

### **Uzasadnienie**

Dzielnica Zamysłów, w porównaniu z innymi dzielnicami miasta Rybnika otaczającymi ściśle centrum Rybnika, wyróżnia się rozległymi obszarami zielonymi, w tym szczególnie użytkowaniem ekologicznym "Okrzeszyniec". Ten teren o powierzchni 14,4359 ha, położony między ulicami Na Niwie, Raciborską, Ujejskiego, Wyboistą, Niedobczycką i Jarzynową, obejmuje podmokłe łąki, stawy paciorkowe oraz bogate siedliska wielu cennych gatunków roślin i zwierząt.

Okrzeszyniec, wraz z otaczającymi go rozległymi polami oraz ekstensywną zabudową jednorodzinną, pełni funkcję zielonych płuc ściśłego centrum Rybnika. Jego położenie na niewielkiej wysoczyźnie sprzyja naturalnej cyrkulacji powietrza, co pozytywnie wpływa na mikroklimat tej części miasta i ma kluczowe znaczenie w walce z jednym z największych problemów Rybnika – smogiem.

Słabo zurbanizowany teren Zamysłowa, poprzez lasy wzdłuż ulicy Raciborskiej, łączy się na zachodzie z cysterskimi kompozycjami krajobrazowymi. Latem, dzięki dominującym w tym rejonie wiatrom zachodnim, chłodne powietrze z terenów zielonych swobodnie przepływa w kierunku centrum miasta.

Kolejnym argumentem za zachowaniem tego obszaru w możliwie nienaruszonym stanie ekologicznym jest zdolność terenów zielonych, szczególnie zabagnień na Okrzeszyńcu oraz obszarów wzdłuż cieków wodnych, do zatrzymywania wody opadowej. Ma to kluczowe znaczenie dla bilansu retencji wody na obszarze całego Rybnika.

Tak atrakcyjny teren naturalnie przyciąga uwagę deweloperów, którzy starają się lokować tam swoje inwestycje. Niestety, krótkowzroczna polityka, zezwalająca na zabudowę z dużymi powierzchniami utwardzonymi na tym obszarze, odbywałaby się kosztem dobra mieszkańców całego miasta. Przykłady takiej niekontrolowanej i niedostosowanej do charakteru dzielnicy zabudowy, jak np. przy ulicy Polnej, wywołały ostrą reakcję mieszkańców i doprowadziły do protestów podczas tworzenia poprzedniego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku licznych spotkań i rozmów osiągnięto kompromis, który został zaakceptowany przez wszystkie strony.

Zależy nam na utrzymaniu obecnego sposobu zagospodarowania oraz parametrów urbanistycznych tego obszaru, nie tylko w celu ochrony środowiska naturalnego, ale także dla dobra mieszkańców i zrównoważonego rozwoju miasta. Przemyślana polityka przestrzenna powinna chronić wybrane obszary, jednocześnie wspierając urbanizację terenów, które z perspektywy ładu przestrzennego pozostają niedostatecznie zagospodarowane.

Budynek znajdujący się naprzeciwko Bazyliki, na zbiegu ulic Powstańców i Wysokiej, oraz dawny budynek banku PBK przy ulicy Chrobrego wyznaczają skalę miasta zgodną

z zamierzeniami przedwojennych planistów pracujących w Rybniku. Utrzymanie tej skali na obszarze całego centrum sprawiłoby, że Rybnik zyskałby charakter odpowiadający jego znaczeniu dla całego regionu, jednocześnie zapewniając odpowiednią liczbę dodatkowych mieszkań i usług.

Mieszkańcy centrum Rybnika mają możliwość dotarcia do większości usług i miejsc pracy pieszo, bez konieczności korzystania z samochodów czy transportu publicznego. To ogranicza ruch pojazdów w śródmieściu, zmniejsza zapotrzebowanie na komunikację publiczną i przyczynia się do redukcji zanieczyszczenia powietrza. Dla dobra ogółu władze powinny wspierać deweloperów w inwestowaniu w centrum miasta, jednocześnie ograniczając możliwości zabudowy na terenach słabo zurbanizowanych.

Pomimo ograniczeń wynikających z nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzanie nowego planu ogólnego Rybnika daje możliwość wprowadzenia korekt w dotychczasowych kierunkach jego rozwoju. Podjęcie właściwych decyzji mogłoby być ułatwione dzięki rzetelnej dyskusji w gronie specjalistów oraz ścisłej współpracy z mieszkańcami miasta, którzy doskonale znają jego problemy i często proponują interesujące rozwiązania.

Mieszkańcy Zamysłowa wielokrotnie udowodnili swoje zaangażowanie w sprawy dzielnicy i miasta oraz gotowość do udziału w takich dyskusjach. Podobnie byłoby, gdyby zostali zaproszeni do rozmów podczas tworzenia strategii dotyczącej nowego planu ogólnego.

W związku z powyższym wnioskujemy o wyznaczenie SJ - strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na terenach oznaczonych w obowiązującym planie MPZP 29-2 od 1MN do 75MN, od 1MU do 31MU.

Dla terenów 23MN, 50MN oraz dla 1MU do 31MU wnioskujemy za zachowanie wszystkich wskaźników zapisanych w MPZP 29-2 dla wyżej wymienionych terenów.

Dla terenów od 1MN do 22MN, od 24MN do 49MN, od 51MN do 75MN wnioskujemy o:

- maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 30%,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 45%,
- intensywność zabudowy - minimalna 0,02, maksymalna 0,7,
- maksymalna wysokość zabudowy budynku 10m, budynku gospodarcze i garaże 6 m, wiaty i altany 3,5 m.

Wnioskujemy o wyznaczenie SO - strefy otwartej dla terenów oznaczonych w obowiązującym planie MPZP 29-2 terenami od 1ZNU do 23ZNU oraz terenu lasu -1ZL, 2ZL.

Dla terenów 1ZNU do 23ZNU wnioskujemy za zachowanie wszystkich wskaźników zapisanych w MPZP 29-2.

Dla terenu 1ZNU ustalić minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 80% - tak jak to obowiązuje w aktualnym planie zagospodarowania.

W kwestii projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Jankowickiej (MPZP 29-1) Rada Dzielnicy Zamysłów wnosi o zakończenie prac związanych z przedmiotowym planem i włączenie ww. terenu do planu ogólnego miasta Rybnika realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miasta Rybnika nr 87/VI/2024 z dnia 26 września 2024 r.

