

Miejska Pracownia Urbanistyczna
Wydział Architektury
Urząd Miasta Rybnika

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika 2012-2015

Rybnik 2016

Spis treści

1.	Podstawa prawna i cel opracowania.....	4
2.	Stan korzystania z terenu i jego zagospodarowanie.....	5
2.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	5
2.2.	Ograniczenia w zagospodarowaniu i w przeznaczaniu terenów na określone cele.....	8
2.2.1.	Lotnisko Gotartowice k/Rybnika	8
2.2.2.	Radar meteorologiczny	9
2.2.3.	Drogi publiczne	9
2.2.4.	Linie kolejowe.....	10
2.2.5.	Sieci gazowe.....	10
2.2.6.	Linie elektroenergetyczne	10
2.2.7.	Wodociągi magistralne.....	11
2.2.8.	Wały przeciwpowodziowe	11
2.2.9.	Cmentarze.....	11
2.2.10.	Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (Boguszowice – Stare, ulica Oskara Kolberga)	12
3.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ich wykorzystania	12
4.	Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym	21
4.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2012-2015	21
4.2.	Pozwolenia na budowę	23
4.2.1.	Ruch budowlany w 2012 roku	24
4.2.2.	Ruch budowlany w 2013 roku	26
4.2.3.	Ruch budowlany w 2014 roku	28
4.2.4.	Ruch budowlany w 2015 roku	30
4.3.	Budynki oddane do użytkowania	33
5.	Sposoby realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich efektywności.	35
6.	Spójność treści studium i planów miejscowych z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy.....	40
7.	Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	44
7.1.	Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	47
7.1.1.	Wnioski złożone w 2012 roku.....	47

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

7.1.1. Wnioski złożone w 2013 roku.....	51
7.1.2. Wnioski złożone w 2014 roku.....	54
7.1.4. Wnioski złożone w 2015 roku.....	57
7.2. Wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	60
7.2.1. Wnioski złożone w 2012 roku.....	60
7.2.2. Wnioski złożone w 2013 roku.....	64
7.2.3. Wnioski złożone w 2014 roku.....	67
7.2.4. Wnioski złożone w 2015 roku.....	70
8. Zgodność studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	73
9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	80
10. Wyniki analizy	81

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Dokument został sporządzony na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

Celem opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika w latach 2012 – 2015, ocena aktualności studium i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz określenie wieloletniego programu ich sporządzania.

W ramach przedmiotowego dokumentu dokonano analiz: faktycznego stanu korzystania z terenu i jego zagospodarowania, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ich wykorzystania, zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich efektywności, spójności treści studium i planów miejscowych z potrzebami i możliwościami rozwoju miasta. Ponadto przeanalizowano wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dokonano oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i sporządzono wieloletni program ich sporządzania.

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oprócz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ocenie poddane zostały studium oraz obowiązujące plany miejscowe w szczególności w zakresie ich zgodności z przepisami art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym zakresie dokonano oceny dokumentów planistycznych pod kątem zawierania ustaleń niezbędnych dla prawidłowego określenia przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz zabudowy terenów. W tym miejscu należy wyjaśnić, że aktualność nie jest tym samym co zgodność z przepisami odrębnymi, która uregulowana została osobno w art. 33 ustawy.

Przedmiotowe opracowanie jest pierwszym tego typu dla miasta Rybnika. Przyjęte ramy czasowe związane są z ostatnią zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która została dokonana w 2012 r.

2. Stan korzystania z terenu i jego zagospodarowanie.

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako obowiązkowe zadanie własne gminy, co wynika z art. 3 ust. 1 tej ustawy. Opracowanie to stanowi podstawowy dokument planistyczny gminy określający politykę przestrzenną gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika zostało przyjęte Uchwałą Nr 818/XL/2002 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2002 roku, zmienioną uchwałami Rady Miasta Rybnika:

- Nr 535/XXXIV/2005 z dnia 27 kwietnia 2005 roku,
- Nr 277/XXII/2008 z dnia 24 stycznia 2008 roku,
- Nr 292/XXI/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku.

Dokument ten sporządzony został pierwotnie na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 26 czerwca 2013 roku Rada Miasta Rybnika podjęła uchwałę Nr 532/XXXVI/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Z uzasadnienia tej uchwały wynika, że zakres zmiany studium jest pełny tzn. obejmuje cały obszar miasta Rybnika w jego granicach administracyjnych i dotyczy wszystkich elementów, o których mowa w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana studium oznacza więc zastąpienie dotychczasowego studium w pełni nowym dokumentem.

Nowe studium jest od grudnia 2013 roku opracowywane przez Biuro Rozwoju Regionu Spółkę z o.o. z siedzibą przy ulicy Środkowej 5 w Katowicach, który

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

to Wykonawca został wybrany w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie przetargu nieograniczonego – zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.).

Miasto Rybnik, jako jedna z nielicznych gmin w Polsce, ma 100% pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nie są w związku z tym wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów określają aktualnie 32 plany miejscowe. Granice tych planów wydzielają w obrębie miasta 129 odrębnych przestrzennie obszarów.

Plany miejscowe, o których mowa powyżej, były sporządzane w różnych uwarunkowaniach prawnych. Z tego powodu odpowiadają one różnym standardom, w tym zawierają różny zakres parametrów i wskaźników urbanistycznych. Część planów nie ustala przeznaczenia dla terenów kolejowych, stanowiących tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Niewielka część miasta (32,5 ha w 19 odrębnych obszarach) objęta jest ustaleniami planu sporządzonego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (MPZP Zmiany 1996). Szereg planów miejscowych, w tym opracowanych w związku z uchwałami Rady Miasta Rybnika podejmowanymi przed 2010 r. (w tym plan z 2005 r., pokrywający blisko połowę obszaru miasta), sporządzono na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Poniższa tabela przedstawia obowiązujące na terenie miasta Rybnika miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

LP.	NAZWA PLANU W RYBNICKIM SYSTEMIE INFORMACJI PRZESTRZENNEJ	NUMER I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA RYBNIKA W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU	PUBLIKACJA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA	POW. [HA]	% POW. MIASTA
1.	MPZP Zmiany 1996	226/XX/1996 z 06.11.1996	1996 r. Nr 31, poz. 179	32,52	0,2
2.	MPZP Kielowiec 2001	663/XXX/2001 z 18.07.2001	2001 r. Nr 57, poz. 1498	0,03	0,0
3.	MPZP Piaski 2004	354/XXII/2004 z 30.06.2004	2004 r. Nr 86, poz. 2450	0,38	0,0
4.	MPZP DEPR 2004	355/XXII/2004 z	2004 r. Nr 86, poz. 2451	176,16	1,2

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

		30.06.2004			
5.	MPZP Centrum 2005	482/XXVI/2005 z 23.02.2005	2005 r. Nr 38, poz. 1053	21,37	0,1
6.	MPZP Rybnik 2005	545/XXXVI/2005 z 25.05.2005	2005 r. Nr 79, poz. 2145	7013,78	47,5
7.	MPZP A Skotnica 2008	321/XXVII/2008 z 12.03.2008	2008 r. Nr 90, poz. 1905	12,04	0,1
8.	MPZP B KEN 2008	322/XXVII/2008 z 12.03.2008	2008 r. Nr 90, poz. 1906	4,40	0,0
9.	MPZP D Podmiejska Wielopole 2008	324/XXVII/2008 z 12.03.2008	2008 r. Nr 90, poz. 1908	5,36	0,0
10.	MPZP Dygasińskiego 2008	382/XXX/2008 z 16.07.2008	2008 r. Nr 164, poz. 3095	0,25	0,0
11.	MPZP Elektrownia 2009	588/XLIII/2009 z 30.09.2009	2009 r. Nr 208, poz. 3887	56,56	0,4
12.	MPZP Podmiejska 2009	589/XLIII/2009 z 30.09.2009	2009 r. Nr 208, poz. 3888	53,46	0,4
13.	MPZP Śródmieście 2009	590/XLIII/2009 z 30.09.2009	2009 r. Nr 208, poz. 3889	432,37	2,9
14.	MPZP Janiego 2010	729/LI/2010 z 28.04.2010	2010 r. Nr 131, poz. 2169	13,59	0,1
15.	MPZP Zachód 2011	78/VII/2011 z 23.02.2011	2011 r. Nr 91, poz. 1693	1166,11	7,9
16.	MPZP 1	304/XXII/2012 z 23.05.2012	2012 r. poz. 2787	270,42	1,8
17.	MPZP3_2013	606/XL/2013 z 27.11.2013	2013 r. poz. 7326	48,35	0,3
18.	MPZP20	706/XLVI/2014 z 28.05.2014	2014 r. poz. 3679	3485,20	23,6
19.	MPZP 4	776/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5690	4,19	0,0
20.	MPZP 6	777/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5691	9,06	0,1
21.	MPZP 7	778/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5692	153,50	1,0
22.	MPZP 8	779/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5693	210,88	1,4
23.	MPZP 9	780/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5694	508,90	3,5
24.	MPZP 15	781/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5695	12,85	0,1
25.	MPZP 10	782/LI/2014 z 29.10.2014	2014 r. poz. 5696	74,42	0,5
26.	MPZP 14	790/LII/2014 z 12.11.2014	2014 r. poz. 6137	226,49	1,5
27.	MPZP 11	36/VI/2015 z 22.01.2015	2015 r. poz. 478	124,87	0,8
28.	MPZP 16	37/VI/2015 z 22.01.2015	2015 r. poz. 479	2,55	0,0
29.	MPZP 17	38/VI/2015 z 22.01.2015	2015 r. poz. 480	6,92	0,1
30.	MPZP 2	155/XI/2015 z	2015 r. poz. 3429	371,36	2,5

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

		18.06.2015			
31.	MPZP 13	156/XI/2015 z 18.06.2015	2015 r. poz. 3430	277,17	1,9
32.	MPZP 19	157/XI/2015 z 18.06.2015	2015 r. poz. 3431	0,21	0,0

Źródło: Opracowanie własne

2.2. Ograniczenia w zagospodarowaniu i w przeznaczaniu terenów na określone cele¹

Ograniczenia w zagospodarowaniu i w przeznaczaniu terenów na określone cele wynikają z występowania stref związanych z różnego rodzaju obiektami budowlanymi, w tym uzbrojenia terenu, powodujących ograniczenia w sposobie użytkowania terenu w ich obrębie.

2.2.1. Lotnisko Gotartowice k/Rybnika

Powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska, określone w dokumentacji rejestracyjnej, dotyczą południowo – wschodniej części miasta w rejonie Gotartowic, Kłokocina i Boguszowic – Starych. Ograniczenia te odnoszą się również do urządzeń, obiektów i parametrów takich jak: maszty, kominy, linie napowietrzne, anteny, reklamy, skrajnie dróg i linii kolejowych (wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia należy dodatkowo pomniejszyć o co najmniej 10 m). Ograniczenia dotyczące dopuszczalnej wysokości obiektów są umiarkowane. Największe występują w odległości do około 120 m na południowy – zachód od lotniska (z maksymalną wysokością zabudowy do 6 m – rejon ulicy Szybówcowej). Wysokość zabudowy pomiędzy lotniskiem a ulicą Żorską nie może przekroczyć 9 – 12 m (miejscami do 15 m), między lotniskiem a linią kolejową nr 302 – 12 – 18 m. Obiekty budowlane wysokie (30 m i więcej) mogą być lokalizowane od granicy lotniska: w odległości od 200 – 250 m w kierunku południowym, 400 m wschodnimi 500 m w kierunku zachodnim. Obiekty w otoczeniu lotniska, oprócz ograniczeń wysokości, nie mogą stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych. Ponadto, w odległości do 5 km od granicy lotniska zabroniona jest budowa lub rozbudowa obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

¹ Rozdział sporządzony w oparciu o wyniki analizy zawartej w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, kwiecień 2016 r.

2.2.2. Radar meteorologiczny

Niemal cały obszar Rybnika (z wyjątkiem części południowo – zachodniej) znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego (radaru meteorologicznego Ramża koło Rybnika, usytuowanego na Górze Ramża w Czerwionce – Leszczynach) w odległości do 20 km od radaru, który wchodzi w skład sieci radarów meteorologicznych w ramach „Systemu monitoringu i osłony kraju”. Urządzenie podlega ochronie przed uszkodzeniem i zakłóceniem działania w szczególności na skutek źródeł promieniowania lub obecności innych stałych bądź ruchomych przedmiotów, zwłaszcza turbin wiatrowych i wysokich masztów. Wysokość obiektów budowlanych w strefie nie może być większa niż 358 m n.p.m. Ograniczenia nie dotyczą istniejącej zabudowy i obiektów do 15 m nad poziom terenu, pomimo, że będą naruszały strefy ochronne), przy czym dopuszczalna jest lokalizacja obiektów wyższych pod warunkiem pozytywnej opinii Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

2.2.3. Drogi publiczne

Autostrada A1 (pas drogowy w liniach rozgraniczających) jest drogą o ograniczonej dostępności i nie może obsługiwać terenów przyległych. Na terenie miasta Rybnika autostrada nie jest dostępna. Zarządca drogi wnosi także o nie sytuowanie nowych terenów podlegających ochronie przed hałasem (w tym mieszkaniowych, usług oświaty, zdrowia i rekreacyjnych) na terenach przyległych do autostrady i w jej rejonie. Ograniczenia (lub zakazy) dotyczą również możliwości lokalizacji reklam, w tym świetlnych, skierowanych do uczestników ruchu drogowego autostrady. Wzdłuż dróg publicznych, w zależności od ich funkcji (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) oraz położenia (na terenie zabudowy lub poza nim) obowiązują również przepisy określające dopuszczalną minimalną odległość, w jakiej mogą być lokalizowane objekty budowlane od zewnętrznych krawędzi jezdni wynoszącą, odpowiednio dla terenu zabudowy i poza nim, dla dróg krajowych – 10 i 25 m, wojewódzkich i powiatowych – 8 i 20 m, gminnych – 6 i 15 m.

2.2.4. Linie kolejowe

Ograniczenia związane z liniami kolejowymi wynikają z ustawy o transporcie kolejowym i przepisów dotyczących ochrony akustycznej dla terenów sąsiadujących z liniami i terenami kolejowymi. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego lub 20 m od osi skrajnego toru. Odległość budynków o funkcjach chronionych przed hałasem należy odpowiednio zwiększyć w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku.

2.2.5. Sieci gazowe

Przez obszar miasta przebiegają sieci gazowe różnych rodzajów (o różnym ciśnieniu, średnicy i roku budowy/modernizacji). Wzdłuż gazociągów obowiązuje wyznaczanie stref kontrolowanych, o szerokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – w zależności od ciśnienia i roku budowy gazociągu. W obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, składów i magazynów, sadzenia drzew i prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu. Dotyczy to w szczególności istotnych elementów sieci gazowej – gazociągów wysokiego ciśnienia i podwyższonego średniego ciśnienia oraz stacji redukcyjno – pomiarowych. Przepisy różnicują szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12.12.2001 r. i po tym okresie. Szerokości stref dla gazociągów sprzed tego okresu są znacznie szersze – dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 2,5 MPa z 1992 r. (odgałęzienie do SRP 1° Boguszowice) obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości od 10 m (od wałów przeciwpowodziowych i uregulowanych rzek, rowów melioracyjnych i innych obiektów podobnego rodzaju) i od 30 m (od wolno stojących budynków niemieszkalnych i torów kolejowych znaczenia miejscowego) do 50 m w przypadku budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

2.2.6. Linie elektroenergetyczne

Liczne linie elektroenergetyczne, w tym najwyższych napięć 220 i 400 kV, tworzą istotne ograniczenia w możliwościach zabudowy i zagospodarowania terenów. Zagrożenia

wynikają z poziomów pól elektromagnetycznych i hałasu oraz możliwości zerwania przewodów. Zgodnie z przepisami, na etapie sporządzania planu miejscowego należy uzyskać opinię o projekcie planu operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego.

2.2.7. Wodociągi magistralne

Zarządca sieci wodociągów magistralnych wnosi o ustanawianie stref technicznych dla tych wodociągów, o szerokości od 5 m z obydwu stron wodociągów Ø 600 i 800 mm do 8 m – w przypadku wodociągów Ø 1000 mm. W strefach tych nie powinno się budować obiektów, sadzić drzew i krzewów, zaś ogrodzenia, drogi i place należy wykonywać z materiałów rozbieralnych. Strefy te nie mają jednak umocowania w przepisach prawa.

2.2.8. Wały przeciwpowodziowe

Na terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od stopu wału po stronie odpowietrznej obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów (nie dotyczy to budowy drogi rowerowej). Zwolnienia od tego zakazu może udzielić marszałek województwa, jeżeli nie wpłynie to na szczelność i stabilność wałów.

2.2.9. Cmentarze

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w granicach pasów izolujących tereny cmentarzy o szerokości 150 m (lub 50 m jeżeli teren w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, a także studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

2.2.10. Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (Boguszowice – Stare, ulica Oskara Kolberga)

Teren składowiska przez okres 50 lat od dnia jego zamknięcia jest wykluczony z możliwości zabudowy (nie mogą być budowane budynki, wykonywane wykopy, instalacje naziemne i podziemne, z wyjątkiem instalacji związanych z funkcjonowaniem składowiska. Okres ten może być skrócony, jeżeli z ekspertyzy geotechnicznej i sanitarnej wynika, że prowadzenie robót budowlanych nie spowoduje zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska.

3. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ich wykorzystania

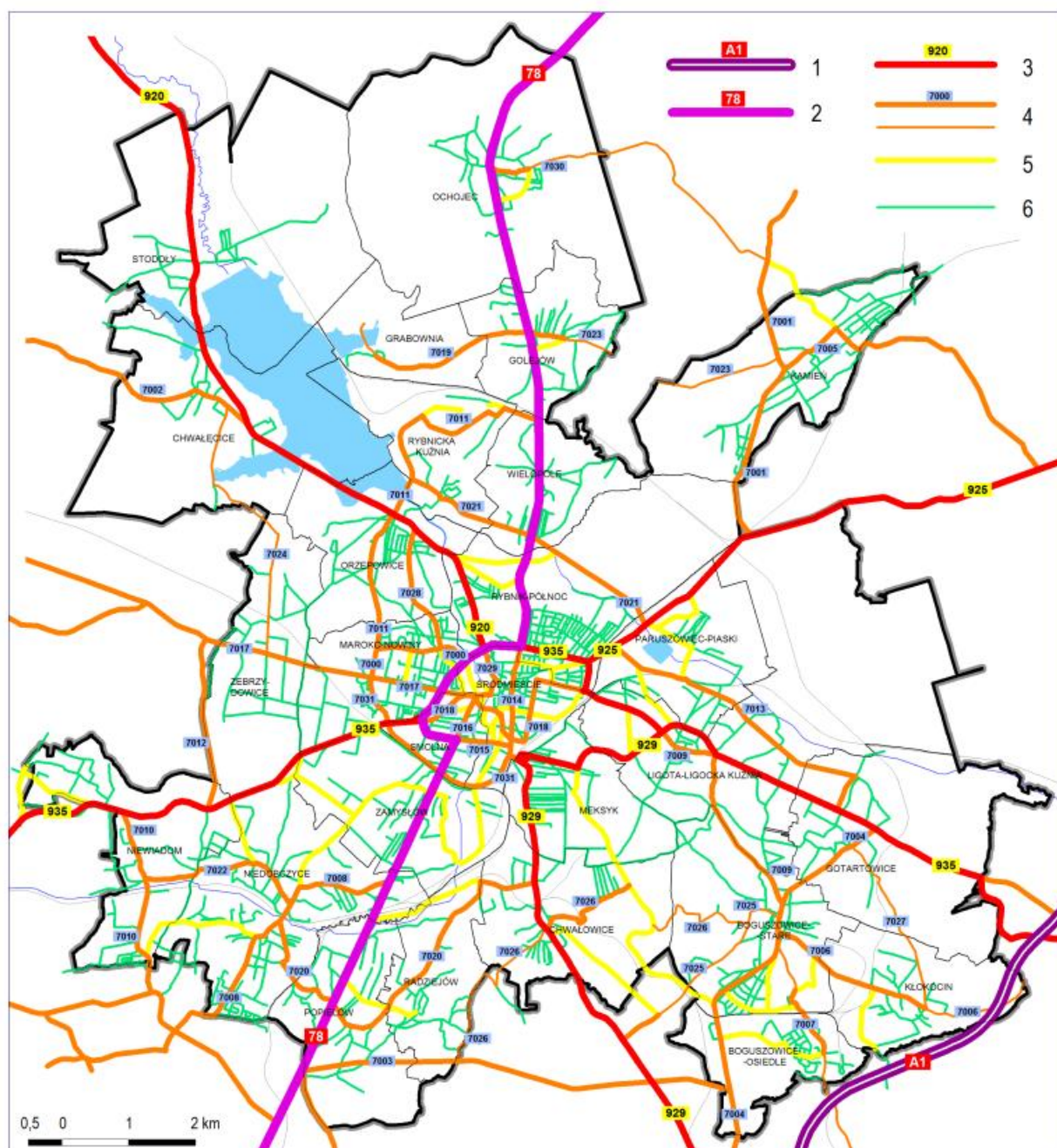
Długość dróg publicznych w mieście Rybnik wynosi około 438 km - są to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Połączone są one siecią dróg wewnętrznych o niskich parametrach technicznych i stanowiących zazwyczaj własność osób fizycznych.

Układ drogowy wymaga przebudowy i rozbudowy jak również budowy nowych odcinków dróg. Z punktu widzenia funkcjonalności układu drogowego podstawowym problemem, który usprawniłby ruch w rejonie śródmiejskim oraz ułatwiłby przemieszczanie się pomiędzy odległymi częściami miasta jest brak pełnej, zamkniętej obwodnicy środkowej części Rybnika. Dużym znaczeniem dla miasta jest planowana Regionalna Droga Racibórz-Pszczyna (RDRP), której realizacja planowana jest w dwóch częściach.

Przebieg niektórych dróg, ich klasyfikacja funkcjonalno-techniczna oraz rezerwy terenów przeznaczonych pod węzły komunikacyjne zaproponowane w planach miejscowych wymagają weryfikacji i ewentualnych zmian.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w niektórych częściach miasta występuje problem z obsługą komunikacyjną terenów przeznaczonych do zabudowy. Dokonując zmian lub sporządzając nowe miejscowe plany zagospodarowania należy wyznaczać pasy drogowe pod realizację dróg dojazdowych lub wewnętrznych, w zakresie niezbędnym dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów, odpowiedniej do planowanej funkcji tych terenów, w sposób zapewniający hierarchiczne powiązanie planowanych dróg z podstawowym układem drogowym miasta.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 1. Istniejący układ drogowy

Źródło: Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, kwiecień 2016 r.

objaśnienia: 1 - autostrada A1 (odcinek pomiędzy węzłami Żory i Świerklany), 2 - droga krajowa nr 78, 3 - drogi wojewódzkie i ich numery, 4 - drogi powiatowe, drogi powiatowe o obniżonych parametrach technicznych, 5 - ważniejsze drogi gminne, 6 - pozostałe drogi gminne.

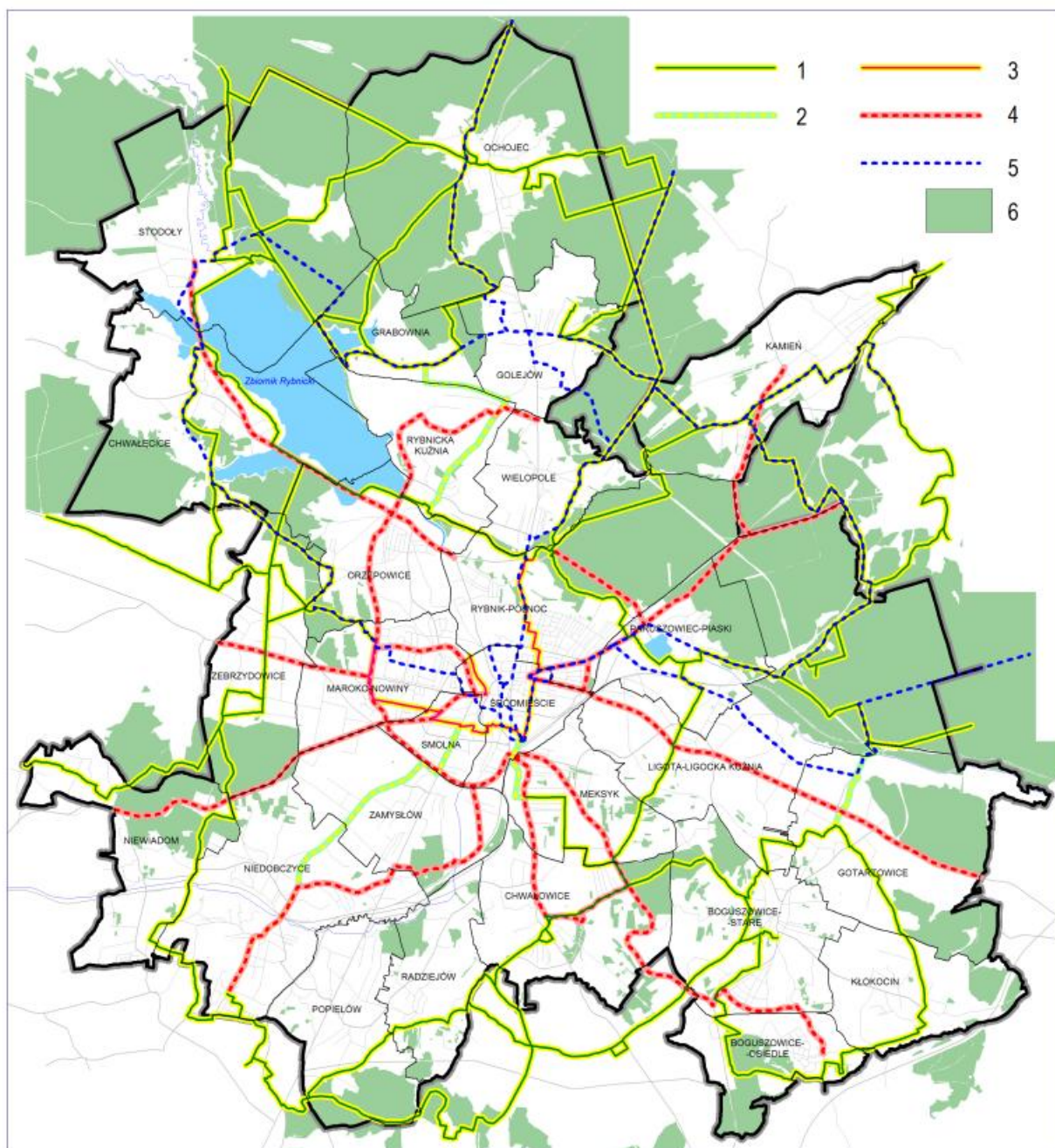
Niedostateczna ilość miejsc parkingowych dotyczy przede wszystkim centrum miasta, w obrębie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, przy mniejszych skupiskach

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

zabudowy wielorodzinnej, w sąsiedztwie obiektów usługowych różnego rodzaju (obiekty usług kultury, tereny sportowo-rekreacyjne, cmentarze, kościoły). Dotyczy to w szczególności obiektów, które powstały w okresie, w którym przepisy nie przewidywały realizacji odpowiedniej do obecnego natężenia ruchu liczby parkingów.

W Rybniku istnieje około 159 km tras rowerowych. Miasto posiada gęstą sieć rekreacyjnych szlaków rowerowych, sieć ta nie jest jednak w sposób odpowiedni odwzorowana w rozwiązaniach drogowych. W ostatnim czasie w mieście powstawało niewiele kilometrów twardej infrastruktury rowerowej w postaci dróg rowerowych. Zasadnym wydaje się dążenie do zwiększenia ilości kilometrów dróg rowerowych i przeznaczenia terenów zielonych wzdłuż cieków wodnych na realizację infrastruktury rowerowej i pieszej.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 2. Istniejące i niektóre planowane trasy i drogi rowerowe. Szlaki turystyczne

Źródło: Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kwiecień 2016 r.

objaśnienia: 1 - trasy rowerowe istniejące, 2 - trasy rowerowe planowane (niektóre), 3 - drogi rowerowe istniejące, 4 - drogi rowerowe planowane (niektóre), 5 - szlaki turystyczne, 6 - lasy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

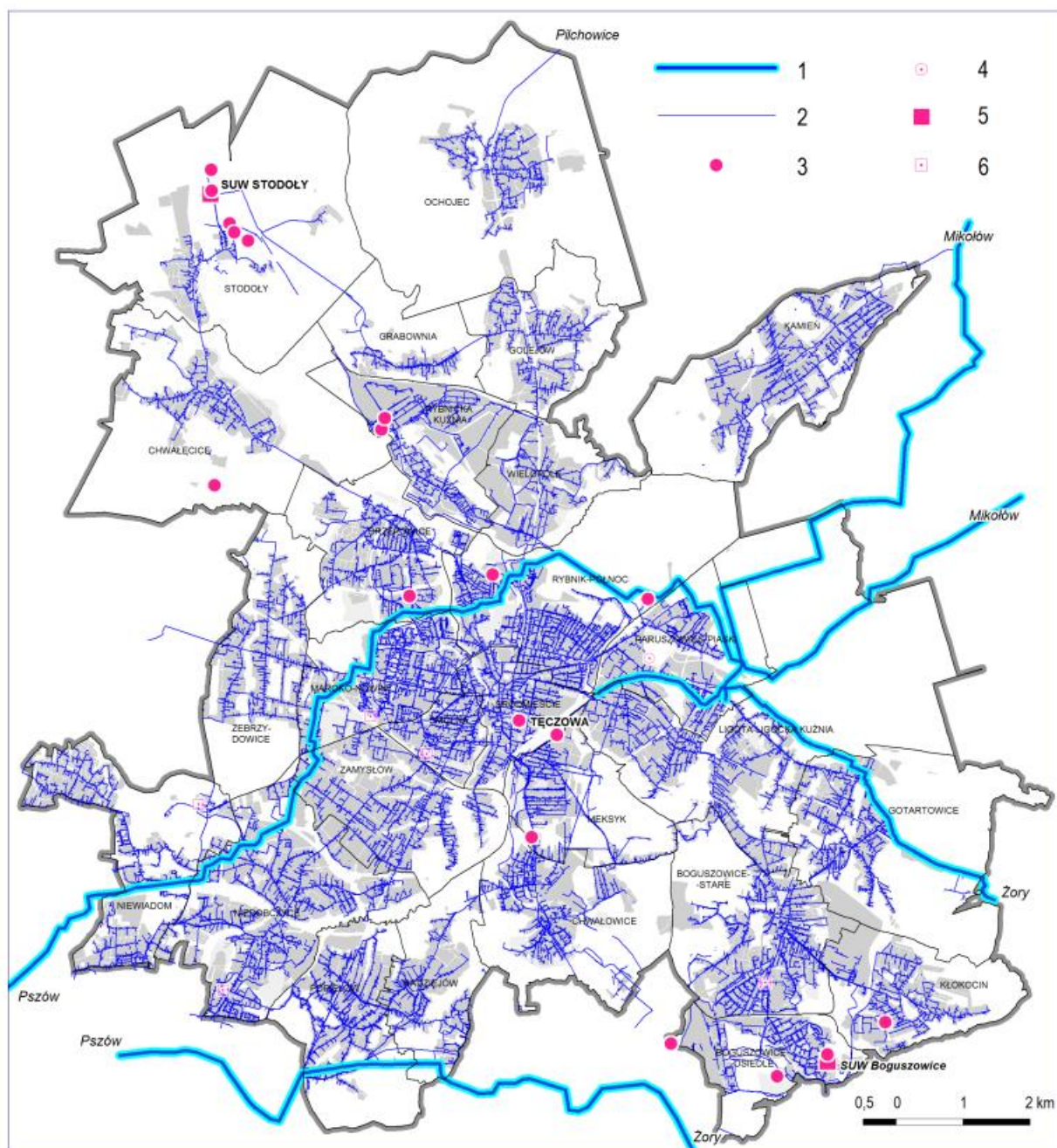
System kolejowy miasta obejmuje sieć linii kolejowych zarządzanych przez kilku zarządców infrastruktury kolejowej. Nie przewiduje się rozbudowy układu kolejowego miasta, wyjątek stanowią: odcinki linii transportu wewnątrzzakładowego oraz planowane przedłużenie linii wąskotorowej z Paproci do Stodół i jej wykorzystania do okazjonalnych przewozów turystycznych. Na liniach kolejowych realizowane będą jedynie zadania modernizacyjne.

Źródłami zaopatrzenia miasta w wodę pitną są:

- wody powierzchniowe na Zbiorniku Goczałkowice i Sole - zaopatrują dzielnice w południowej i środkowej części Rybnika;
- wody głębinowe z ujęć EDF Polska S.A. Oddział w Rybniku (Stodoły) - zaopatrują Północną część miasta (Grabownia, Golejów, Wielopole, Rybnicka Kuźnia, Stodoły, Chwałęcice) oraz częściowo Rybnik-Północ i Śródmieście;
- wody głębinowe z ujęć przy ul. Tęczowej - zaopatrują Śródmieście;
- wody głębinowe z ujęć w Pilchowicach - zaopatrują Ochojec.

Potrzeby miasta w zakresie zaopatrzenia w wodę są w pełni zaspokojone, planuje się jedynie przedsięwzięcia rozwojowo - modernizacyjne.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 3. Zaopatrzenie w wodę

Źródło: Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kwiecień 2016 r.

objaśnienia: 1 - wodociągi magistralne Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A., 2 - sieć wodociągowa rozdzielcza Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Rybniku i innych podmiotów, 3 - ujęcia wód podziemnych, w tym ujęcie Tęczowa (Śródmieście), 4 - ujęcie wody powierzchniowej KWK Chwałowice (staw Paruszowice), 5 - stacje uzdatniania wody: SUW Stodoly i SUW Boguszowice (Boguszowice-Osiedle, ul. Rajska [w budowie]), 6 - hydrofornie i zbiorniki wody

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

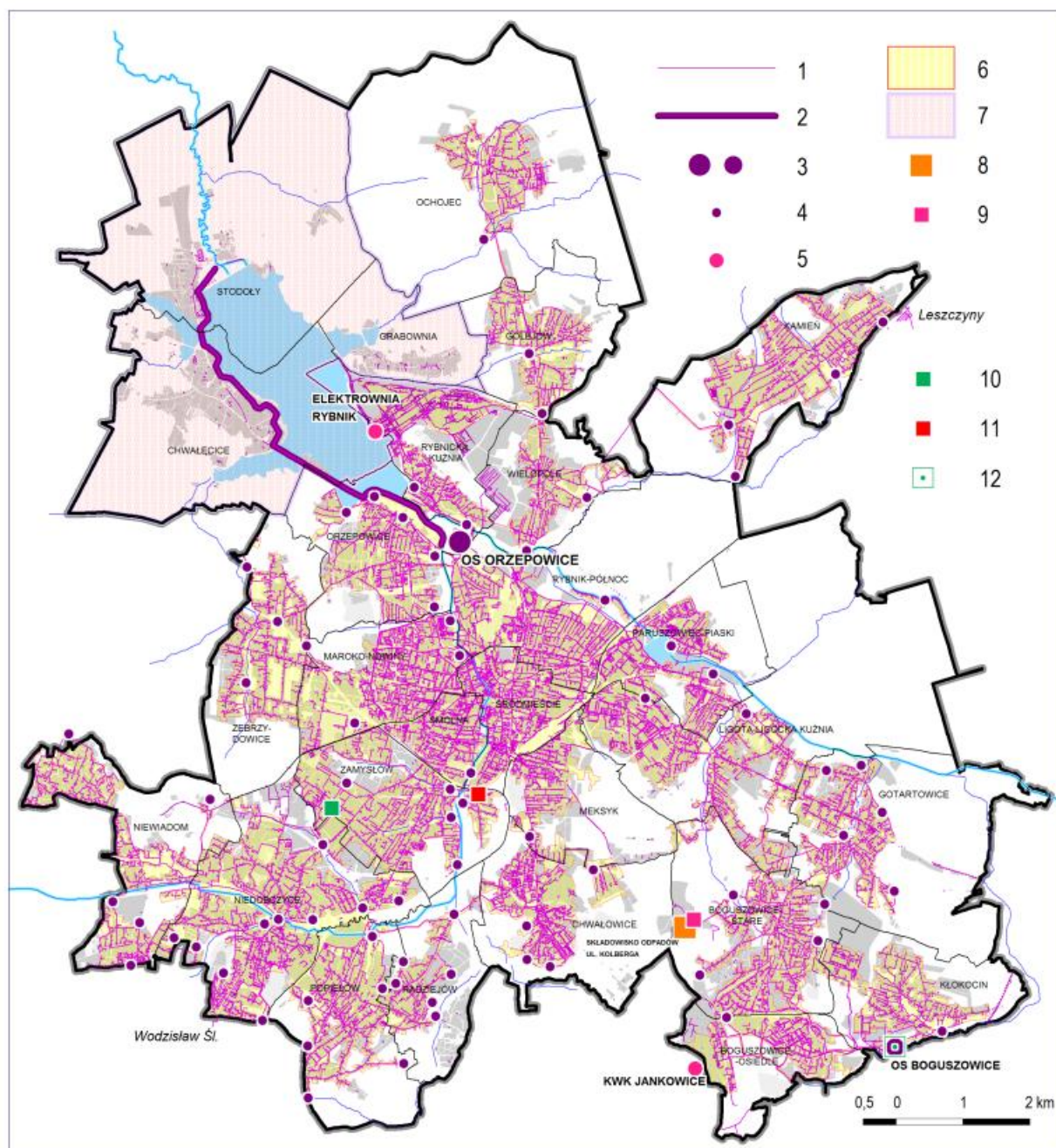
System kanalizacji zbiorczej obejmuje sieć kanalizacyjną zakończoną oczyszczalnią ścieków lub końcowym punktem zrzutu ścieków. Obejmuje on niemal cały obszar miasta z wyjątkiem dzielnic: Grabownia, Chwałęcice i Stodoły, które to nie są wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej ze względu na brak uzasadnienia technicznego i ekonomicznego. W tej części miasta zakłada się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz wywóz na oczyszczalnię ścieków lub stosowanie oczyszczalni przydomowych.

