



Prezydent Miasta Rybnika

44-200 Rybnik, ul. Bolesława Chrobrego 2  
t +48 32 43 92 107, f +48 32 42 24 124  
rybnik@um.rybnik.pl

Andrzej Sączek  
Radny Miasta Rybnika

Karol Szymura  
Radny Miasta Rybnika

OU-BR.0003.29.2024

2024-196401 

Rybnik, dnia 4 października 2024 r.

Odpowiadając na interpelację z dnia 23 września 2024 r. dotyczącą wałów przeciwpowodziowych i terenów zalewowych w dzielnicy Stodoły, w celu uzyskania rzetelnych informacji odnośnie zadanych w piśmie pytań, zwrócono się do poszczególnych wydziałów Urzędu Miasta Rybnika oraz jednostek o wnikliwą analizę przedstawionych problemów. Na podstawie przekazanych pism informuję co następuje:

Ad. 1: W kwestii podwyższenia lub wybudowania wałów przeciwpowodziowych informuję, że Miasto Rybnik nie może podejmować działań związanych z regulacją koryta rzeki Rudy gdyż odpowiedzialnym za przedmiotowe zadania jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. W związku z powyższym przedmiotowe pytanie zostało przesłane do właściwego organu. Po uzyskaniu odpowiedzi, zostaną Panowie o niej niezwłocznie powiadomieni.

Ad. 2 i 3: Na obecnym etapie Urząd Miasta nie planuje wykupu nieruchomości prywatnych położonych w dzielnicy Rybnik-Stodoły.

Ad. 4: W rejestrach pozwoleń na budowę prowadzonych przez tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie odnaleziono wpisów dot. budowy

osiedla deweloperskiego w okolicach zapory w dzielnicy Stodoły. Tym samym zważyć należy, iż przed tutejszym organem nie toczy się żadne postępowanie w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę dla rzeczonożo zamierzenia budowlanego.

Ad.5: Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), dalej: u.p.z.p., tj. opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, jest obowiązkowym zapisem miejscowego planu. Warto zauważyć, że również zgodnie z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) wynika, iż ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p, powinny dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Przedstawione wyżej stanowisko koresponduje z jedną z podstawowych zasad wyrażonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazującą, że wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą rodzi ustawowy obowiązek pobrania jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejście uchwały w życie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą zostać określone obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, albowiem organ uchwalający plan miejscowy nie posiada kompetencji do przesądzania z góry, że wartość nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem nie wzrośnie (por. wyrok Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 424/10).

Odnosząc powyższe do sytuacji dotyczącej dzielnicy Miasta Rybnik, tj. dzielnicy Stodoły, wskazać należy, że miejscowe plany na terenie przedmiotowej dzielnicy, które uchwaliła Rada Miasta Rybnika zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, posiadają zapis dotyczący ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p.

Ad. 6 i 7: W związku z brakiem informacji, których konkretnie działek dotyczy zapytanie, odpowiedzi udzielono w odniesieniu do terenów położonych bezpośrednio przy rzece Ruda w rejonach ulic Stalowej, Księdza Emila Szramka, Cisowej oraz Jaworowej.

W latach 2015 – 2024 Miejska Pracownia Urbanistyczna zarejestrowała 13 wniosków o zmianę miejscowego planu w przywołanym wyżej obszarze. Większość z tych wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto informuję, że każdorazowo przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzana jest analiza zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z obowiązującymi przepisami prawnymi. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią określając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa, strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego, planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminnego programu rewitalizacji, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga uzgodnienia z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnie zagrożonych powodzią. Dokonując uzgodnień, Wody Polskie uwzględniają prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi,

poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenia.

Ponadto informuję, że w rejonie ulicy Stalowej oraz wzdłuż ulicy Rudzkiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą 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 (MPZP 54-11). W procedurze sporządzania ww. planu wpłynęła 1 uwaga dotycząca między innymi zmiany przeznaczenia części działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga została nieuwzględniona z uwagi na niezgodność wnioskowanego przeznaczenia z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. W rejonie ulicy Stalowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr 1031/LVIII/2022 Rady Miasta Rybnika z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej trzy obszary w rejonach ulic: Bratków, Cisowej i Skowronków (MPZP 54-36). W procedurze ww. planu nie zostały złożone uwagi. Plan został sporządzony między innymi na wniosek inwestora zamierzającego zrealizować inwestycję osiedla mieszkaniowego złożonego z budynków wielorodzinnych na terenie działki nr 914/29. Obszar w rejonie ulicy Cisowej znajduje się w całości w strefie potencjalnego zagrożenia zalaniem doliny Rudy w wyniku awarii zapory Zbiornika Rybnickiego. Zgodnie z zapisami tekstu planu w ww. strefie obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń mieszkalnych na najniższej kondygnacji nadziemnej, nakaz stosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wody oraz nakaz dołożenia przy realizacji inwestycji wszelkich starań mających na celu zabezpieczenie jej przed ewentualnymi skutkami związanymi z awarią zapory Zbiornika Rybnickiego.

Natomiast w pozostałej części obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą 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.

Uwagi złożone do ww. planu nie dotyczyły zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.

Ponadto informuję również, że aktualnie trwają prace nad sporządzaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej trzy obszary w rejonach ulic Wincentego Pola, Rudzkiej i Stalowej (MPZP 54-52). Jednym z głównych celów sporządzanego projektu jest uwzględnienie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad. 8: Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Rybnika, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, po analizie złożonego wraz z kompletną dokumentacją projektową. Dodatkowo zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych obiektów budowlanych.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
  
Wojciech Kiljańczyk  
Zastępca Prezydenta

Całość podlega publikacji w BIP.

Informacja na temat Administratora danych osobowych znajduje się w Kancelarii Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rybnika <https://bip.um.rybnik.eu/rodo>.