, łączna powierzchnia użytkowa nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach nr 2, 3, 5 i 6 (mieszcząca się w zakresie dopuszczalnego poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę) nie może przekroczyć poziomu 10 tys. m². Oznacza to możliwość realizacji na terenach w obszarach nr 2, 3 i 5 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej, maksymalnej pow. użytkowej w ilości do 4 tys. m², natomiast na terenie w obszarze nr 6 – zabudowy o pow. użytkowej maksymalnie w ilości 6 tys. m².

Realizacja zabudowy na tych obszarach nie będzie wymagała dodatkowych inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej. Wszystkie obszary zmiany studium są dostępne poprzez istniejące układy drogowe, adekwatne do specyfiki planowanych inwestycji. Jedynie w obszarze nr 2 (Grabownia), istniejąca droga, stanowiąca jednocześnie dojazd do obiektu sportowo-rekreacyjnego, może wymagać modernizacji (dostosowania stanu technicznego do zwiększonego ruchu drogowego). Odstąpienie od planowania drogi zbiorczej w obszarze nr 4 przyczyni się do zmniejszenia szacowanych nakładów finansowych gminy związanych z realizacją dróg klasy zbiorczej, planowanych w studium i ustalonych w planach miejscowych.

W zakresie infrastruktury społecznej, ze względu na ograniczony rozwój zabudowy mieszkaniowej na obszarach nr 2, 3 i 5, inwestycje w tych obszarach nie będą wymagały dodatkowych inwestycji. Jedynie skala planowanej inwestycji w obszarze nr 6 może w dłuższej perspektywie rodzić konieczność finansowania przez gminę inwestycji związanych z wykonaniem (rozbudową) niezbędnej infrastruktury społecznej w Stodołach.

Obszary zmiany studium są wyposażone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej lub są położone w ich sąsiedztwie (woda, energia elektryczna). Istotnych nakładów finansowych wymagała będzie realizacja systemu kanalizacji sanitarnej w obszarach nr 1, 2 i 6 (Stodoły i Grabownia), jednak budowa systemu kanalizacji w tych częściach miasta była już założona w studium, jako inwestycja wskazana do realizacji ze względów środowiskowych oraz z uwagi na konieczność wyrównywania poziomu i jakości życia w poszczególnych dzielnicach miasta, w tym poprzez właściwy dostęp do infrastruktury technicznej.

III.A. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

Zmiana studium została podjęta na podstawie uchwały Nr 730/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, zmienionej uchwałą nr 772/XLIX/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 27 czerwca 2018 r. Zmiana studium dotyczy wybranych fragmentów miasta - obejmuje sześć obszarów o łącznej pow. 80 ha (0,54% pow. całego miasta) w dzielnicach: Stodoły (obszary zmiany nr 1 [pow. 3,83 ha]) i nr 6 [pow. 4,10 ha]), Grabownia (obszar zmiany nr 2 [pow. 10,99 ha]), Orzepowice (obszar zmiany nr 3 [pow. 5,22 ha]), Ligota – Ligocka Kuźnia (obszar zmiany nr 4 [pow. 49,83 ha]) i Chwałowice (obszar zmiany nr 5 [pow. 6,03 ha]).

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z art. 9 ust. 2 i ust. 3a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Celem zmiany studium, zgodnie z uzasadnieniem do uchwał Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany, jest umożliwienie dokonania przekształceń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których większość dotyczy ważnych zamierzeń inwestycyjnych w mieście, jako podstawy do realizacji złożonych wniosków i interesów gminy.