Długość kanalizacji deszczowej w mieście wynosi około 40 km. Wody deszczowe odprowadzane są do systemu kanalizacji, do wód powierzchniowych lub gruntu.

Gmina jest zobowiązana tworzyć warunki do utrzymania czystości i porządku, m.in. poprzez budowę, utrzymanie i eksploatację instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych. Realizując to zadanie w mieście funkcjonują:

- składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z Punktem Selektywnej Zbiórki Odpadów zlokalizowane w dzielnicy Boguszowice-Stare przy ulicy Oskara Kolberga;
- sortownia odpadów zmieszanych i odpadów z selektywnego zbierania z instalacją stabilizacji tlenowej spółki Sego Sp. z o.o. zlokalizowana w sąsiedztwie składowiska odpadów przy ulicy Oskara Kolberga;
- Miejska Kompostownia Odpadów Roślinnych (teren Zarządu Zieleni Miejskiej) zlokalizowana przy ulicy Pod Lasem;
- Gminny Punkt Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych (teren Rybnickich Służb Komunalnych) zlokalizowany przy ulicy Jankowickiej;
- Punkty Odbioru Segregowanych Odpadów Komunalnych, przyjmujące bezpłatnie odpady zbierane w sposób selektywny od mieszkańców Rybnika zlokalizowane przy ulicy Oskara Kolberga, Pod Lasem i Przemysłowej.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 4. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków. Gospodarowanie odpadami

Źródło: Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kwiecień 2016 r.

Objaśnienia: odprowadzanie i oczyszczanie ścieków: 1 - sieć kanalizacyjna, 2 - kolektor przerzutowy oczyszczonych ścieków z oczyszczalni Orzepowice do Rudy poniżej Zbiornika Rybnickiego, 3 - oczyszczalnie ścieków: Orzepowice, Boguszowice, 4 - przepompownie ścieków, 5 - ważniejsze zakładowe oczyszczalnie ścieków, 6 - obszar aglomeracji Rybnik, 7 - dzielnice położone poza zasięgiem aglomeracji; gospodarowanie odpadami: 8 - składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, Boguszowice-Stare, ul. Oskara Kolberga, 9 - sortownia odpadów zmieszanych i odpadów z selektywnego zbierania z instalacją stabilizacji tlenowej (Sego Sp. z o.o., Boguszowice-Stare, ul. Oskara Kolberga), 10 - Miejska Kompostownia Odpadów Roślinnych, Zarząd Zieleni Miejskiej, ul. Pod Lasem, 11 - Gminny Punkt Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych, Rybnickie Służby Komunalne, ul. Jankowicka, 12 - kompostownia do przetwarzania selektywnie zbieranych odpadów zielonych i innych bioodpadów (Best-Eko Sp. z o.o., oczyszczalnia ścieków Boguszowice).

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

W Rybniku istnieją trzy konwencjonalne źródła wytwarzania energii elektrycznej:

- podstawowe – Elektrownia Rybnik (obecnie EDF Polska S.A. Oddział w Rybniku);
- kondensacyjna i blokowa o znaczeniu systemowym, wytwarzająca energię elektryczną na potrzeby Krajowego Systemu Elektroenergetycznego;
- elektrociepłownie: Chwałowice i Jankowice, pracujące na potrzeby Kompanii Węglowej S.A.

Stan techniczny stacji i sieci wszystkich napięć, a także oświetlenia w mieście jest dobry.

Rybnik jest zaopatrywany w paliwa gazowe z systemu sieci gazu ziemnego wysokometanowego. Stan systemu zapewnia pełne pokrycie bieżącego i perspektywicznego zapotrzebowania na gaz oraz ciągłość dostaw gazu. Stan techniczny elementów systemu jest dobry, jednak dominują w nim gazociągi eksploatowane dłużej niż 20 lat co może powodować awarie sieci oraz stalowe, wymagające wymiany na sieci z PE.

W zapewnieniu dostaw ciepła udział systemu ciepłowniczego wynosi około 30 %. Miejska sieć ciepłownicza obejmuje środkową część Rybnika (Śródmieście, Smolna, Maroko-Nowiny, Orzepowice - Wojewódzki Szpital Specjalistyczny). Izolowane układy lokalne obejmują dzielnice: Boguszowice-Osiedle, Kłokocin, Rybnicka Kuźnia, Niedobczyce- Rymer i Osiedle Wrębowa, Niewiadom.

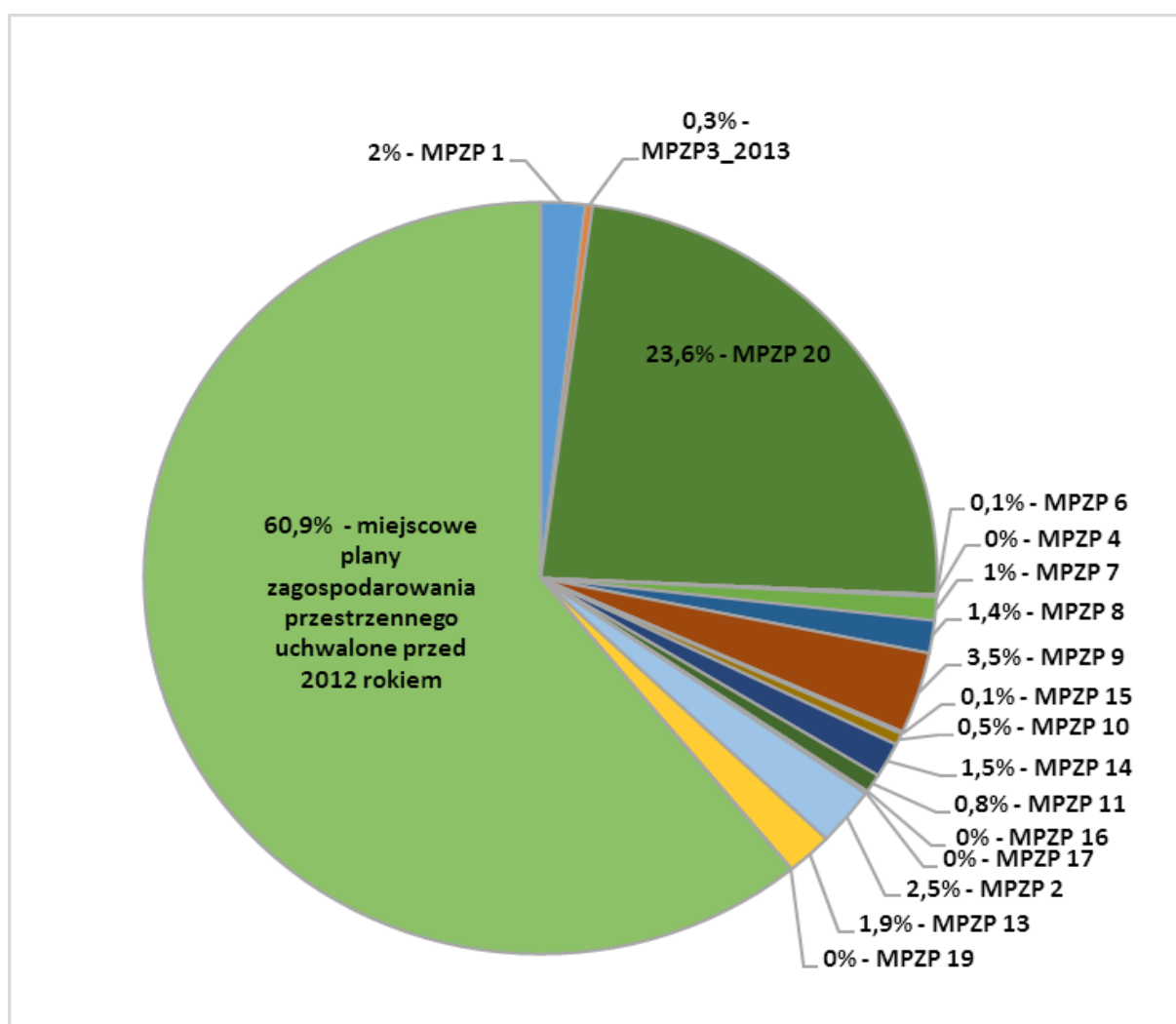
W większości zapotrzebowanie na ciepło w Rybniku jest zaspokajane z wykorzystaniem kotłowni indywidualnych lub lokalnych stosujących głównie paliwa węglowe, w tym niewielka część kotłowni lokalnych wykorzystuje głównie gaz ziemny. Sporadycznie stosuje się pompy ciepła, odpady drzewne, biogaz i gaz płynny. Miejski system ciepłowniczy posiada rezerwy mocy i przepustowości. Sieci ciepłownicze pochodzą głównie z lat 70. i 80. ubiegłego wieku. Stan techniczny sieci jest zróżnicowany. Wskazuje się na konieczność likwidacji lokalnych i indywidualnych źródeł korzystających z węgla kamiennego i ich zamiany na rzecz systemu ciepłowniczego (wymagającego rozbudowy), źródeł niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, biomasa).

Zakłada się wzrost wykorzystania energii uzyskiwanej z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem technologii nie powodujących emisji zanieczyszczeń. Przewiduje się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

4. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym

4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2012-2015

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają cały obszar miasta Rybnika. Obecnie dla miasta Rybnika obowiązują 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W latach 2012-2015 uchwalonych zostało 17 miejscowych planów (Tabela 2), które zajmują powierzchnię 5416 ha, co stanowi 39,1% powierzchni miasta (Rysunek 5).



Rysunek 5. Procentowy udział miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w powierzchni miasta Rybnika
Źródło: Opracowanie własne

W 2013 roku uchwalono 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące swym zasięgiem 2,1% powierzchni miasta. W 2014 roku uchwalono

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

9 miejscowych planów, których łączna powierzchnia wynosi 31,7%. Największy z nich, oznaczony symbolem MPZP 20 zajmuje 23,6% powierzchni miasta Rybnika. W 2015 roku uchwalono 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących 5,3 % powierzchni miasta.

Tabela 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2012-2015

L.p.	Nazwa planu	Numer i data uchwały Rady Miasta	Liczba obszarów	Powierzchnia [ha]	% powierzchni miasta
1	MPZP 1	304/XXII/2012 z 23.05.2012	26	270,42	1,8
2	MPZP3_2013	606/XL/2013 z 27.11.2013	5	48,35	0,3
3	MPZP 20	706/XLVI/2014 z 28.05.2014	1	3485,48	23,6
4	MPZP 4	776/LI/2014 z 29.10.2014	1	4,19	0,0
5	MPZP 6	777/LI/2014 z 29.10.2014	1	9,06	0,1
6	MPZP 7	778/LI/2014 z 29.10.2014	1	153,50	1,0
7	MPZP 8	779/LI/2014 z 29.10.2014	1	210,88	1,4
8	MPZP 9	780/LI/2014 z 29.10.2014	1	508,90	3,5
9	MPZP 15	781/LI/2014 z 29.10.2014	7	12,85	0,1
10	MPZP 10	782/LI/2014 z 29.10.2014	1	74,42	0,5
11	MPZP 14	790/LII/2014 z 12.10.2014	1	226,49	1,5
12	MPZP 11	36/VI/2015 z 22.01.2015	1	124,87	0,8
13	MPZP 16	37/VI/2015 z 22.01.2015	1	2,55	0,0
14	MPZP 17	38/VI/2015 z 22.01.2015	1	6,92	0,1
15	MPZP 2	155/IX/2015 z 18.06.2015	1	371,36	2,5
16	MPZP 13	156/IX/2015 z 18.06.2015	1	277,17	1,9
17	MPZP 19	157/IX/2015 z 18.06.2015	2	0,21	0,0

Źródło: Opracowanie własne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają zapewnić harmonijny i uporządkowany rozwój miasta. Zasadniczą przyczyną zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego była konieczność uporządkowania istniejącego stanu, umożliwienie rozwoju gospodarczego miasta poprzez stworzenie odpowiednich warunków rozwoju działalności usługowej oraz przemysłowej, przeprowadzenie zmian wynikających z potrzeby rozwoju i modernizacji obszarów oraz potrzeba zmian układu komunikacyjnego. Kolejnym powodem dla którego zdecydowano się w analizowanym okresie na sporządzanie kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego była analiza złożonych wniosków o zmianę dokumentów planistycznych i uznanie części z nich za zasadne.

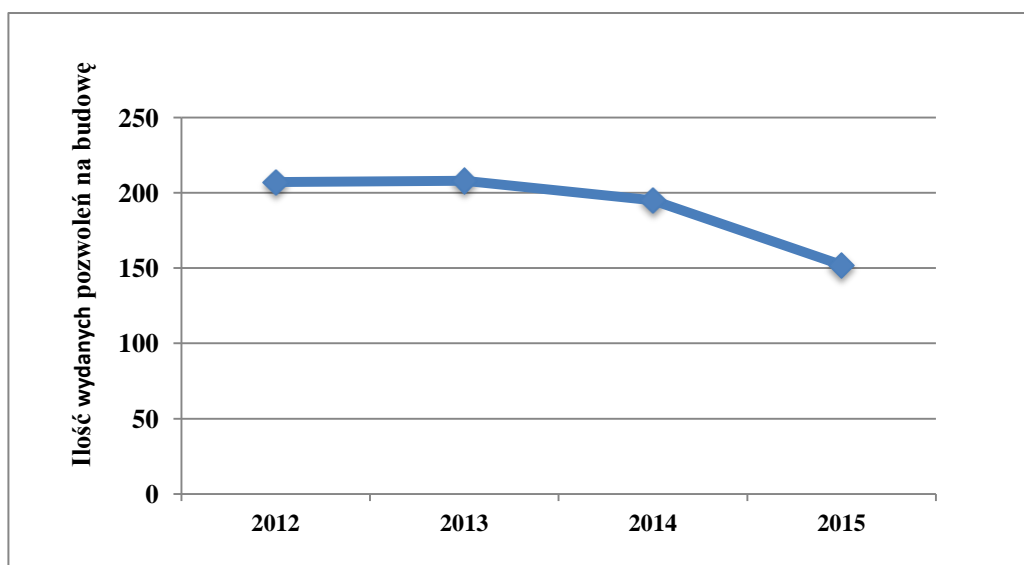
W ustaleniach miejscowych planów wprowadzono regulacje i zapisy, z których ważniejsze dotyczą rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach użytkowania, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń ekologicznych i pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarach objętych opracowaniami.

4.2. Pozwolenia na budowę

Przeprowadzenie oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wymaga dokonania analizy wydanych pozwoleń na budowę, które mają wpływ na realizację inwestycji na terenie miasta. W analizie pominięto decyzje dotyczące m.in. wewnętrznych instalacji gazowych, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbiórek². W okresie od 2012 do 2015 roku³ w Rybniku wydano blisko 762 pozwolenia na budowę. Zdecydowaną większość pod względem liczby pozwoleń i liczby budynków objętych planowanymi inwestycjami stanowiły budynki mieszkalne. Najwięcej pozwoleń na budowę wydano w dzielnicach takich jak Zamysłów, Niedobczyce, Kamień, Orzepowice oraz Boguszowice Stare. Największą ilość pozwoleń na budowę budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wydano dla Orzepowic, Kamienia, Zamysłowa, Ligoty oraz Ochojca. Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych skupiają się przede wszystkim w Śródmieściu, Smolnej, Zamysłowie, Niedobzycach oraz Maroko-Nowinach. Budynki mieszkalno usługowe, wielofunkcyjne oraz inwestycje handlowo-usługowe lokalizowane są przede wszystkim na terenie Śródmieścia oraz w przyległych dzielnicach. Nieliczną grupę stanowią zespoły zabudowy szeregowej, skupiające się głównie na terenie Zamysłowa, Niedobzyc, Orzepowic, Ligocie oraz Zebrzydowic. Poniższa rycina obrazuje ilość wydanych pozwoleń na budowę w analizowanym przedziale czasowym.

