

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miasta Rybnika ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Chrobrego i Sportowej (MPZP 21) kończy procedurę planistyczną, która została podjęta na podstawie uchwały Nr 105/VIII/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 marca 2015 roku. Obszar objęty planem obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni ok. 30,45 ha.

Celem projektu planu było uporządkowanie istniejącego stanu oraz dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Ponadto celem planu było umożliwienie realizacji planowanych przedsięwzięć na przedmiotowych terenach oraz zwiększenie potencjału inwestycyjnego poprzez wprowadzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną.

W ustaleniach planu wprowadzono regulacje i zapisy, z których ważniejsze dotyczą rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach użytkowania, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem.

W planie nie określono szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Powodem powyższego był brak konieczności regulacji tych kwestii.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzony został zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu, ponadto wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie zgodnie z art. 53 uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rybniku oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach.

Przy opracowaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Chrobrego i Sportowej (MPZP 21) stanowią 3 załączniki, tj.:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący:
 - a) obszar nr 1 w rejonie ulicy Chrobrego – załącznik nr 1,
 - b) obszar nr 2 w rejonie ulicy Sportowej – załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, uwzględniając obszary funkcjonalne o różnych kierunkach przeznaczenia terenów określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Ponadto w zapisach planu uwzględniono ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów, wprowadzono zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględnia się w szczególności w ramach elementów ładu przestrzennego, o których mowa w ppkt 1). Na terenie objętym planem występuje jeden obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek przy ulicy Bolesława Chrobrego 29, położony w terenie oznaczonym symbolem 1/U. Dla ww. obiektu ustala się ochronę konserwatorską.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych są w planie miejscowym uwzględnione w nawiązaniu do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Regulacje planu zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w ramach zasad ochrony środowiska określonych w § 5 ustaleń planu ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego przede wszystkim ustalając dopuszczalny poziom hałasu. Kwestie ochrony powietrza atmosferycznego, wód oraz gospodarki odpadami uwzględnia § 11 ustaleń planu.
Realizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na terenie położonym przy ulicy Chrobrego oraz zabudowy przemysłowej i usługowej spowoduje zanik roślinności o charakterze ruderalnym, jednakże obecnie tereny te posiadają znikomą wartość przyrodniczą. Biorąc pod uwagę fakt, iż tereny objęte planem są silnie zurbanizowane zmiana planu nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego. Wprowadzenie nowej zabudowy może spowodować nieznaczne zmiany w ukształtowaniu terenu, jedynie zagospodarowanie terenu oznaczonego w planie symbolem 2/1PU (hałda odpadów pogórnicznych) będzie wymagało przeprowadzenia rekultywacji.
Powstanie nowej zabudowy przemysłowej czy usługowej wpłynie na zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków, jednak jest to problem marginalny, biorąc pod uwagę fakt niemal całkowitego skanalizowania miasta Rybnika. W zakresie odprowadzania ścieków projekt planu ustala odprowadzanie ścieków poprzez systemy kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały zapewnione w § 6 ustaleń planu. Ustala się ochronę konserwatorską dla budynku położonego przy ulicy Bolesława Chrobrego 29, położonego w terenie oznaczonym 1/U. Ochrona konserwatorska obejmuje zachowanie kształtu bryły, spadków dachów, detali architektonicznych, historycznej stolarki z możliwością jej wymiany na analogiczną oraz zabytkowego wystroju wnętrz.