Zmiana studium obejmuje zmianę ustaleń w zakresie kierunków przeznaczenia terenów w obrębie obszarów objętych zmianą studium, polegającą:

- w obszarze nr 1 – na wydzieleniu obszaru usługowego (U1) z części obszaru sportu i rekreacji (US [o specjalnych (ograniczonych) warunkach zabudowy]), w celu zwiększenia możliwości rozwoju różnych funkcji usługowych;
- w obszarach nr 2, 3 i 5 - na wydzieleniu obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M4) z części obszarów rolniczych, zieleni i wód (ZR [wyłączonych spod zabudowy]);
- w obszarze nr 4 - na likwidacji planowanej dotąd drogi klasy zbiorczej mającej łączyć ul. Żorską z ul. Prosta w rejonie Tesco („droga przy/w rejonie Tesco”), zwiększeniu możliwości rozwoju funkcji produkcyjno-magazynowych poprzez rozszerzenie obszaru U2 (obszary produkcyjno-usługowe) oraz na wydzieleniu obszarów MU (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej) z obszarów U1 i U2 w rejonach z istniejącym znacznym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w związku ze zmianą kierunków przeznaczenia terenów (w tym wynikających z likwidacji planowanej drogi KDZ), zmianie uległy również ustalenia w zakresie obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji (system drogowy);
- w obszarze nr 6 – na zmianie dotychczasowych obszarów US i ZR na obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MU1).

Zmiana ustaleń polega na zmianie w części graficznej studium (rysunek studium) granic obszarów o różnych funkcjach (o odpowiednich kierunkach przeznaczenia) w obrębie obszarów objętych zmianą studium, w obszarze nr 4 – również na związanej z tym zmianie granic obszaru, na którym mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (WOH5) oraz na usunięciu oznaczeń graficznych planowanej drogi klasy zbiorczej (KDZ) w związku z odstąpieniem od jej planowania, a w odniesieniu do obszarów zmiany nr 4 i nr 6 – także na zmianie części tekstowej ustaleń studium, polegającej na:

- w przypadku obszaru nr 4 - zmianie ustaleń dotyczących obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (rozdz. II.1.2.4.) w zakresie powierzchni tych obszarów (w związku ze zmianą granicy obszaru WOH5) oraz na zmianie ustaleń dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji (rozdz. II.4.1. System drogowy [...]), polegającej na usunięciu planowanej drogi klasy zbiorczej z listy dróg, których realizacja ma znaczenie dla ukształtowania podstawowego układu

drogowego miasta oraz z wykazu dróg, dla których ustalono klasy dróg podstawowego układu drogowego, jako wytyczną do stosowania w planach miejscowych; ponadto usunięto z tekstu ustaleń studium wszelkie odniesienia do tej drogi;

- w przypadku obszaru nr 6 – na zmianie ustaleń w zakresie kierunków przeznaczenia terenów dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) [rozdz. II.1.3.3. Kierunki przeznaczenia terenów dla obszarów o różnych funkcjach] oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych dla tych obszarów (rodz. II.1.4.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne [Tabela II-1]).

Zmiana ustaleń studium w obszarach nr 1, 2, 3 i 5 ograniczona jest do zmian tylko w części graficznej studium, wystarczających do realizacji zamierzeń wnioskodawców, bez potrzeby dokonywania zmian w części tekstowej ustaleń studium.

Zmiana w obszarze nr 1 (wydzielenie obszaru U1 z części obszaru US) podyktowana jest zamiarem realizacji działalności usługowych w południowej części obszaru nr 1, nie mieszczących się w katalogu dopuszczalnych, wg ustaleń studium, funkcji usługowych w obszarach sportu i rekreacji. Funkcje dla obszarów U1, określone w studium, obejmują „wszelkiego rodzaju usługi”, co zapewni możliwość rozszerzenia katalogu usług w planie miejscowym, odpowiednio do zamierzeń inwestora.

Zmiana w obszarze nr 2 polega na wydzieleniu z części obszaru ZR, o pow. 2,95 ha, obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M4; w związku z tym, że fragment obszaru ZR stanowi izolowany teren (już istniejącej) zabudowy mieszkaniowej, zmiana rysunku studium w obszarze nr 2 obejmuje również usunięcie oznaczenia „teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej”, który w wyniku zmian znalazł się w obrębie obszaru M4 - jako bezprzedmiotowego w tej sytuacji. Zasięg wydzielonego obszaru M4 jedynie częściowo odpowiada zasięgowi terenów, w stosunku do których wnioskowana jest zmiana przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej ze względu na ograniczenia planistyczne wynikające z bilansu terenów pod zabudowę oraz z uwagi na uwarunkowania lokalne. Należą do nich przede wszystkim przebiegające w północnym fragmencie obszaru nr 2 linie najwyższych napięć (istniejąca 400 kV i planowana 220 kV), wykluczające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w ich bezpośrednim sąsiedztwie, a także inne ograniczenia infrastrukturalne (w tym brak wyposażenia w kanalizację zbiorczą) i środowiskowe (w tym położenie obszaru nr 2 w parku krajobrazowym).