² Z uwagi na niewielki odsetek przyjętych zgłoszeń dotyczących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych ujęto ich liczbę w wydanych pozwoleniach na budowę. W dniu 28 czerwca 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 443), zgodnie z której przepisami zniesiony został obowiązek uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do niektórych przypadków budowy i przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

³ W analizie nie uwzględniono danych dotyczących wydanych pozwoleń na budowę w czwartym kwartale 2015 roku z uwagi na brak odpowiednich danych z tego okresu.



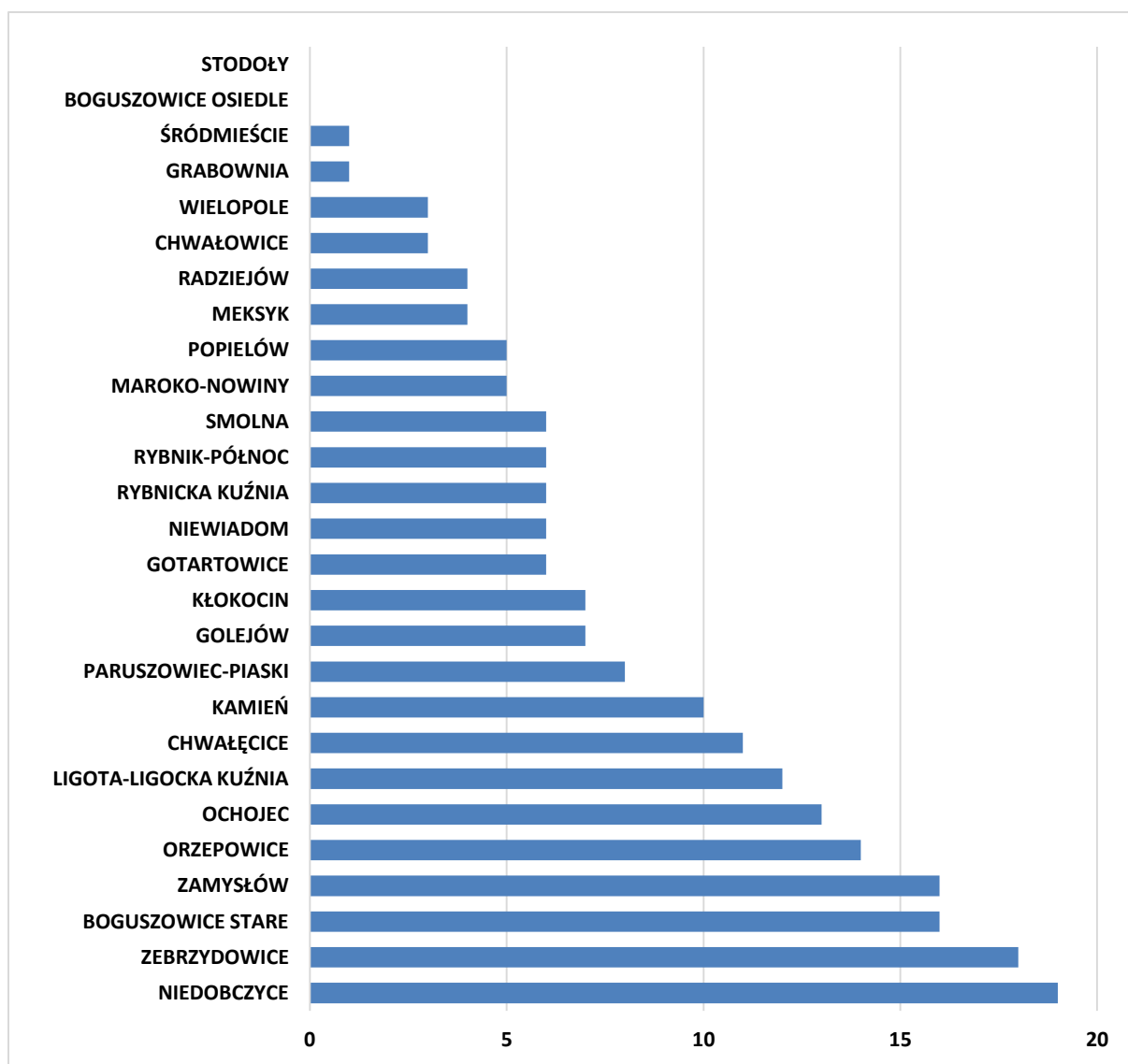
Rysunek 6. Krzywa obrazująca ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2012-2015

Źródło: Opracowanie własne

4.2.1. Ruch budowlany w 2012 roku

W 2012 roku wydano 207 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych oraz innych obiektów budowlanych. Największa koncentracja przestrzenna wydanych pozwoleń na budowę miała miejsce w Niedobczycach (19 decyzji) oraz Zebrzydowicach (18) (Rysunek 7). W dzielnicach Stodoły i Boguszowice Osiedle nie wydano żadnych pozwoleń na budowę.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

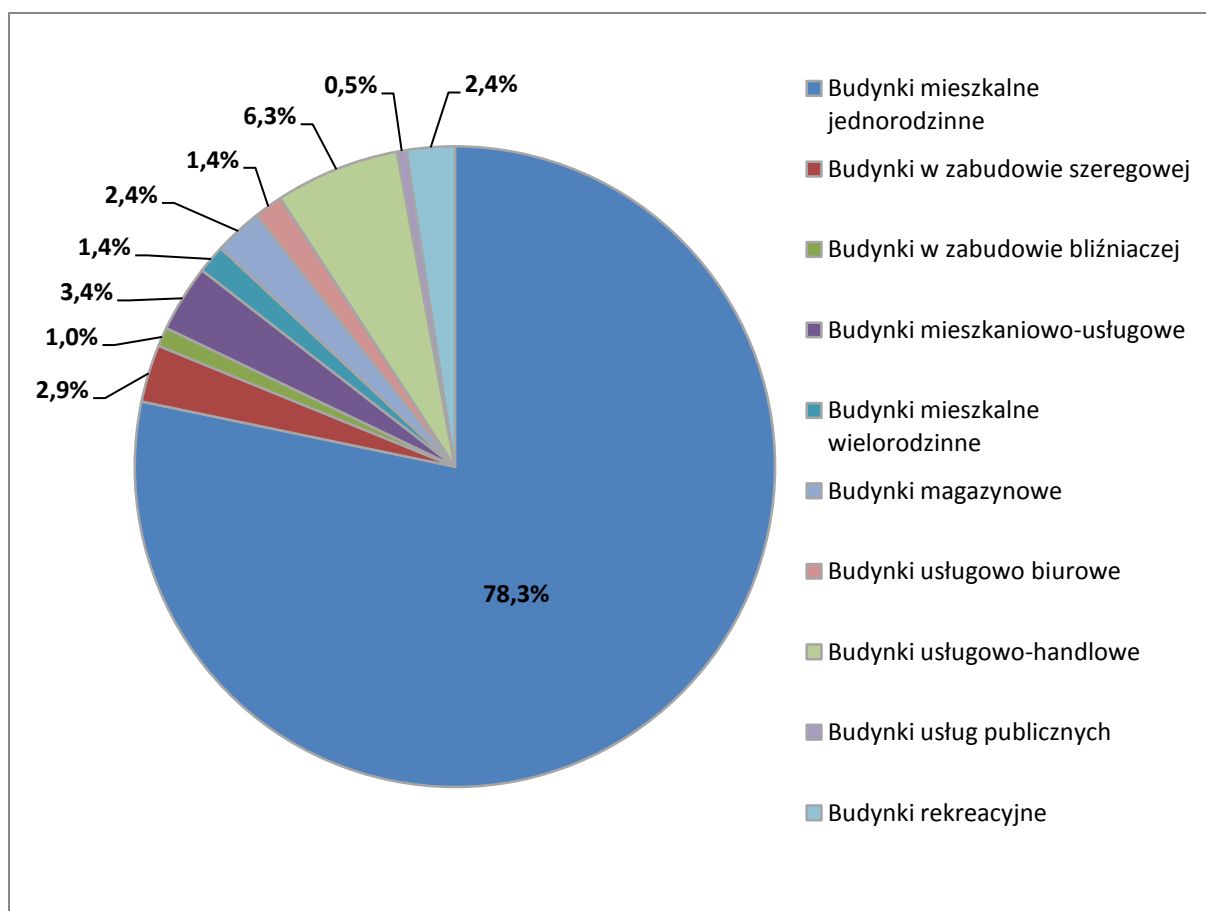


Rysunek 7. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku

Źródło: Opracowanie własne

Pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie znajdują budynki mieszkalne jednorodzinne, stanowiące 78,3% wydanych pozwoleń na budowę w 2012 roku. Na drugim miejscu uplasowały się budynki usługowo-handlowe (6,3%). Znikomy odsetek zajmują budynki w zabudowie bliźniaczej (1%) oraz budynki usług publicznych (0,5%).

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



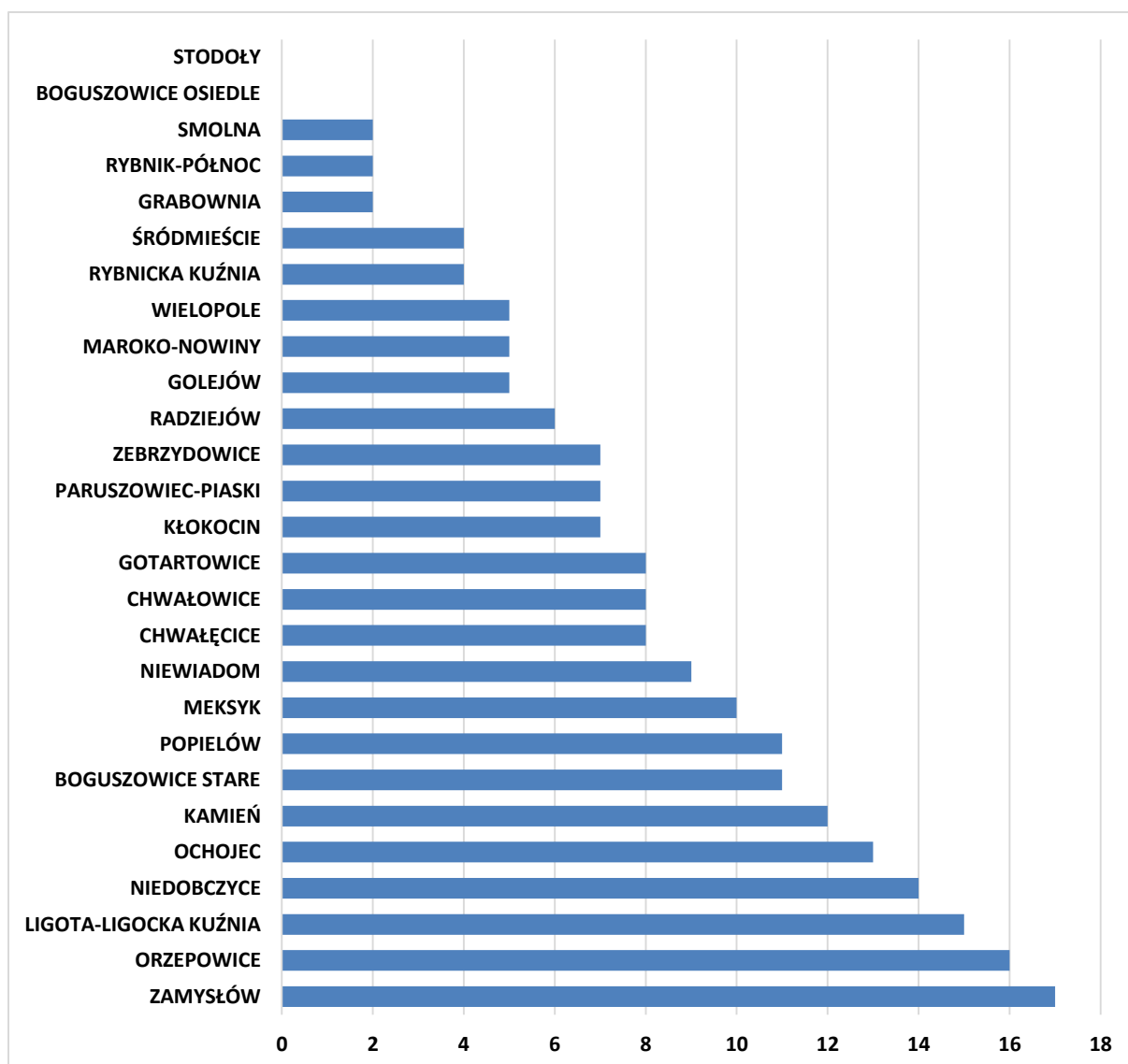
Rysunek 8. Procentowy udział wydanych pozwoleń na budowę w 2012 roku

Źródło: Opracowanie własne

4.2.2. Ruch budowlany w 2013 roku

W okresie objętym przedmiotową analizą największą ilość pozwoleń na budowę wydano w 2013 roku – 208 decyzji, z czego najwięcej w dzielnicach Zamysłów i Orzepowice. W porównaniu z poprzednim rokiem o ponad połowę spadła ilość wydanych pozwoleń na budowę w dzielnicy Zebrzydowice. Istotny wzrost odnotowano natomiast w dzielnicach Chwałowice, Meksyk i Popielów. Podobnie jak w poprzednim roku w dzielnicach Stodoły oraz Boguszowice Stare nie wydano pozwoleń na budowę.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

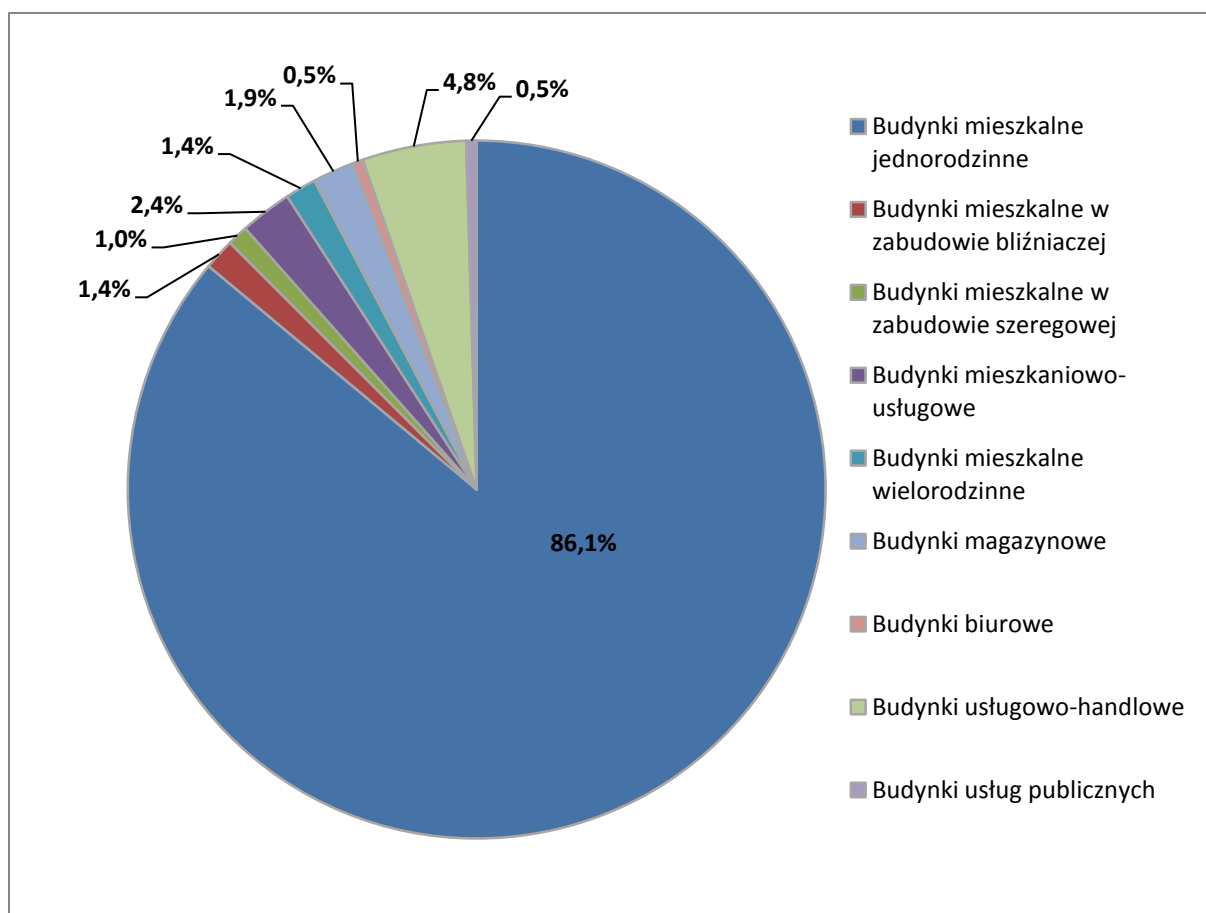


Rysunek 9. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku

Źródło: Opracowanie własne

Podobnie jak w poprzednim roku największy odsetek wśród wydanych pozwoleń na budowę stanowiły budynki mieszkalne jednorodzinne (86,1%). Na zbliżonym poziomie z rokiem poprzednim kształtowały się wydane decyzje na budynki mieszkalno usługowe oraz magazynowe. Spadek natomiast odnotowano dla budynków usługowo-handlowych (4,8%) oraz budynków w zabudowie szeregowej (1%). W 2013 roku nie wydano pozwoleń na budowę budynków rekreacyjnych.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