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Ponadto zapisy planu zawierają ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza obiektów, które mogą mieć potencjalny wpływ na znaczące pogorszenie klimatu akustycznego. Zagrożenie związane z ponadnormatywnym hałasem może wystąpić w związku z realizacją obiektów o charakterze produkcyjnym lub usługowym. Na terenie objętym planem występują tereny chronione akustycznie (§ 5):
- dla terenu oznaczonego symbolem 1/U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2/MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględnia się poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Atrakcyjne położenie terenu przy ulicy Sportowej, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej Regionalnej Drogi Pszczyna-Racibórz było podstawą do wyznaczenia terenów o charakterze produkcyjnym, przyczyniając się do wzrostu potencjału inwestycyjnego miasta Rybnika.
- 7) Ustalenia planu nie naruszają interesu prawnego właścicieli. Prawo własności związane z dotychczasowym przeznaczeniem gruntów oraz użytkowaniem terenu jest chronione.
- 8) Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego zostały w planie zapewnione poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni urządzonej i lasów. Wydzielono również tereny infrastruktury technicznej dla funkcjonowania i rozwoju miasta.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględnia się poprzez dopuszczenie sytuowania infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad realizacji infrastruktury, o których mowa w § 4 ustaleń planu.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało wywieszane na tablicy ogłoszeniowej w budynku Urzędu Miasta Rybnika i zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 kwietnia 2015 r. W tym samym dniu ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało zamieszczone w prasie („Dziennik Zachodni”). Stosowna informacja została również przekazana do zarządów dzielnic w celu rozprowadzenia informacji wśród mieszkańców. W okresie od dnia 17 kwietnia 2015 r. r. do dnia 29 maja 2015 r. można było

składać wnioski do planu oraz wnioski w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicy ogłoszeniowej w budynku Urzędu Miasta Rybnika i zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 stycznia 2016 r. W tym samym dniu ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie („Dziennik Zachodni”). Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 lutego 2016 r. do 29 lutego 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta Rybnika. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej. W okresie od dnia 01 lutego 2016 r. do dnia 14 marca 2016 r. można było składać uwagi do projektu planu miejscowego oraz uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została przeprowadzona w budynku Urzędu Miasta Rybnika w dniu 25 lutego 2016 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Chrobrego i Sportowej (MPZP 21) w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynął 1 wniosek. Zarządzeniem nr 55/2016 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 29 stycznia 2016 roku wniosek został uwzględniony.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnia się poprzez dostawę wody z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Prezydent Miasta Rybnika zważył interes publiczny i interesy prywatne o czym mowa w pkt 1.11).
 3. Projekt planu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Kształtowanie struktur przestrzennych oparto o istniejący system komunikacyjny. Istniejące trasy autobusowe pozwolą na maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.
Zapisy planu uwzględniają rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie lokalizowania ścieżek rowerowych oraz nakaz lokalizowania miejsc postojowych dla rowerów przy bądź w budynkach użyteczności publicznej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Miasta Rybnika w dniu 19 maja 2016 r. podjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rybnik.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa analiza wskazuje na zasadność sporządzania tzw. „planów interwencyjnych”, mających na celu korektę w określonym zakresie obowiązujących planów miejscowych.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Chrobrego i Sportowej uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej obejmującej realizację drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego. Głównym skutkiem finansowym wejścia w życie miejscowego planu po stronie wydatków będą koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego (budowa drogi). Brak natomiast kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod drogi ze względu na rozmieszczenie planowanych dróg na gruntach należących do gminy. Po stronie dochodów to przede wszystkim potencjalna możliwość sprzedaży terenów oznaczonych symbolem 2/1PU, 2/2PU przy ulicy Sportowej, z tej strony gmina może zyskać dochód w wysokości 10 702 500 zł. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkował obciążeniami finansowymi związanymi ze zmniejszeniem wartości nieruchomości. Proponowane w projekcie planu miejscowego zmiany nie powodują działań uniemożliwiających bądź istotnie ograniczających korzystanie z nieruchomości. Miasto Rybnik nie poniesie kosztów obsługi procesu inwestycyjnego związanych z kosztami opracowania planu miejscowego oraz z obsługą geodezyjną w celu wykupienia gruntów. Prognoza skutków finansowych jest bilansem planistycznym, mogącym znacząco odbiegać od rzeczywistych realizacji.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie planu. Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno- prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.