Zmiana w obszarach nr 3 i 5 polega na wydzieleniu z części obszarów ZR, o pow. odpowiednio: 0,78 ha i 0,93 ha, obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M4) w zakresie przestrzennym w większości odpowiadającym wnioskowi o zmianę przeznaczenia terenów w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zmiany studium w obszarach nr 4 i 6 obejmują, ze względu na zakres zmian i ich charakter, zmiany w części tekstowej i graficznej studium.

W obszarze nr 4 zmiany granic obszarów o różnych funkcjach (KDZ, U1 i U2) wynikają z dwóch przesłanek: odstąpienie od planowania drogi klasy zbiorczej i umożliwienie w większym zakresie realizacji inwestycji produkcyjno-magazynowych. W związku z tym, dotychczasowy obszar drogi KDZ (pow. 1,94 ha) w większości (pow. 1,29 ha) włączono do obszaru U2 (obszary usługowo-produkcyjne), w mniejszej części (pow. 0,60 ha) – do obszaru U1 (w nieistotnej części również do obszaru MU), jednocześnie część dotychczasowego obszaru U1 (pow. 1,12 ha), położonego w zachodniej części obszaru nr 4, włączono do obszaru U2.

Ponadto, zmieniono kierunek przeznaczenia dotychczasowego obszaru U1 (pow. 1,60 ha) w północno-wschodniej części obszaru nr 4 (przy ul. Żorskiej i Brzezińskiej) oraz fragmentu obszaru U2 (pow. 0,80 ha) przy ul. Brzezińskiej - na obszar MU (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej). Zmiany tej dokonano ze względu na istniejące uwarunkowania – znaczny udział zabudowy mieszkaniowej na tych terenach wskazuje na zasadność ze względów planistycznych na zakwalifikowanie tych części obszaru nr 4 do obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

Konieczność rezygnacji z podtrzymywania w studium planowanej drogi klasy zbiorczej, mającej łączyć ul. Żorską z ul. Proszą, wynika ze zmian w zagospodarowaniu terenów w śladzie planowanej drogi, uniemożliwiających jej realizację (w 2017 r. wydano, zgodnie z obowiązującymi od 2009 r. i 2014 r. planami miejscowymi, decyzję o pozwoleniu na budowę obiektów produkcyjno-magazynowych i biurowych na

działkach w pasie planowanej drogi [w 2019 r. budynki te oddano do użytkowania]; tereny w pasie drogi ustalonym w planie miejscowym z 2009 r., mogącym stanowić alternatywny przebieg planowanej drogi zbiorczej, są również w pewnym stopniu zainwestowane). Biorąc pod uwagę uwarunkowania (istotne ograniczenia terenowe), racjonalne jest odstąpienie od planowania drogi zbiorczej i przeznaczenie pozostałych terenów w dotychczasowym śladzie drogi na cele produkcyjno-usługowe.

Zmiana zasięgu obszaru rozmieszczenia istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszaru, na których mogą być one sytuowane, oznaczonego symbolem WOH5 [Żorska], polegająca na dostosowaniu granicy tego obszaru do granicy obszaru U1, wynika z ustaleń studium, zgodnie z którymi obszary wielkopowierzchniowych obiektów handlowych mogą stanowić jeden z kierunków przeznaczenia terenów tylko w obszarze wielofunkcyjnego centrum miasta i w obszarach usługowych (U1). W związku ze zmianą granicy obszaru U1 w obrębie obszaru nr 4, niezbędna była również korekta granicy obszaru WOH5 oraz ogólnej powierzchni obszarów WOH w części tekstowej studium.