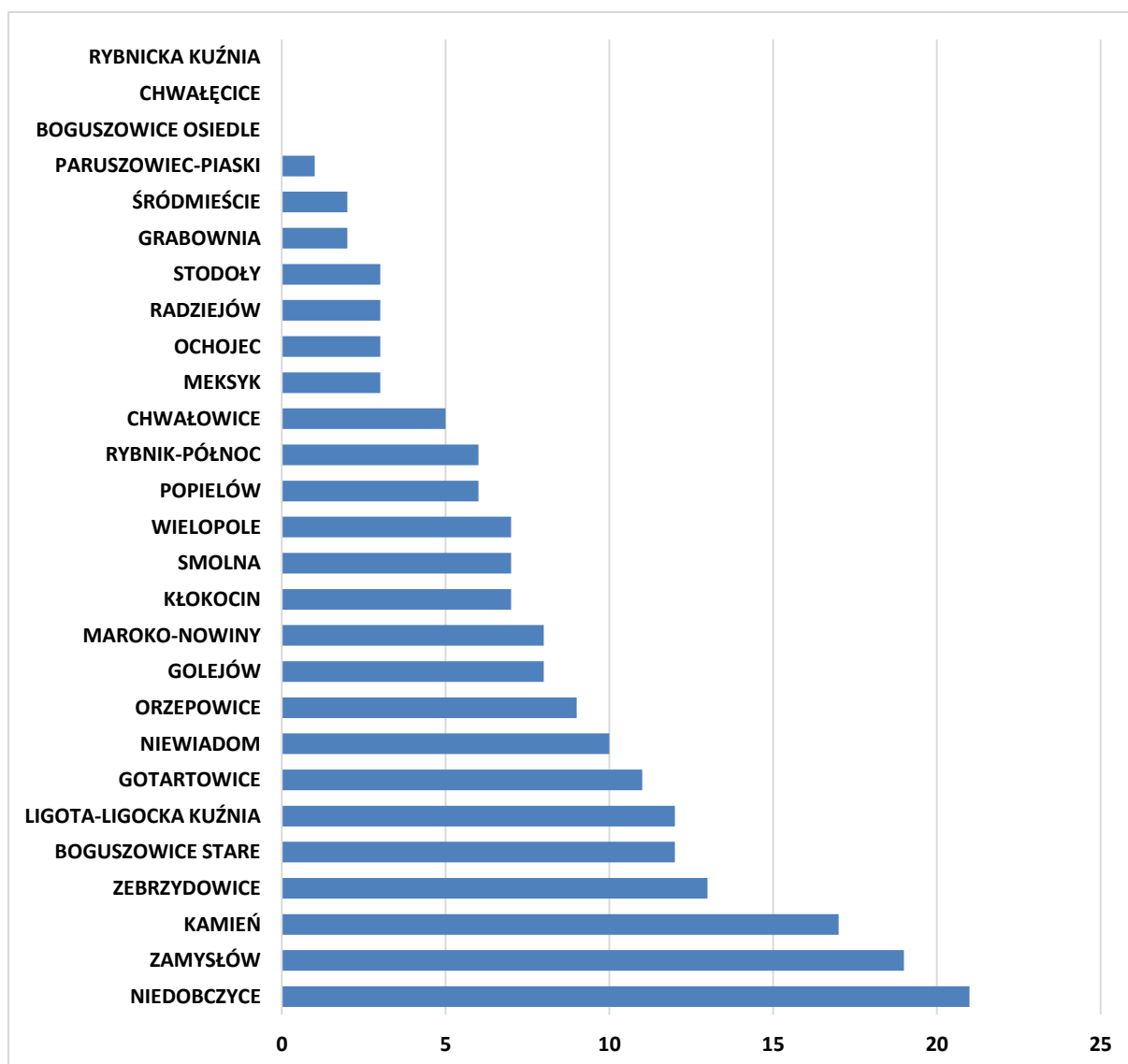
Rysunek 10. Procentowy udział wydanych pozwoleń na budowę w 2013 roku

Źródło: Opracowanie własne

4.2.3. Ruch budowlany w 2014 roku

W 2014 roku wydano mniej niż w poprzednich latach pozwoleń na budowę (195). Najwięcej decyzji wydano w Niedobczycach, Zamysłowie oraz Kamieniu. W porównaniu z poprzednim rokiem zdecydowanie spadła ilość wydanych pozwoleń na budowę w dzielnicach: Orzepowice, Meksyk oraz Paruszowiec Piaski. Zainteresowaniem inwestorów nie cieszyły się Rybnicka Kuźnia, Chwałęcice i Boguszowice Osiedle – w tych dzielnicach w 2014 roku nie wydano żadnych pozwoleń na budowę.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

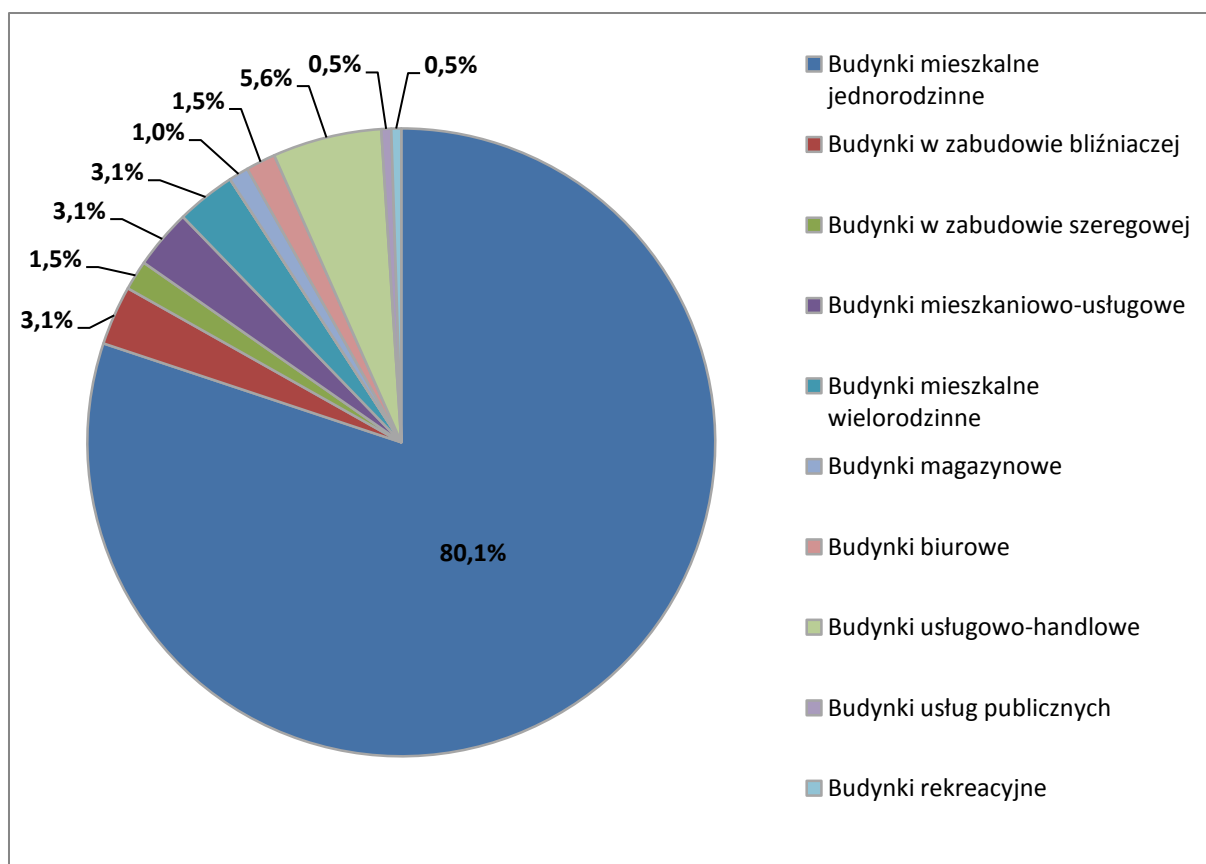


Rysunek 11. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku

Źródło: Opracowanie własne

Spośród wydanych pozwoleń na budowę w 2014 roku dominuje budownictwo mieszkalne jednorodzinne (80,1%). Nastąpił nieznaczny wzrost wydanych decyzji dla budynków w zabudowie bliźniaczej (3,1%) oraz budynków usługowo-handlowych (5,6%). Najmniejszy odsetek stanowiły budynki usług publicznych oraz budynki rekreacyjne (1%).

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



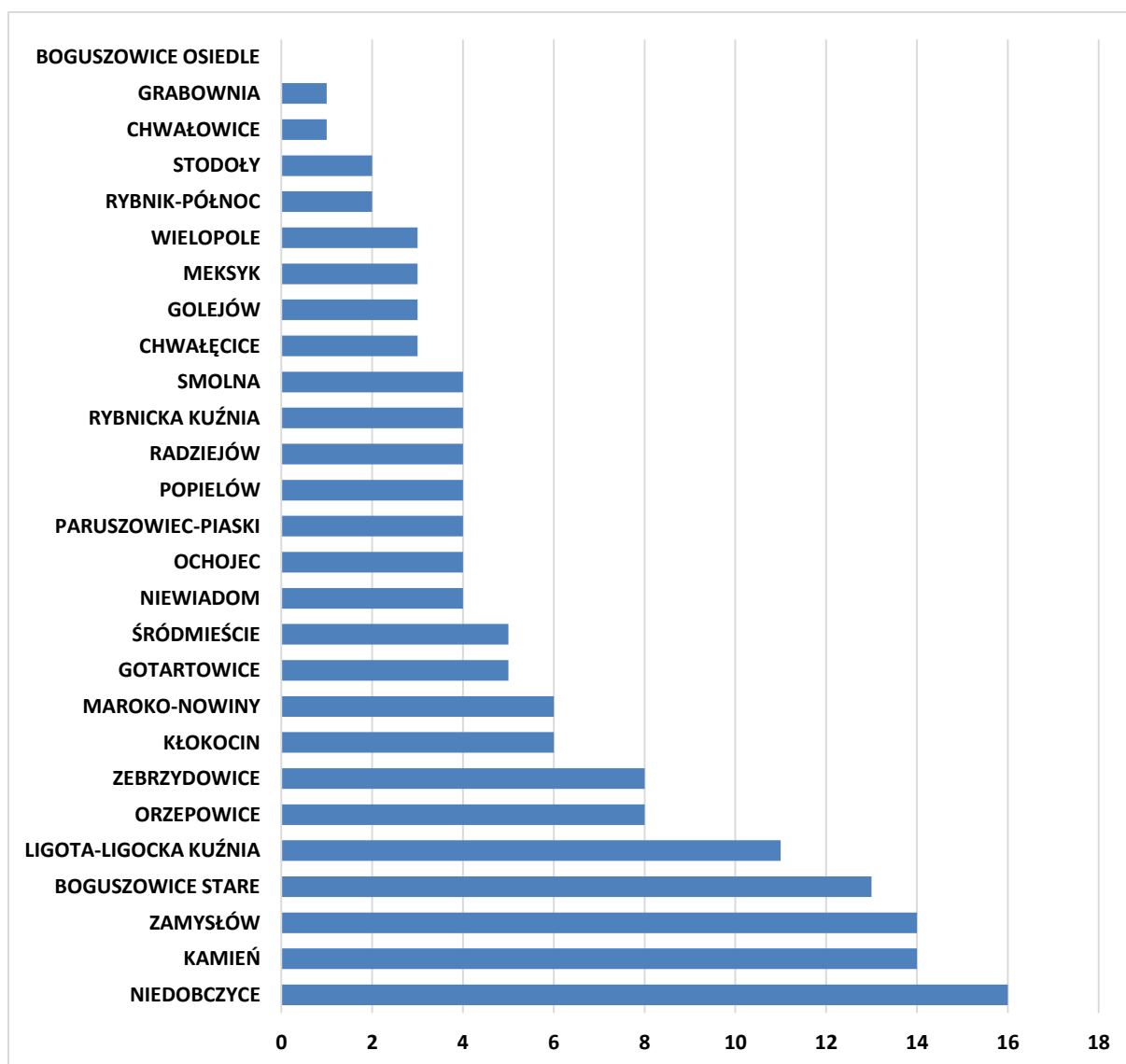
Rysunek 12. Procentowy udział wydanych pozwoleń na budowę w 2014 roku

Źródło: Opracowanie własne

4.2.4. Ruch budowlany w 2015 roku

Najmniejszą ilość wydanych pozwoleń na budowę w analizowanym okresie odnotowano w 2015 roku – 152 decyzje. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę był zbliżony do poprzedniego roku. Największa koncentracja była skupiona w dzielnicach Niedobczyce, Zamysłów i Kamień. Najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się Grabownia, Chwałowice oraz Boguszowice Osiedle.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

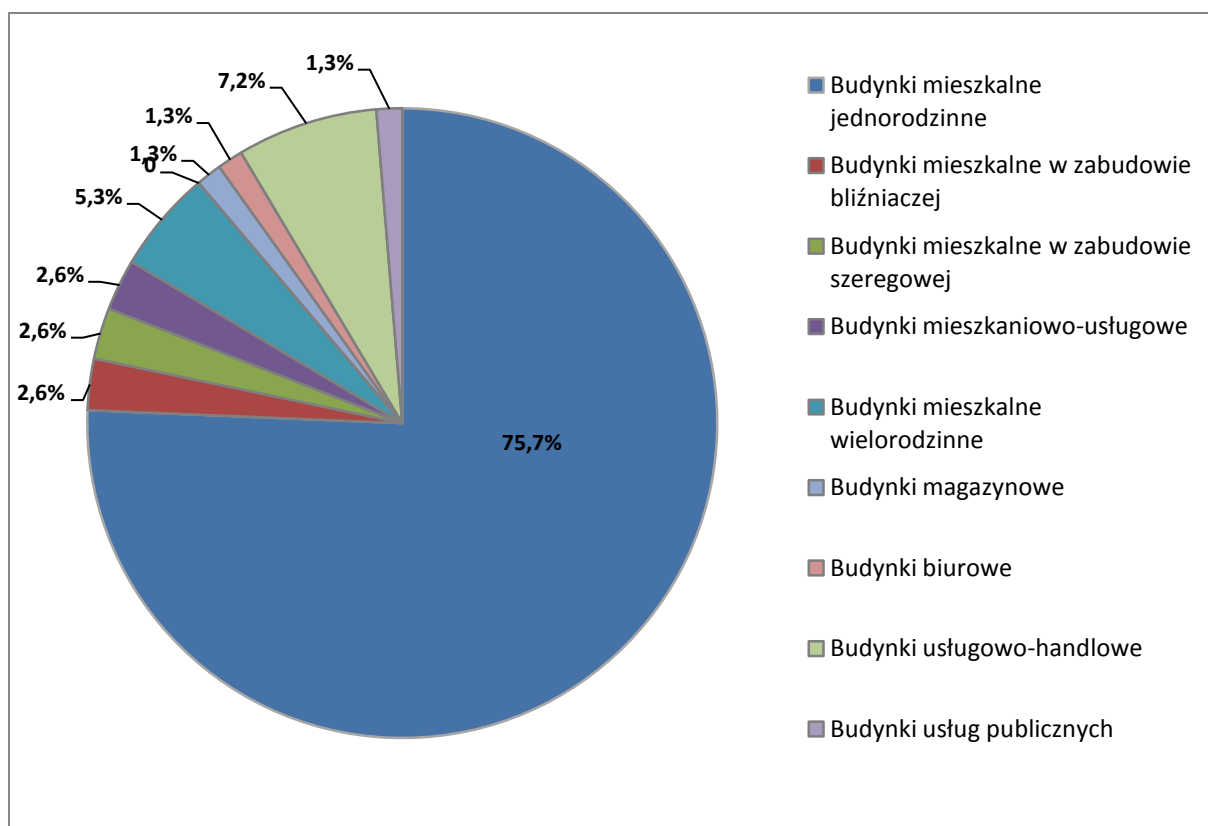


Rysunek 13. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku

Źródło: Opracowanie własne

W 2015 roku nieco mniejszy odsetek niż w poprzednich latach stanowiły budynki mieszkalne jednorodzinne (75,7%). Wzrosła ilość wydanych pozwoleń na budowę budynków usługowo-handlowych (7,2%) oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych (5,3%).

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 14. Procentowy udział wydanych pozwoleń na budowę w 2015 roku

Źródło: Opracowanie własne

Przeprowadzona analiza wykazała, że największym zainteresowaniem inwestorów w 2015 roku cieszyły się dzielnice oddalone od centrum miasta Rybnika (Niedobczyce, Kamień, Zebrzydowice), co odzwierciedla ogólną tendencję do osiedlania się poza obszarami zurbanizowanymi. Od 2013 roku obserwuje się zauważalny spadek wydanych pozwoleń na budowę (z 208 w 2013 roku do 152 w 2015 roku). Pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie znajduje budownictwo mieszkalne jednorodzinne (75,7 – 86,1% na przestrzeni analizowanych lat). Na przestrzeni analizowanych lat wzrosło zainteresowanie budownictwem mieszkalnym wielorodzinnym (z 1,4% do 5,3%).

4.3. Budynki oddane do użytkowania

W latach 2012-2015 w Rybniku oddano do użytkowania około 1360 budynków, w tym blisko 970 budynków mieszkalnych, co stanowi aż 71% wszystkich budynków oddanych do użytkowania w latach 2012-2015 (Tabela 3). Wśród budynków oddanych do użytkowania zdecydowaną większość stanowią mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych indywidualnych.

Tabela 3. Budynki oddane do użytkowania w latach 2012-2015

	2012	2013	2014	2015
Budynki mieszkalne	243	256	229	242
Budynki niemieszkalne	76	75	70	87

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Rybniku.

