

Rybnik, 22 listopada 2023 roku

Komitet Inicjatywy Uchwałodawczej
„Aktualizacja Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego dla części dzielnicy Stodoły”
adres do doręczeń:
Kancelaria Adwokacka Jakub Moczek
Ul. Woźna 787
43-374 Buczkowice

**UZASADNIENIE DLA PODJĘTEJ INICJATYWY UCHWAŁODAWCZEJ
„AKTUALIZACJA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIELNICY STODOŁY” I PRZEDSTAWIONEGO
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA RYBNIKA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA
DO OPRACOWANIA MIEJSKIEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA DLA OBSZARU DZIELNICY
STODOŁY W REJONIE ULIC POLAN, ZWONOWICKIEJ, DO GRANICY
ADMINISTRACYJNEJ MIASTA RYBNIK**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla obszaru działek rolnych, o numerach:

dane niepodlegające udostępnieniu na podst. art. 5
ustawy z dnia 06.09.2001 r.
o dostępie do informacji publicznej

**dane niepodlegające udostępnieniu na podst. art. 5
ustawy z dnia 06.09.2001 r.
o dostępie do informacji publicznej**

położonych w dzielnicy Stodoły, w obrębie ulicy Polan, Zwonowickiej stanowi odpowiedź na kierowane przez właścicieli wyżej wymienionych gruntów wnioski wyrażające niezadowolenie z braku podjęcia przez organy miasta działań zmierzających do aktualizacji obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, przyjętego 30 czerwca 2016 r. (dalej jako: Studium).

Właściciele gruntów położonych w obszarze miasta objętego uchwałą byli dotychczas pomijani w podejmowanych przez Radę Miasta Rybnika pracach planistycznych. Obszar objęty projektem niniejszej uchwały nie został uwzględniony zarówno w Uchwale nr 1005/LVII/2022 z dnia 24 listopada 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta (MPZP 69), która zakładała podjęcie prac planistycznych dla znacznych obszarów dzielnicy Stodoły, położonych wzdłuż ulicy Rudzkiej, jak również w żadnej z podjętych od 2019 r. kilkudziesięciu uchwał w przedmiocie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ramach wykonania Uchwały Rady Miasta Rybnika nr 731/XLVII/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r.

W konsekwencji, położone przy ul. Polan i Zwonowickiej tereny rolne, w dalszym ciągu podlegają w znacznym stopniu miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 545/XXXV/2005 z 25 maja 2005 r. Obowiązujące od przeszło 18 lat postanowienia planu miejscowego, nie przystają do postanowień Studium z 2016 r. Dodatkowo Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z 25 maja 2005 r. został dla części wymienionych działek rolnych zmieniony Uchwałą Rady Miasta Rybnika nr 78/VII/2011 z 23 lutego 2011 r., również na bazie tego samego studium co Uchwała Rady

Miasta Rybnika nr 545/XXXV/2005 z 25 maja 2005 r., co zmieniło ich status i doprowadziło do diametralnych różnic w możliwościach zagospodarowania działek rolnych w obrębie tej samej ulicy.

Zasadnicze rozbieżności między obowiązującymi obecnie dla w/w działek rolnych Miejskimi Planami Zagospodarowania Przestrzennego z 2005 i 2011 roku, a Studium z 2016 r. przejawiają się odmiennym kształtowaniu zasad zagospodarowania obszarów rolnych, w zakresie realizacji zabudowy zagrodowej, rolniczej. Dla działek, które obejmuje plan z 2005 roku do zabronionego przeznaczenia i użytkowania przedmiotowych obszarów zaliczone zostały między innymi wszelkiego rodzaju obiekty budowlane, za wyjątkiem obiektów stanowiących elementy infrastruktury sieciowej, podczas gdy działki z planem zmienionym w 2011 roku zostały „uwolnione” z tego zakazu umożliwiając zabudowę zagrodową przy wysokich maksymalnych wskaźnikach kształtowania zabudowy, które określone zostały jako 20% powierzchni działki oraz 10 m wysokości budynków. Obydwa plany odnoszą się do tego samego studium, które przestało obowiązywać i traktują zupełnie przeciwnie działki, które znajdują się w tym samym obszarze, w promieniu ok 100-150 metrów, w obrębie ul. Polan i Zwonowickiej. Regulacje zawarte w aktualnym Studium z 2016 roku, rozszerzają możliwe sposoby zagospodarowania gruntów tego typu i ujednolicają podejście do tematu zabudowy zagrodowej na działkach rolnych. Zgodnie z postanowieniami Studium *Obszary rolnicze, zieleni i wód (ZR) są z zasady wyłączone z zabudowy lub o ograniczonej zabudowie. Dopuszczalna jest realizacja obiektów związanych z produkcją rolniczą, hodowlaną, ogrodnictwem i rybactwem (zabudowa zagrodowa i obiekty służące tej produkcji), inwestycjami celu publicznego, a także – w ograniczonym zakresie – lokalizacja terenów sportu i rekreacji, zabudowy lotniskowej, ogrodów działkowych, ośrodków hodowli zwierząt, ogrodów specjalistycznych, w tym botanicznych i schronisk dla zwierząt.*

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla objętego uchwałą obszaru dzięki dopuszczeniu wznoszenia obiektów związanych z produkcją rolniczą pozwoli na przywrócenie jednolitego podejścia do terenów rolnych, zapewniając zgodność z ustawowym prawem rolnika do posiadania na gruncie zabudowy zagrodowej, co skutkuje zwiększeniem efektywności prowadzonego nań gospodarstwa rolnego w tym zwiększenie ilościowe i jakościowe uzyskiwanych plonów, przy jednoczesnej ochronie i zachowaniu dotychczasowej funkcji stosunkowo nielicznych na terenie miasta obszarów wykorzystywanych rolniczo.

Mają na uwadze powyższe, planowane dla ww. obszaru przedsięwzięcia nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, a podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione zamiarem realizacji złożonych wniosków oraz interesami gminy.

Przed sporządzeniem projektu uchwały wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w załącznikach obszarów jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miasta Rybnika uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu dla w/w działek rolnych.