Zmiana w obszarze nr 6 (zmiana kierunku przeznaczenia obszarów US i ZR na obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MU1]), wynika z pozytywnie zaopiniowanego przez Radę Miasta zamierzenia inwestycyjnego na części obszaru nr 6 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Jednocześnie, szereg uwarunkowań o charakterze ogólnym (w tym ograniczenia planistyczne wynikające z bilansu terenów pod zabudowę) i miejscowym, wymagało ograniczenia intensywności zamierzenia inwestycyjnego i zapewnienia udziału również funkcji usługowych o znaczeniu społecznym. Z tego względu, dla obszaru nr 6 przyjęto ogólny kierunek przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wyodrębnieniem szczególnych funkcji, kierunków przeznaczeń terenów i zasad zagospodarowania dla tego obszaru, oznaczając go symbolem MU1 - jako obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej „z możliwością rozwoju niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami”.

W części tekstowej studium, w odniesieniu do wyodrębnionego obszaru MU1, jako kierunek dominujący (podstawowy) dla tego obszaru przyjęto dodatkowo „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” oraz określono odrębne zasady zagospodarowania przestrzennego, w tym zasady kształtowania zabudowy (zabudowa niska) i odrębne wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych, w tym zakładających ograniczenie wysokości zabudowy.

W planie miejscowym, biorąc pod uwagę różnorakie ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w obrębie obszaru nr 6 (m.in. strefa zagrożenia zalaniem w przypadku awarii zapory Zbiornika Rybnickiego, brak wyposażenia w kanalizację zbiorczą i gaz sieciowy, położenie w parku krajobrazowym oraz w obrębie i w sąsiedztwie korytarzy ekologicznych), należy ustalić takie sposoby zagospodarowania i zabudowy (również w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), które zapewnią ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i zasobów środowiska (w szczególności wód podziemnych i powierzchniowych), cechujących obszar nr 6 i jego otoczenie oraz ochronę ludności i mienia przed potencjalnym zagrożeniem powodziowym, i zalaniem na skutek awarii zapory Zbiornika Rybnickiego, a także ustalić sposoby (zasady) kształtowania zabudowy (w szczególności w zakresie linii zabudowy i formy architektonicznej) niezaburzające funkcjonalności korytarzy ekologicznych, w tym bezpośrednio związanych z Rudą oraz charakteru zabudowy dzielnicy.

Modyfikacje ustaleń w części tekstowej dokumentu, nie wymagające zmian na rysunku studium, w zakresie dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów w obszarach sportu i rekreacji (rozdz. II.1.3.3, pkt 13), polegają na dopuszczeniu możliwości wyznaczania w planie miejscowym terenów „usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (w tym budynków zamieszkania zbiorowego takich jak domy rencistów, seniorów lub tzw. domów spokojnej starości)” na obszarach US (z wyjątkiem obszarów US1 i US2) oraz terenów „obiektów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW” na obszarze US2 w Chwałowicach. W ślad za tym, w celu zachowania wewnętrznej spójności ustaleń studium, rozszerzono: - listę kierunków dopuszczalnych, o których mowa w części przywołanego rozdziału dotyczącej zasad zagospodarowania przestrzennego o tereny „usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej”; - katalog dodatkowych sposobów zagospodarowania terenu lub wykorzystania zabudowy na wyznaczonych w planie miejscowym terenach sportu i rekreacji (rozdz. II.1.3.2, pkt 6) o „usługi opieki zdrowotnej i pomocy społecznej” oraz - listę obszarów, na których w planach miejscowych możliwe jest określanie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł (rozdz. II.5.4.4, pkt 3) o obszar US2 w Chwałowicach (obszar zrekultywowanej hałdy). Zmiany, o których mowa wyżej, wprowadzono w celu umożliwienia realizacji istotnych ze względów społecznych (rozwój usług senioralnych) i środowiskowych (poprawa jakości powietrza) zamierzeń inwestycyjnych na niektórych obszarach oraz terenach sportu i rekreacji.