W całym okresie analizy wydano 203 pozwolenia na budowę budynków niemieszkalnych, w wyniku których powstało 255 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 9704 m². Spośród budynków niemieszkalnych dominują budynki transportu i łączności oraz budynki handlowo-usługowe. Najmniej liczną grupę stanowią hotele i budynki zakwaterowania turystycznego (2 obiekty). W latach 2012-2015 nie wydano pozwoleń na budowę na budynki zbiorowego zamieszkania.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

Tabela 4. Pozwolenia na budowę budynków niemieszkalnych oraz budynków zbiorowego zamieszkania w latach 2012-2015

Pozwolenia na budowę budynków	Rok	Liczba pozwoleń	Suma	Liczba budynków	Suma	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Suma
Budynki zbiorowego zamieszkania	2012	-	0	-	0	-	0
	2013	-		-			
	2014	-		-			
	2015	-		-			
Hotele i budynki zakwaterowania turystycznego	2012	-	2	-	2	-	10185
	2013	2		2		10185	
	2014	-		-		-	
	2015	-		-		-	
Budynki biurowe	2012	3	11	3	11	1821	5080
	2013	1		1		504	
	2014	4		4		743	
	2015	3		3		2012	
Budynki handlowo-usługowe	2012	17	65	17	70	16878	53392
	2013	20		25		10105	
	2014	12		12		12367	
	2015	16		16		14042	
Budynki transportu i łączności	2012	21	79	21	125	1283	5551
	2013	15		16		681	
	2014	23		61		2281	
	2015	20		27		1306	
Budynki przemysłowe i magazynowe	2012	5	16	5	17	4250	17686
	2013	4		4		8833	
	2014	5		5		3973	
	2015	2		3		630	
Ogólnodostępne obiekty kulturalne...	2012	1	4	1	4	1084	2781
	2013	1		1		264	
	2014	1		1		1291	
	2015	1		1		142	
Pozostałe budynki niemieszkalne	2012	5	26	5	26	346	2365
	2013	6		6		1067	
	2014	14		14		836	
	2015	1		1		116	
Razem		203		255		97040	

Źródło: Opracowanie własne

W okresie objętym analizą zdecydowaną większość spośród nowych budynków mieszkalnych stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne (778 pozwoleń na budowę) o łącznej powierzchni użytkowej 124798 m². Nieliczną grupę stanowią budynki o dwóch mieszkaniach – 6 wydanych decyzji. Budynki o trzech i więcej mieszkaniach stanowią 3,2% wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych (26 pozwoleń) w wyniku których powstało 40 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 19962 m².

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

Tabela 5. Liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 2012-2015

Rodzaje budynków	Rok	Liczba pozwoleń na budowę	Suma	Liczba budynków	Suma	Liczba mieszkań	Suma	Powierzchnia użytkowa	Suma
Budynki mieszkalne jednorodzinne	2012	212	778	222	867	222	867	33958	124798
	2013	218		249		249		34601	
	2014	175		199		199		26524	
	2015	173		197		197		29715	
Budynki o dwóch mieszkaniach	2012	3	6	3	7	6	14	936	1704
	2013	-		-		-		-	
	2014	2		2		4		469	
	2015	1		2		4		299	
Budynki o trzech i więcej mieszkaniach	2012	3	26	5	40	32	301	3063	19962
	2013	2		2		10		721	
	2014	8		8		54		3644	
	2015	13		25		205		12534	
Razem		810		914		1182		146464	

Źródło: Opracowanie własne

5. Sposoby realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich efektywności.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –

„W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;*
- 7) prawo własności;*
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*
- 9) potrzeby interesu publicznego;*
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania*

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”*

Zgodnie zaś z art. 1 ust. 4 tej ustawy –

„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”*

Jak już wyżej wskazywano w latach 2012 – 2015 zostało uchwalonych 17 nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wymagania ładu przestrzennego,

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

w tym urbanistyki i architektury, zostały w tych planach zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszarów planów 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 planów 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.

Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w szczególności w ramach elementów ładu przestrzennego. Na obszarach objętych planami występowały obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Dla tych obiektów ustalono ochronę konserwatorską poprzez stosowne zapisy planów. Na niektórych terenach ustalono także strefy ochrony konserwatorskiej i wprowadzone odpowiednie zapisy do planów.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych są w uchwalonych planach uwzględnione w nawiązaniu do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Regulacje planów zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w ramach zasad ochrony środowiska określonych w zapisach planów ustalających zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W zapisach tych ustalono także dopuszczalne poziomy hałasu. Uregulowano także kwestie ochrony powietrza atmosferycznego, wód oraz gospodarki odpadami.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały zawarte w ustaleniach planów poprzez odpowiednie zapisy ustalające ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków bądź ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także poprzez odpowiednie zapisy odnośnie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej.

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 planów zawierają ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Plany miejscowe nie wprowadzają obiektów, które mogą mieć potencjalny wpływ na znaczące pogorszenie

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

klimatu akustycznego. Zagrożenie związane z ponadnormatywnym hałasem może wystąpić jedynie w związku z realizacją obiektów o charakterze produkcyjnym lub usługowym. W obszarach objętych planami występują tereny chronione akustycznie.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, co w przypadku terenów produkcyjnych i usługowych przyczyni się do wzrostu potencjału inwestycyjnego miasta Rybnika.

Ustalenia planów co do zasady nie naruszają interesu prawnego właścicieli. Prawo własności związane z dotychczasowym przeznaczeniem gruntów oraz użytkowaniem terenu jest chronione.

Na obszarach objętych planami nie występowały tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planach zapewnione poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni urządzonej i lasów. Wydzielono również tereny infrastruktury technicznej dla funkcjonowania i rozwoju miasta.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez dopuszczenie sytuowania infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad realizacji infrastruktury.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planami miejscowymi oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych 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. Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych były wywieszane na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Rybnika i zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej. Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych zostały zamieszczone w prasie („Dziennik Zachodni”). Informacje przekazywano także do Zarządów Dzielnic. Taka sama zasada obowiązywała odnośnie obwieszczeń/ogłoszeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów planów miejscowych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia projektów planów odbywały się w siedzibie Urzędu Miasta Rybnika. Projekty planów były publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rybnika. W czasie wyłożeń projektów planów do publicznego wglądu organizowano dyskusje publiczne w siedzibie Urzędu Miasta Rybnika.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczne oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowych planów.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez odpowiednie zapisy w planach miejscowych określające dostawę wody z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej.

Struktury przestrzenne kształtowano w planach miejscowych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Nowa zabudowa mieszkaniowa była lokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Rozwiązania przestrzenne zapewniają łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa została zaplanowana zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Spójność treści studium i planów miejscowych z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy

Liczba ludności Rybnika jak w większości innych ośrodków miejskich maleje. Poniższa tabela przedstawia ilość ludności w poszczególnych dzielnicach miasta w latach 2010-2015. W opracowaniu wykorzystano dane pozyskane z Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rybnika.

Tabela 6. Liczba ludności w poszczególnych dzielnicach

Dzielnica	Ludność (osoby)		Przyrost (+), ubytek(-) ludności w okresie 2010-2015	
	lata		osoby	%
	2010	2015		
Boguszowice-Osiedle	11894	10798	-1096	-9,2
Boguszowice-Stare	7614	7645	+31	+0,4
Chwałęcice	1770	1831	+61	+3,4
Chwałowice	7997	7571	-426	-5,3
Golejów	2195	2278	+83	+3,8
Gotartowice	3495	3585	+90	+2,6
Grabownia	730	759	+29	+4,0
Kamień	4200	4218	+18	+0,4
Kłokocin	2505	2579	+74	+3,0
Ligota-Ligocka Kuźnia	3715	3886	+171	+4,6
Maroko-Nowiny	20012	18781	-1231	-6,2
Meksyk	2659	2637	-22	-0,8
Niedobczyce	12797	12255	-542	-4,2
Niewiadom	4781	4643	-138	-2,9
Ochojec	1873	2025	+152	+8,1
Orzepowice	3287	3477	+190	+5,8

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

Paruszowiec-Piaski	4536	4421	-115	-2,5
Popielów	3252	3299	+47	+1,4
Radziejów	1930	1886	-44	-2,3
Rybnicka Kuźnia	3860	3601	-259	-6,7
Rybnik Północ	7752	7501	-251	-3,2
Smolna	7253	6790	-463	-6,4
Stodoły	599	587	-12	-2,0
Śródmieście	8443	7542	-901	-10,7
Wielopole	1901	1926	+25	+1,3
Zamysłów	3073	3283	+210	+6,8
Zebrzydowice	3004	3176	+172	+5,7
RYBNIK	137127	132980	-4147	-3,0

Źródło: Opracowanie własne

Według danych Urzędu Miasta - stan na koniec 2015 r. - w strukturze demograficznej miasta według ekonomicznych grup wieku:

68% - stanowili mieszkańcy w wieku 18-65 lat;

18% – ludność w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat);

14,2% – mieszkańcy w wieku poprodukcyjnym (ponad 65 lat).

Długoterminowa prognoza GUS z roku 2014 zakłada systematyczne zmniejszanie się liczby ludności Rybnika:

– do około 129 000 osób w 2030 r.;

– do około 111 000 osób w 2050 r.

Spadek liczby ludności spowoduje bardzo istotne zmiany w strukturze demograficznej miasta. Zmniejszy się liczba osób w wieku przedprodukcyjnym – do 21200 w 2030 r. i 17100 w 2050 r. Zmniejszy się liczba osób w wieku produkcyjnym – do 61200 w 2050 r., natomiast wzrośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym – 32 900.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz ze sporządzanymi aktualnie zmianami niektórych planów miejscowych łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę (o różnych funkcjach) w skali całego miasta wynosi około 1770 ha. Szczegółowe analizy wykonane zostały na etapie prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego⁴.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w planach miejscowych największą powierzchnię zajmują w Niedobczycach (336 ha), Zamysławie (235 ha), Kamieniu (219 ha) i Boguszowicach-Starych (216 ha), a także w Ligocie - Ligockiej Kuźni (192 ha).

Tereny niezabudowane znajdują się we wszystkich dzielnicach, występują jednak między nimi istotne różnice pod względem wielkości zasobów nowych terenów mieszkaniowych (od 6,8 ha w Boguszowicach-Osiedlu do ponad 152 ha w Niedobczycach). W szeregu dzielnic rezerwa tych terenów jest znaczna i wynosi co najmniej 40 ha (należą do nich, oprócz Niedobczyc, Boguszowice-Stare, Golejów, Gotartowice, Kamień, Kłokocin, Ligota - Ligocka Kuźnia, Meksyk, Niewiadom, Ochojec, Orzepowice, Popielów, Radziejów, Zamysłów i Zebrzydowice). W pozostałych dzielnicach tereny niezabudowane zajmują 20 - 30 ha, z wyjątkiem wspomnianych już Boguszowic-Osiedla oraz Śródmieścia i Rybnickiej Kuźni. Największe możliwości rozwoju zabudowy wielorodzinnej cechują Śródmieście i Boguszowice Stare.

Tereny usługowe zajmują, według ustaleń dokumentów planistycznych, ponad 750 ha. Tereny te mieszczą się we wszystkich dzielnicach, z przewagą w Ligocie - Ligockiej Kuźni (blisko 79 ha), Śródmieściu (63 ha), Niedobczycach (65 ha), Maroku-Nowinach (50 ha) i Rybniku Północ (42 ha). Rezerwy terenów pod usługi wynoszą około 330 ha (44% łącznej pow. terenów usługowych wyznaczonych w planach miejscowych). W podziale na dzielnice, znaczące rezerwy terenów usługowych występują w Ligocie - Ligockiej Kuźni (43 ha), Niedobczycach (38,5 ha) i Popielowie (24 ha), a także w Śródmieściu, Maroku-Nowinach, Zamysławie, Meksyku, Niewiadomiu, Radziejowie, Chwałowicach, Boguszowicach-Starych, Gotartowicach, Orzepowicach, Wielopolu, Golejowie i Ochojcu (w granicach 10-20 ha). Ponadto, w kilku dzielnicach znajdują się wolne tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w obrębie których możliwa jest realizacja usług (Śródmieście, Niedobczyce, Zamysłów, Gotartowice, Smolna, Rybnik - Północ).

Na rozwój gospodarczy w znacznej mierze wpływają możliwości wykorzystania na te cele nowych terenów inwestycyjnych. W planach miejscowych tereny produkcyjne

⁴ Zob. projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, kwiecień 2016 r.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

i produkcyjno-usługowe zajmują około 635 ha (głównie tereny produkcyjne), w tym jako rezerwy (nowe tereny inwestycyjne) można traktować tereny o pow. 207 ha (33% pow. wszystkich terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych). Część terenów uznanych za zagospodarowane cechuje się ekstensywnym sposobem wykorzystania lub jest nieużytkowana. Nowe tereny inwestycyjne zgrupowane są w dwóch rejonach: Rybnicka Kuźnia - Wielopole (103 ha, w tym 14,1 ha w obrębie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej) i Gotartowice - Kłokocin - Boguszowice-Stare (58 ha). Znaczna część terenów inwestycyjnych cechuje się różnego rodzaju ograniczeniami w zagospodarowaniu. Tereny w rejonie Rybnickiej Kuźni i Wielopola znajdują się w zasięgu licznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, natomiast część terenów w rejonie Boguszowic-Starych, Gotartowic i Kłokocina odznacza się urozmaiconą rzeźbą terenu, znacznym zadrzewieniem lub ograniczeniami związanymi z lotniskiem Gotartowice, wymagają również budowy dróg i uzbrojenia. Z kolei w rejonie Chwałowic i Meksyku występują i są prognozowane negatywne skutki wydobycia węgla kamiennego. Niekorzystna jest również struktura własnościowa większości terenów inwestycyjnych. Większość terenów stanowi własność Skarbu Państwa, a także Kompanii Węglowej S.A., EDF Polska S.A. i spółdzielni rolniczej. Znaczna część (30%) stanowią grunty własności osób fizycznych (73 ha), co przy rozdrobnionej strukturze własności (wielu różnych właścicieli) stwarza poważne trudności w racjonalnym wykorzystaniu tych terenów. Grunty Miasta obejmują jedynie 32 ha (12,5% pow. terenów inwestycyjnych). Największy zwarty obszar gruntów gminnych o funkcji produkcyjnej mieści się w rejonie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (9 ha). Na terenach pogranicza Boguszowic-Starych, Gotartowic i Kłokocina grunty gminy zajmują jedynie 2,4 ha, podobnie jak w przypadku innych terenów inwestycyjnych (Zamysłów / Niedobczyce, Boguszowice-Osiedle / Kłokocin, Meksyk).

Ocenia się, że potrzeby inwestycyjne wynikające z lokalizacji nowej zabudowy, w tym na terenach położonych poza obszarami dotychczas przeznaczonymi pod zabudowę, nie przekraczają możliwości finansowania przez budżet miasta wykonania niezbędnych sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej i społecznej pomimo dużego obciążenia budżetu miasta w najbliższych 15 latach w wyniku realizacji Regionalnej Drogi Racibórz - Pszczyzna, mającej zasadnicze znaczenie dla układu drogowego i wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej miasta.

7. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Miasto Rybnik posiada pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i prowadzi aktywną politykę przestrzenną. Przeznaczenie terenów określają obecnie 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio kształtują sposób zagospodarowania i warunki zagospodarowania na terenie miasta Rybnika. W latach 2012-2015 uchwalono 17 miejscowych planów (Tabela 2). Aktualnie toczy się 16 procedur planistycznych, przy czym dla 6 z nich (MPZP 29 - MPZP34) uchwały intencyjne zostały podjęte w 2016 roku, w związku z czym nie stanowią przedmiotu niniejszej analizy. W 2015 roku przystąpiono do sporządzenia 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego największy – MPZP 22, obejmujący teren w rejonie ulicy Zebrzydowickiej zajmuje powierzchnię 129,4 ha. Pozostałe procedury planistyczne to głównie tzw. „plany interwencyjne” obejmujące mniejsze tereny w różnych częściach miasta Rybnika.

Tabela 7. Zestawienie aktualnie toczących się procedur planistycznych

Lp.	Nazwa planu	Numer i data uchwały intencyjnej	Liczba obszarów	Powierzchnia	Stan zaawansowania procedury planistycznej
1.	MPZP 12	508/XXXVII/2009 z dn. 18.02.2009	1	144,3 ha	Przedstawienie Radzie Miasta Rybnika projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miast rybnika uwag
2.	MPZP 19	657/XLIII/2014 z dn. 26.02.2014	1	0,27 ha	Przed wyłożeniem do publicznego wglądu
3.	MPZP 21	105/VIII/2015 z dn. 19.03.2015	2	30,45 ha	Przedstawienie Radzie Miasta Rybnika projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miast rybnika uwag
4.	MPZP 22	106/VIII/2015 z dn. 19.03.2015	1	129,4 ha	Przedstawienie Radzie Miasta Rybnika projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miast rybnika uwag
5.	MPZP 23	107/VIII/2015 z dn. 19.03.2015	2	13,63 ha	Przedstawienie Radzie Miasta Rybnika projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miast rybnika uwag
6.	MPZP 24	108/VIII/2015 z dn. 19.03.2015	5	29,22 ha	Rozpatrywanie przez Prezydenta Miasta Rybnika uwag dotyczących projektu planu
7.	MPZP 25	130/X/2015 z dn. 21.05.2015	4	23,18 ha	Rozpatrywanie przez Prezydenta Miasta Rybnika uwag dotyczących projektu planu
8.	MPZP 26	186/XII/2015 z dn. 17.09.2015	5	14,05 ha	Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu
9.	MPZP 27	187/XII/2015 z dn.	4	25,83 ha	Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez instytucje

