

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 199) 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. Tereny objęte projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są częściowo terenami zabudowanymi, a częściowo terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź terenami zielonymi. Przedmiotowe tereny przeznaczone będą przede wszystkim na cele produkcyjne, usługowe, mieszkaniowe, pod tereny komunikacji oraz zieleń. Dla wszystkich terenów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jednakże plany te uniemożliwiają realizację planowanych przedsięwzięć bądź nie uwzględniają własności nieruchomości i faktycznego sposobu ich wykorzystywania.

Teren nr 1 zlokalizowany w rejonie ulicy Pod Lasem w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny komunikacji. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są działki, których właścicielem jest Gmina Miasta Rybnik i które stanowią dojazd do działek budowlanych. Obowiązujący plan miejscowy nie odzwierciedla stanu faktycznego i nie przewiduje tych działek wraz z częścią działek sąsiednich pod tereny komunikacji- tereny publicznych dróg dojazdowych bądź ciągów pieszo- jezdnych. Obszar ten planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny komunikacji.

Teren nr 2 zlokalizowany w rejonie ulicy Czecha w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną, usługową, mieszkaniową, tereny komunikacji oraz zieleń. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są działki, stanowiące własność osób fizycznych, które stanowią dojazd do nieruchomości (drogi wewnętrzne). W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono także proponowane dojazdy do działek, które stanowią element informacyjny planu. Od dróg wewnętrznych jak i proponowanych dojazdów do działek wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczają możliwości inwestycyjne na przyległych działkach, co może być powodem roszczeń odszkodowawczych wobec Gminy Miasta Rybnik. Obszar ten planuje się przeznaczyć pod zabudowę produkcyjną, usługową, mieszkaniową, tereny komunikacji oraz zieleń.

Teren nr 3 zlokalizowany w rejonie ulicy Niemcewicza w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, tereny komunikacji oraz zieleń. Plan miejscowy w części przewiduje tereny przewidziane w studium pod zabudowę na zieleń, co może być powodem zaskarżenia obowiązującego planu miejscowego do sądu administracyjnego. Obszar ten planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, tereny komunikacji oraz zieleń.

Teren nr 4 zlokalizowany w rejonie ulicy Czecha w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę usługową oraz tereny komunikacji. Od terenów komunikacji wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczają możliwości inwestycyjne na przyległych działkach, co może być powodem roszczeń odszkodowawczych wobec Gminy Miasta Rybnik. Obszar ten planuje się przeznaczyć pod zabudowę usługową oraz tereny komunikacji.

Planowane przedsięwzięcia nie będą naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego Uchwałą Nr 292/XXI/2012 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 kwietnia 2012 roku. Projektowane zapisy w planie miejscowym będą uwzględniały zapisy zawarte w studium. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych terenów 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.