Oprócz wyżej wymienionych zmian, w związku z obowiązkiem ujawnienia w studium wszystkich udokumentowanych złóż kopalin, określonym w ustawie Prawo geologiczne i górnicze, zmiana studium obejmuje również zmiany w części graficznej i w części tekstowej studium dotyczące udokumentowanych złóż kopalin (rozdz. II.2.1.1. Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin [...]), polegające na ujawnieniu złoża węgla kamiennego Rydułtowy 1 oraz złóż piasków i żwirów (kruszywa naturalnego) Chwałowice i Tkoczów, a także na korekcie konturów obszarów niektórych złóż kopalin ujawnionych w studium. Złoże węgla kamiennego Rydułtowy 1 zostało udokumentowane w 2017 r. (po raz pierwszy pojawiło się w Bilansie złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2017 r. [zaakceptowanym przez Ministra Środowiska pismem z dnia 22 czerwca 2018 r.]). Położenie obszaru złoża piasków i żwirów Chwałowice (noszącego do 2016 r. nazwę „Jankowice”) również w granicach Rybnika po raz pierwszy ujawniono w Bilansie złóż kopalin wg stanu na 31 XII 2015 r. (zaakceptowanym przez Ministra Środowiska pismem z dnia 28 czerwca 2016 r.), dostępnym od lipca 2016 r.; wcześniej, Bilans złóż kopalin oraz geoportal.pgi.gov.pl (MIDAS) lokalizowały je jedynie w powiecie rybnickim. Złoże to nie mogło być zatem ujawnione w studium, przyjętym w dniu 30 czerwca 2016 r. Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego (piasek) Tkoczów została zatwierdzona decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 3334/OS/2020 z dnia 9 grudnia 2020 r.

Jak wykazała analiza granic obszarów złóż kopalin (geoportal.pgi.gov.pl, dostęp: 10.07.2020 r.), szereg z nich różni się istotnie od danych aktualnych w okresie sporządzania studium przyjętego w 2016 r. Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, obowiązkiem jest wprowadzenie do studium (aktualnych) obszarów złóż kopalin; wprowadzenie to musi zatem polegać na ujawnieniu złóż kopalin zarówno w części tekstowej, jak i graficznej studium. Niezbędna była w związku z tym korekta konturów (granic) obszarów złóż kopalin na rysunku studium, a dla zachowania spójności pomiędzy częścią tekstową i graficzną studium – również aktualizacja danych w części tekstowej, zawierającej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do udokumentowanych złóż kopalin, w szczególności zamieszczonych w Tabelach I-19 i I-20, do których odwołuje się tekst ustaleń studium, a dla zachowania wewnętrznej spójności merytorycznej pomiędzy problematyką złóż i koncesji na ich eksploatację – aktualizacją objęto również zmienione uwarunkowania w zakresie obszarów i terenów górniczych, położonych w obszarach objętych zmianą studium.

W związku z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków, w ustaleniach studium dotyczących obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (...) uzupełniono listę obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których wyznacza się w ich otoczeniu strefy ochrony konserwatorskiej o dwór pocysterski w Stodołach (położony na obszarze nr 1). Strefę ochrony konserwatorskiej wzmiankowanego zabytku określono na rysunku studium.

W tekście studium, zarówno w ustaleniach studium, jak i w innych częściach dokumentu uwzględniono również zmianę nazwę ulicy położonej w obrębie obszaru nr 4 (zmiana nazwy ul. Stanisława Drzymały na Jerzego Giedroycia).

Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne (w szczególności dotyczące zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 [uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego]). Jednym z podstawowych uwarunkowań, wymagających aktualizacji w zmianie studium były potrzeby i możliwości rozwoju gminy, w szczególności – bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ramach zmiany studium zaktualizowano wyniki analiz dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju miasta, w tym dotyczących sytuacji demograficznej oraz zaktualizowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzony na potrzeby studium przyjętego w 2016 r. - w świetle zmian liczby ludności, zasobów mieszkaniowych oraz zasobów wolnych terenów pod zabudowę w całym mieście (przy uwzględnieniu zmian w użytkowaniu terenów po 2015 r. i ustaleń [nowych] planów miejscowych sporządzonych na podstawie obowiązującego studium). Dla możliwości

porównania aktualnych wyników bilansu terenów terenów z poprzednimi wynikami, przyjęto takie same kryteria oceny tych zagadnień, jak w studium z 2016 r. Jak wynika ze zaktualizowanego bilansu, możliwość wyznaczenia dodatkowych terenów pod zabudowę, biorąc pod uwagę wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i istniejące zasoby wolnych terenów mieszkaniowych, przy uwzględnieniu możliwości finansowania niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych przez budżet gminy, są - w skali całego miasta – niewielkie, ograniczone do pojedynczych terenów o małej powierzchni (lub o ograniczonej chłonności), albo enklaw terenów otwartych, otoczonych zabudową lub terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

Ponadto, aktualizacji wymagały, w różnym stopniu i zakresie, również inne uwarunkowania, w szczególności wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego woj. śląskiego, uchwalonego już po przyjęciu studium, w zakresie celów polityki przestrzennej i kierunków działań oraz zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych obejmujących obszar Rybnika, a także wynikające ze zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 1378).

W związku z tym, że od przyjęcia studium w 2016 r. w niektórych obszarach zmiany studium i w zasięgu ich bezpośrednich powiązań funkcjonalno-przestrzennych zaszyły istotne zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wymagające graficznego udokumentowania, zaktualizowano również część graficzną studium obejmującą mapy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

IVA. SYNTEZA USTALEŃ DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

Ustalenia studium dla obszarów objętych zmianą studium dotyczą kierunków zmian w przeznaczeniu terenów w obrębie tych obszarów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów (w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych) dla obszaru nr 6, a także obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz kierunków rozwoju systemów komunikacji w obrębie obszaru nr 4. Ustalenia w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów dla obszarów nr 1 – 5 polegają na zmianach tylko w części graficznej studium, a dla obszaru nr 6 – również na zmianach w części tekstowej studium.

Ustalenia studium dla poszczególnych obszarów objętych zmianą studium:

- obszar nr 1: zmiana ustaleń tylko w części graficznej studium, polegająca na zmianie kierunku przeznaczenia części obszaru US (obszary sportu i rekreacji), o pow. 1,15 ha, na obszar U1 (obszary usługowe);
- obszary nr 2, 3 i 5: zmiana ustaleń tylko w części graficznej studium, polegająca na zmianie kierunku przeznaczenia części obszarów ZR (obszary rolnicze, zieleni i wód), o pow. odpowiednio: 2,95 ha, 0,78 ha i 0,93 ha, na obszary M4 (obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- obszar nr 4: zmiana ustaleń w części tekstowej studium, dotyczącej kierunków rozwoju systemów komunikacji, polegająca na usunięciu z kierunków rozwoju systemu drogowego planowanej drogi klasy zbiorczej (KDZ), mającej łączyć ul. Żorską z ul. Proszą oraz zmiana ustaleń w części graficznej studium, polegająca na zmianie kierunków przeznaczenia: części obszaru KDZ (obszary dróg klasy zbiorczej [i klas wyższych]), o pow. 1,94 ha, na obszary U2 (obszary usługowo-produkcyjne), U1 (obszary usługowe) i MU (obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej), zmianie kierunków przeznaczenia części obszarów U1, o pow. 2,72 ha, na obszary MU i U2 oraz na zmianie kierunków przeznaczenia części obszaru U2, o pow. 0,80 ha, na obszar MU, a także na zmianie granicy obszaru rozmieszczenia istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszaru, na którym obiekty te mogą być sytuowane, oznaczonego symbolem WOH5, polegającej na dostosowaniu jej przebiegu do granicy obszaru U1; w związku ze zmniejszeniem powierzchni obszaru WOH5 z 15,4 ha do 14,5 ha, zmianie uległa ogólna powierzchnia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o której mowa w części tekstowej studium, dotyczącej obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (rozdział II.1.2.4);
- obszar nr 6: zmiana ustaleń obejmuje część graficzną i część tekstową studium - w części graficznej zmiana ustaleń polega na zmianie kierunku przeznaczenia obszaru US, o pow. 3,33 ha i obszaru ZR, o pow. 0,77 ha, na obszar MU1 (wyodrębniony z obszaru MU obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej); w części tekstowej studium: - w rozdziale II.1.3.3 (Kierunki przeznaczenia terenów dla obszarów o różnych funkcjach) wprowadzono zmianę ustaleń w zakresie obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), polegającą na wydzieleniu z obszarów MU odrębnej pod względem niektórych funkcji części oznaczonej symbolem MU1 - jako „obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością rozwoju niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami” wraz z określeniem dla tych obszarów dominujących kierunków przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania przestrzennego; - w rozdziale II.1.4.1 (Tabela II-1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla obszarów o różnych funkcjach) określono parametry i wskaźniki urbanistyczne (maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy) dla obszaru MU1.