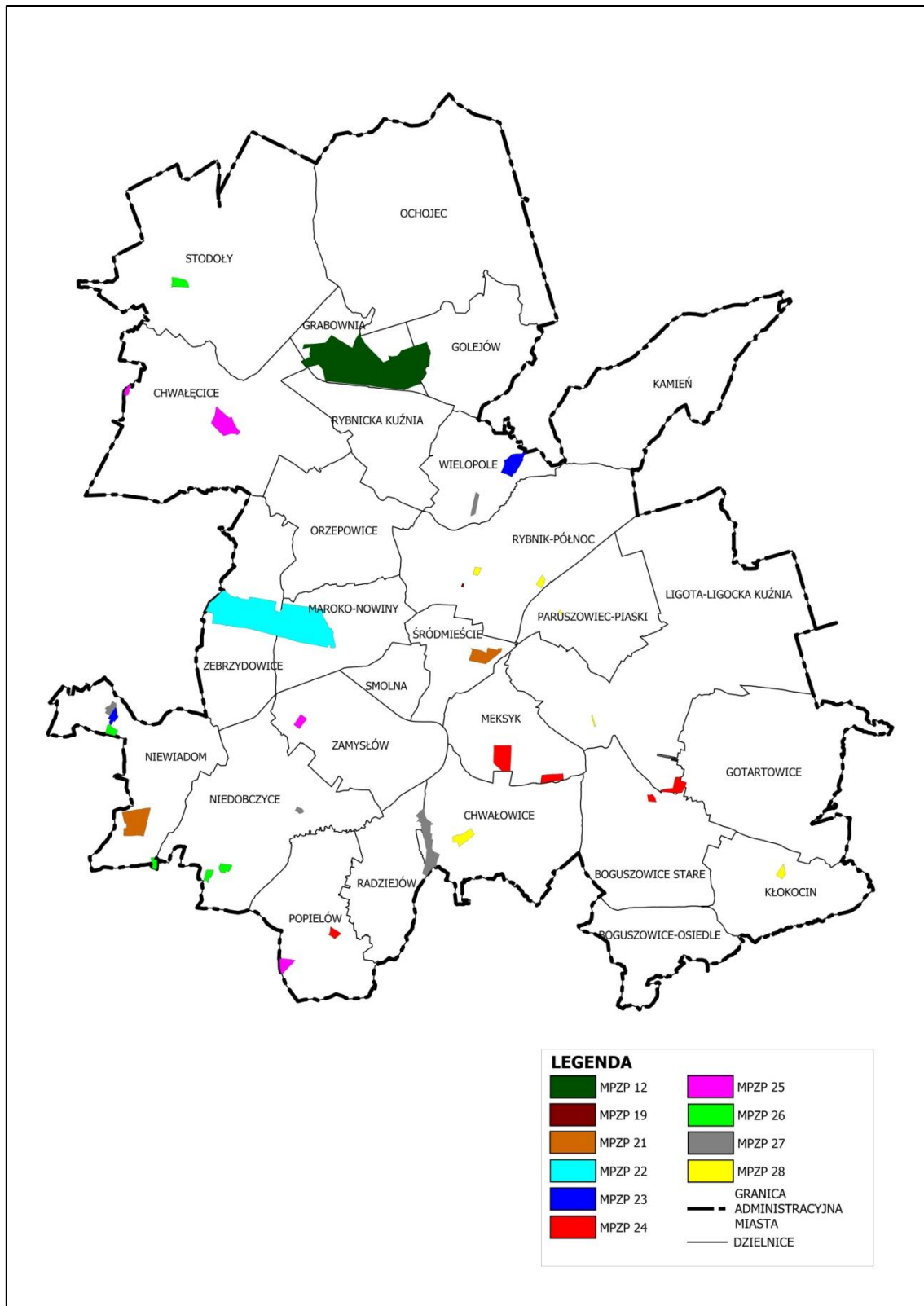
Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

		17.09.2015			i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu
10.	MPZP 28	188/XII/2015 z dn. 17.09.2015	6	12,06 ha	Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu

Źródło: Opracowanie własne

Konieczność sporządzania planów interwencyjnych wynika przede wszystkim z faktu iż ustalenia dotychczasowych planów miejscowych uniemożliwiają realizację planowanych przedsięwzięć m.in. przebudowy ulic, rozbudowy obiektów, ograniczając tym samym możliwości inwestycyjne, co mogłoby skutkować roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Miasta Rybnika. Ponadto niektóre z obszarów wymagają dostosowania do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie określonych w tym dokumencie kierunków rozwoju.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 15. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania

Źródło: Opracowanie własne

7.1. Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

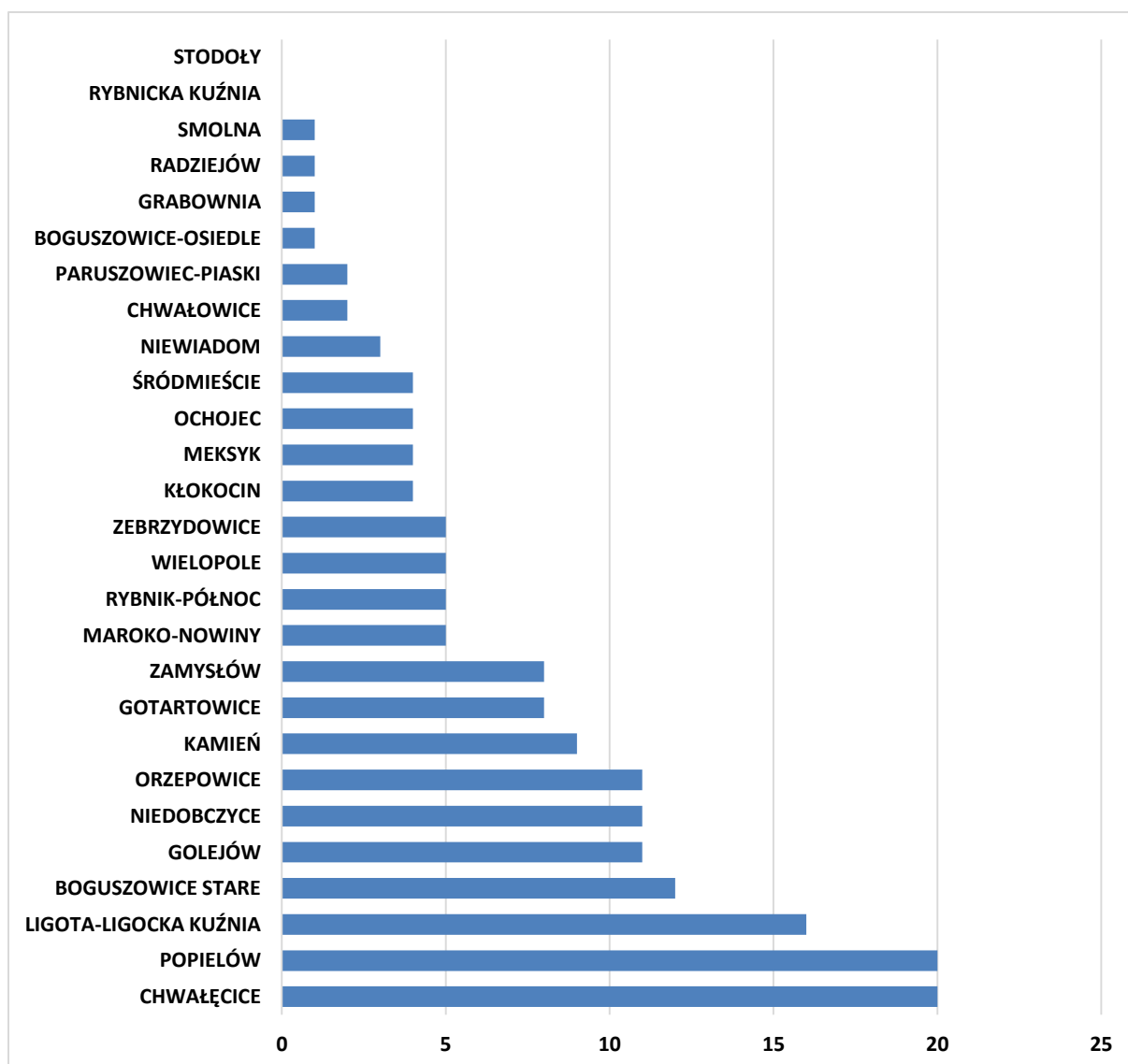
Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie i zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddane zostały wnioski, które wpłynęły do Urzędu Miasta Rybnika w latach od 2012 do 2015 roku. W analizie pominięte zostały wnioski i uwagi składane w ramach toczących się procedur planistycznych. Wnioski i uwagi składane w procedurze podlegają szczegółowej analizie na etapie prac nad dokumentami planistycznymi. Wyjaśnić należy, że jeden wniosek może obejmować kilka działek położonych w różnych dzielnicach, i dotyczyć różnych przeznaczeń. Dla celów analizy wnioski przypisano do konkretnych dzielnic.

Wnioski zgodnie z ich treścią zostały podzielone na następujące kategorie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni, tereny usług, tereny parkingów, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny produkcyjno-usługowe, inne. W kategorii inne ujęte zostały wnioski dotyczące kwestii związanych z układem komunikacyjnym, w tym korekty przebiegu bądź usunięcia dróg oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

7.1.1. Wnioski złożone w 2012 roku

W 2012 złożono 173 wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Największa koncentracja przestrzenna złożonych wniosków miała miejsce w Popielowie i Chwałęcicach (20 wniosków). Dotyczyły one zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najmniejszą ilość odnotowano w dzielnicach Boguszowice Osiedle, Grabownia, Radziejów i Smolna. Dla dzielnic Stodoły i Rybnicka Kuźnia w 2012 roku nie wpłynął żaden wniosek.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



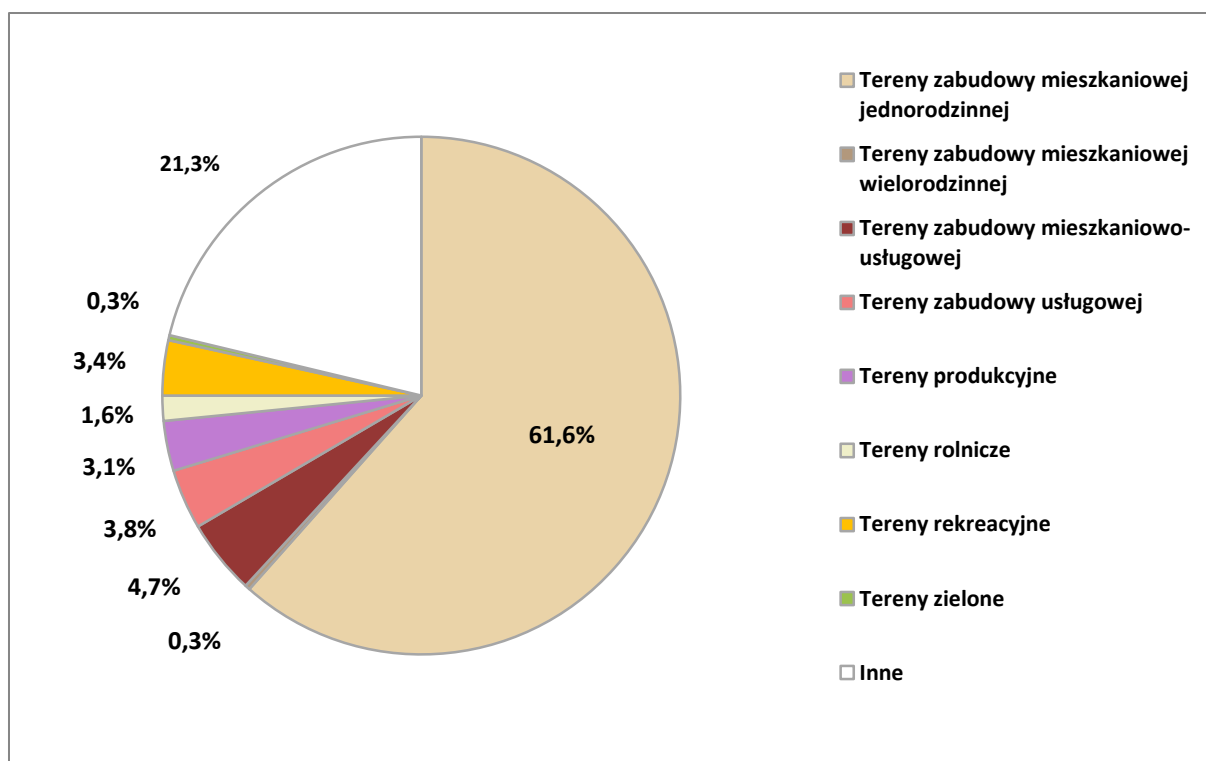
Rysunek 16. Liczba wniosków dotyczących zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku

Źródło: Opracowanie własne

Wśród złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (61,6%). Drugą z kolei liczną grupę stanowią inne przeznaczenia do których zaliczamy m.in. likwidację dróg, korektę układu komunikacyjnego, likwidację/zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dla 15 działek złożono wnioski o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (4,7%). Porównywalny udział mają tereny rekreacyjne (3,4%), tereny zabudowy usługowej (3,8%) oraz tereny produkcyjne (3%). Najmniejszy odsetek zajmują tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (0,3%).

Najwięcej wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej złożono dla dzielnic Chwałęcice, Popielów oraz Ligota-Ligocka Kuźnia.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 17. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2012 roku

Źródło: Opracowanie własne

O zmianę przeznaczenia na tereny usług najwięcej wniosków dotyczyło Paruszowca - Piaski oraz Ligoty-Ligockiej Kuźni. Wszystkie wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny produkcyjne dotyczyły dzielnicy Paruszowiec - Piaski. Liczbę działek objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ich koncentrację zobrazowano na rysunkach 18 i 19.

W miejscu największej koncentracji działek objętych wnioskami na terenie dzielnicy Chwałęcie obecnie obowiązują MPZP Rybnik 2005⁵ oraz MPZP 10⁶. Wyjaśnić należy, że wnioski składane w 2012 r. dotyczyły przeznaczenia ustalonego w planie MPZP Rybnik 2005. Plan ten w części zastąpiony został ustaleniami przyjętego w 2014 roku MPZP 10.

Na obszarze dzielnicy Popielów objętej wnioskami obowiązuje obecnie MPZP 20⁷, który uchwalony został w 2014 r. Poprzednio dla tego obszaru obowiązywał MPZP Rybnik 2005.

Podobnie sytuacja wygląda w dzielnicy Boguszowice Stare, gdzie na obszarze największej koncentracji działek objętych wnioskami obowiązywał MPZP Rybnik 2005, który został

⁵ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 545/XXXV/2005 z dnia 25 maja 2005 r. (Dz. Urz. z 2005 r. Nr 79 poz. 2145)

⁶ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 782/LI/2014 z dnia 29 września 2014 r. (Dz. Urz. z 2014 r. poz. 5696)

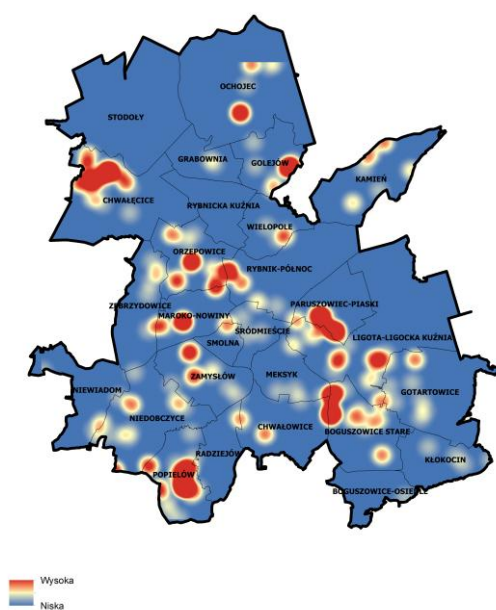
⁷ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 706/XLVI/2014 z dnia 28 maja 2014 r. (Dz. Urz. z 2014 r. poz. 3679)

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

następnie zastąpiony w części przez MPZP 20. W ramach sporządzania nowych dokumentów planistycznych część wniosków została uwzględniona.



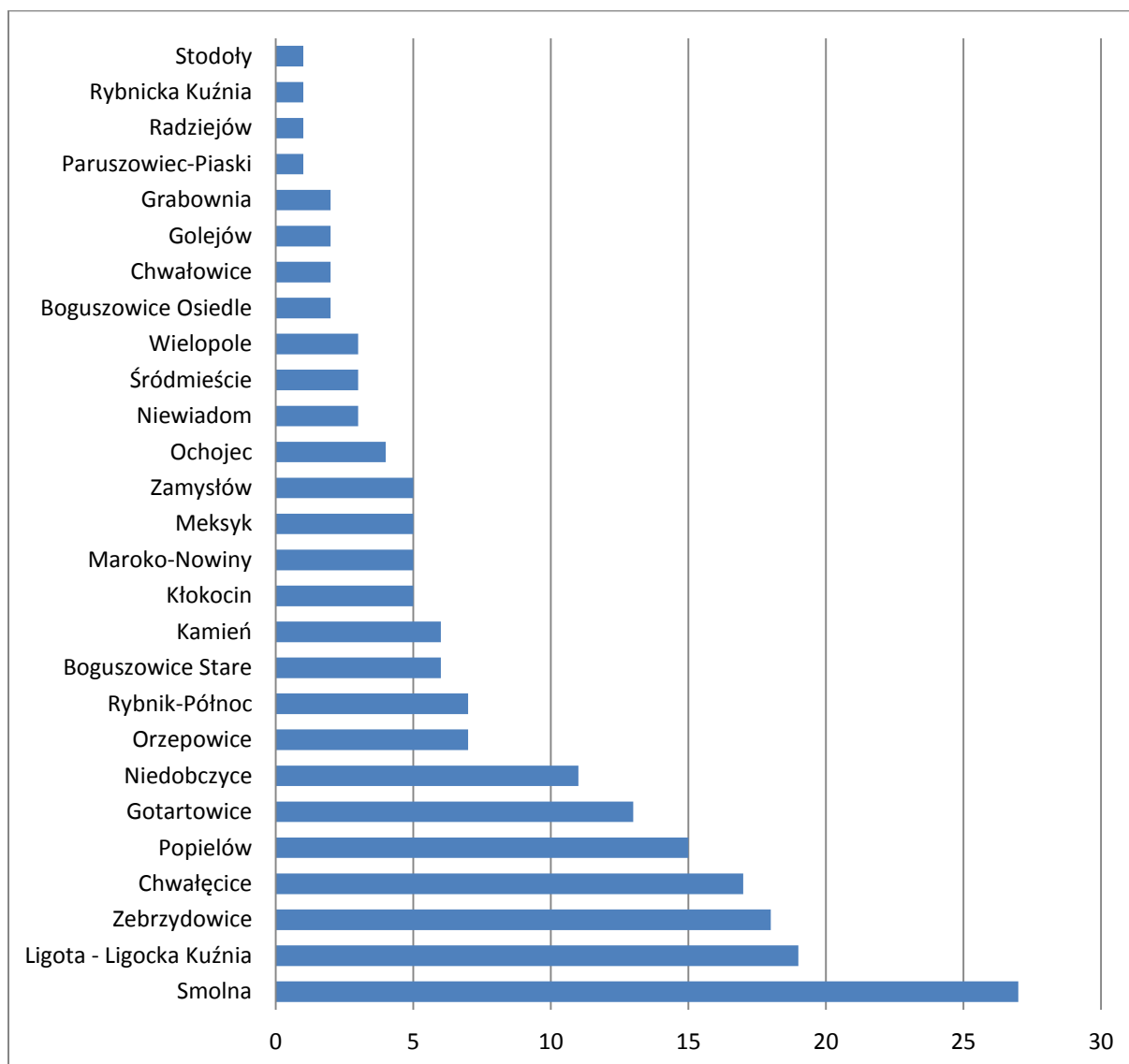
Rysunek 18. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 19. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku (Źródło: Opracowanie własne)

7.1.1. Wnioski złożone w 2013 roku

W 2013 roku złożono 194 wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W 2013 roku najwięcej wniosków (27) dotyczyło dzielnicy Smolna. W tym miejscu wyjaśnić należy, że dotyczyły one zmiany przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej co wiązało się z planowaną w tej części miasta inwestycją, której skutkiem było zlikwidowanie istniejącego terenu zielonego. Powyżej 15 wniosków złożono dla dzielnic Ligota Ligocka-Kuźnia, Zebrzydowice i Chwałęcice. Najmniejsza ilość wniosków dotyczyła dzielnic Radziejów (1), Rybnicka Kuźnia (1), Paruszowiec-Piaski (1) i Stodoły (1).