Ustalenia zmiany studium dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji (rozdział II.4.1. System drogowy. Parkingi) polegają na rezygnacji z planowanej (w obszarze nr 4) drogi klasy zbiorczej mającej łączyć ul. Żorską z ul. Proszą („droga przy/w rejonie Tesco”), stanowiącej jeden z kierunków rozwoju systemu drogowego. Planowaną dotychczas drogę usunięto z listy dróg, których realizacja ma znaczenie dla ukształtowania podstawowego układu drogowego miasta oraz z wykazu dróg, dla których ustalono klasy dróg

podstawowego układu drogowego, jako wytyczną do stosowania w planach miejscowych; ponadto usunięto z tekstu ustaleń studium wszelkie odniesienia do tej drogi.

Zmiana studium obejmuje również modyfikację ustaleń w części tekstowej dokumentu w zakresie dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów na obszarach sportu i rekreacji (US) [rozdz. II.1.3.3, pkt 13] - rozszerzono katalog kierunków dopuszczalnych dla obszarów US, z wyjątkiem obszarów US1 i US2, o tereny „usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (w tym budynki zamieszkania zbiorowego takie jak domy rencistów, seniorów lub tzw. domy spokojnej starości) oraz dla obszaru US2 w Chwałowicach - o tereny „obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW”. Jednocześnie, uzupełniono: - listę kierunków dopuszczalnych o tereny „usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej” w części przywołanego rozdziału dotyczącej zasad zagospodarowania przestrzennego, - listę dodatkowych sposobów zagospodarowania terenu lub wykorzystania zabudowy na (wyznaczonych w planach miejscowych) terenach sportu i rekreacji o „usługi opieki zdrowotnej i pomocy społecznej” (rozdz. II.1.3.2, pkt 6) oraz - listę obszarów, na których w planach miejscowych możliwe jest określanie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (rozdz. II.5.4.4, pkt 3) o obszar US2 w Chwałowicach (obszar zrekultywowanej hałdy).

Ponadto, zmieniono ustalenia dotyczące obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (...) w zakresie stref ochrony konserwatorskiej (rozdz. II.3.1.2): uzupełniono listę obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których wyznacza się w ich otoczeniu strefy ochrony konserwatorskiej o dwór pocysterski w Stodołach (położony na obszarze nr 1) oraz określono zasięg tej strefy na rysunku studium.

Ustalenia zmiany studium odnoszą się również do niektórych fragmentów części I studium, określającej uwarunkowania - w zakresie obejmującym zaktualizowane wykazy udokumentowanych złóż kopalin (Tabele I-19 i I-20), o których mowa w rozdziale II.2.1. Udokumentowane złoża kopalin; zmiana ustaleń dotyczących złóż kopalin w części rysunkowej polega na wprowadzeniu do rysunku studium obszarów udokumentowanych złóż kopalin, dotąd nieujawnionych w studium oraz na zmianie konturów obszarów niektórych złóż kopalin, zgodnie z aktualnymi danymi.