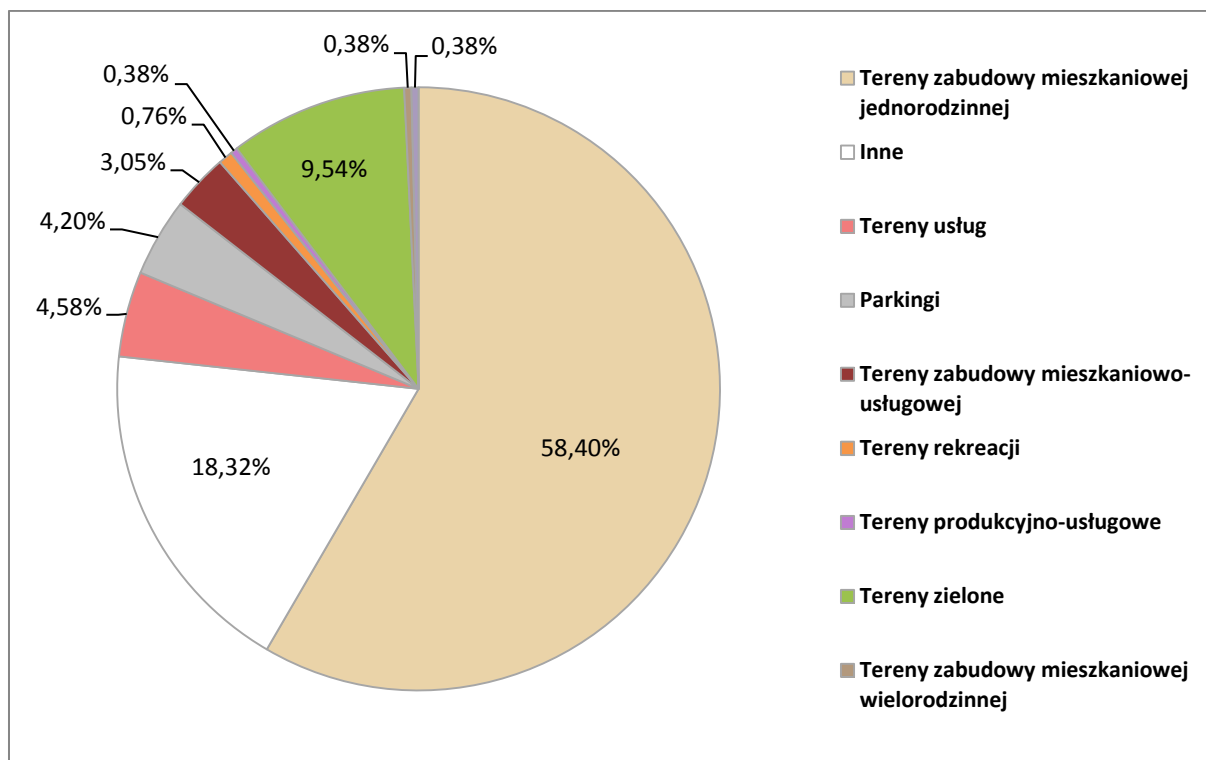
Rysunek 20. Liczba wniosków dotyczących zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku

Źródło: Opracowanie własne

Wśród złożonych wniosków dominuje zmiana na przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (58%). W ramach złożonych wniosków znaczna ich część dotyczy kwestii związanych z układem komunikacyjnym w tym korekty przebiegu bądź usunięcia dróg oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy. W 2013 roku takich wniosków

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

złożono 48. Kolejne grupy wniosków dotyczyły terenów zieleni (9%), terenów usługowych i parkingów. Poniżej 10 wniosków dotyczyło terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów rekreacji, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów produkcyjno-usługowych i terenów produkcyjnych.



Rysunek 21. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2013 roku (Źródło: Opracowanie własne)

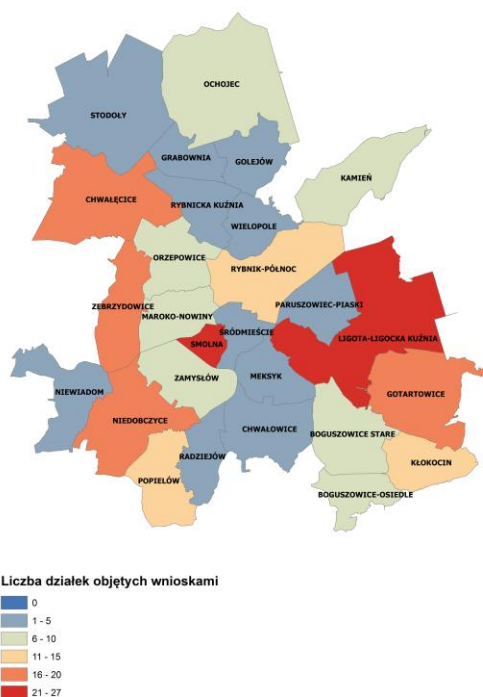
W 2013 roku najwięcej wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej złożono dla dzielnic oraz Ligota-Ligocka Kuźnia, Zebrzydowice, Gotartowice oraz Chwałęcice. O zmianę przeznaczenia na tereny usług najwięcej wniosków dotyczyło dzielnic Niedobczyce oraz Rybnik Północ. Wszystkie wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny zieleni dotyczyły dzielnicy Smolna. Liczbę działek objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ich koncentrację zobrazowano na rysunkach 22 i 23.

W dzielnicy Smolna na obszarze największej koncentracji wniosków obowiązywał MPZP Śródmieście 2009⁸, który w 2015 r. w części został zastąpiony przez MPZP 16⁹. Na terenie dzielnicy Ligota-Ligocka Kuźnia w 2013 r. obowiązywał MPZP Rybnik 2005. Plan ten został częściowo zastąpiony w 2014 roku przez MPZP 20. W ramach sporządzania nowych dokumentów planistycznych część wniosków została uwzględniona.

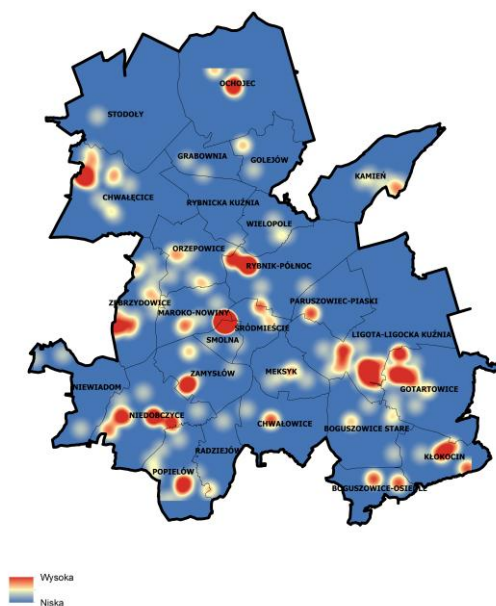
⁸ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 590/XLIII/2009 z 30 września 2009 r. (Dz. Urz. z 2009 r. Nr 208 poz. 3889)

⁹ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 37/VI/2015 z 22 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Z 2015 r. poz. 478)

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



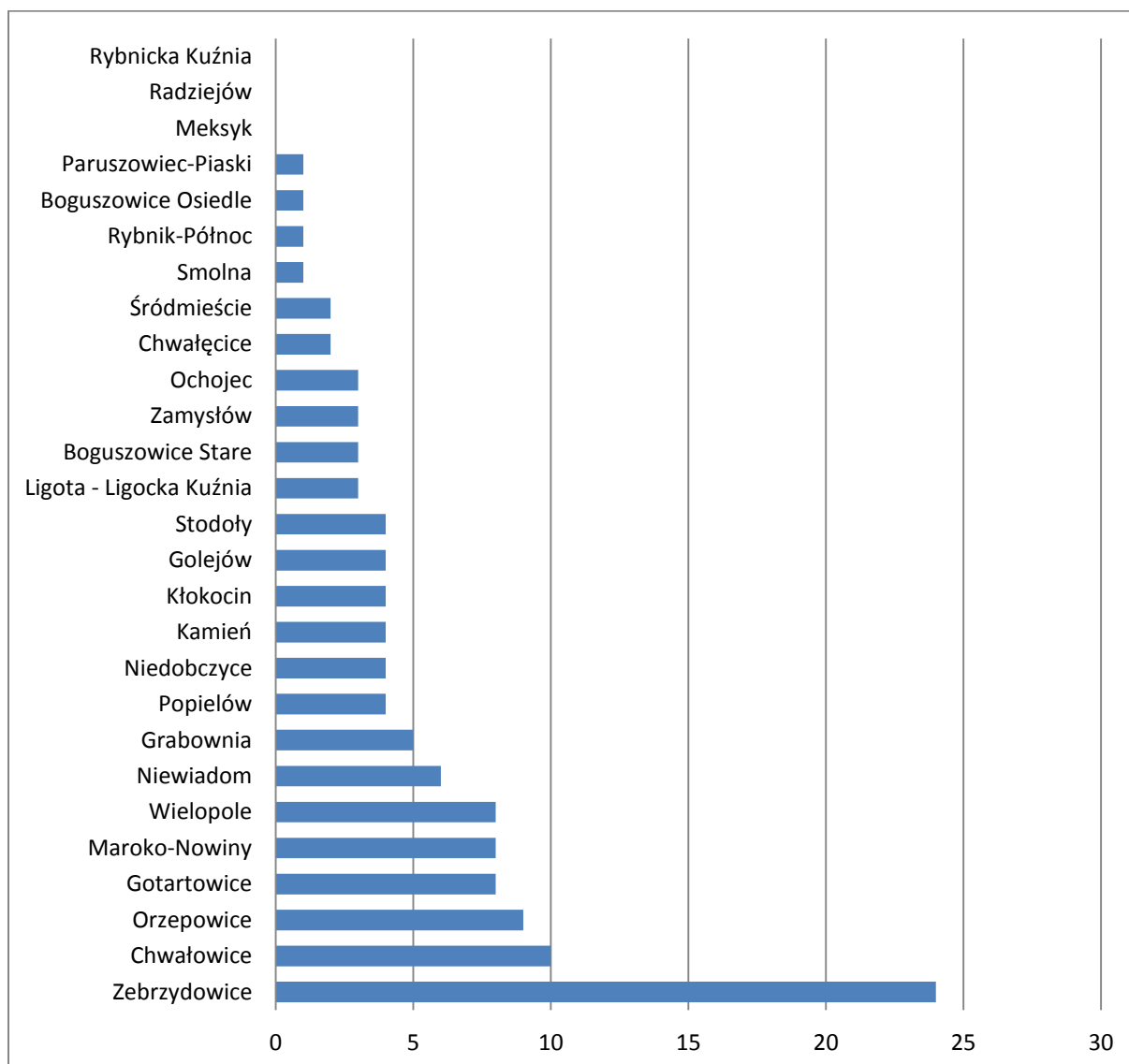
Rysunek 22. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 23. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku (Źródło: Opracowanie własne)

7.1.2. Wnioski złożone w 2014 roku

W 2014 roku odnotowano spadek liczby złożonych o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków dotyczyło dzielnicy Zebrzydowice bo aż 24. Na kolejnych pozycjach znalazły się Chwałowice (10), Orzepowice (9), Gotartowice (8), Maroko-Nowiny (8), Wielopole (8). Dla dzielnic Rybnicka Kuźnia, Radziejów i Meksyk nie złożono w 2014 roku żadnego wniosku.

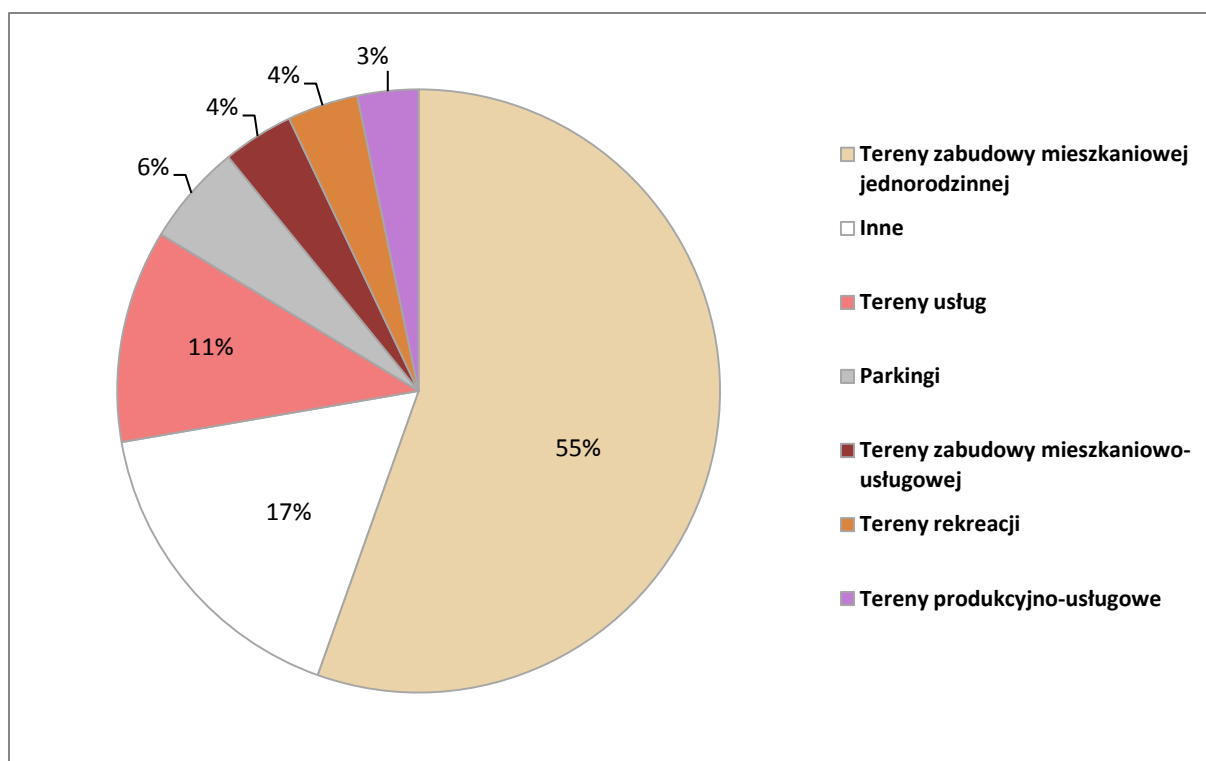


Rysunek 24. Liczba wniosków dotyczących zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku

Źródło: Opracowanie własne

Podobnie jak w latach poprzednich największa liczba wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (55 %), innych (około 17 %), tereny usługowe (11 %), tereny parkingów (5 %). W 2014 roku żaden ze złożonych wniosków nie dotyczył terenów zieleni, terenów zabudowy wielorodzinnej oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 25. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2014 roku (Źródło: Opracowanie własne)

W analizowanym roku najczęściej wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej złożono dla dzielnic Zebrzydowice i Chwałęcice. O zmianę przeznaczenia na tereny usług wnioskowano przede wszystkim w dzielnicach Niedobczyce i Kamień. Wszystkie wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny produkcyjno-usługowe dotyczyły dzielnic Śródmieście i Wielopole. Liczbę działek objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ich koncentrację zobrazowano na rysunkach 26 i 27.

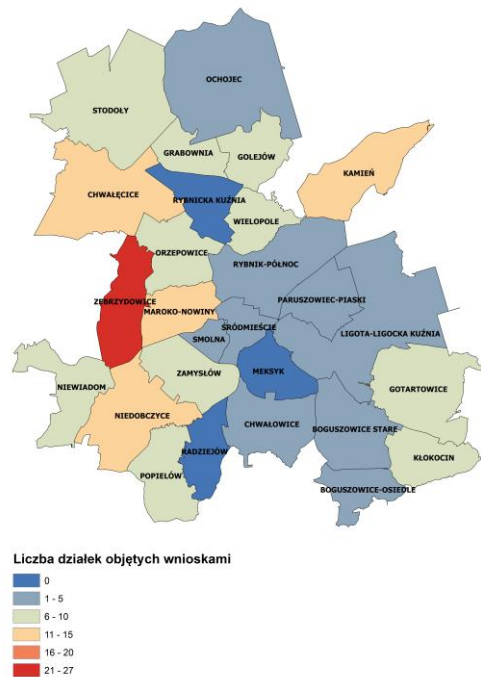
Na obszarze dzielnicy Zebrzydowice w miejscach największej koncentracji działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują obecnie MPZP Rybnik 2005, MPZP Zachód 2011¹⁰ i MPZP Zmiany 1996¹¹. Część tego terenu została objęta uchwałą z 2015 r. dotyczącą sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP 22¹².

¹⁰ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 78/VII/2011 z 23 lutego 2011 r. (Dz. Urz. z 2011 r. Nr 91 poz. 1693)

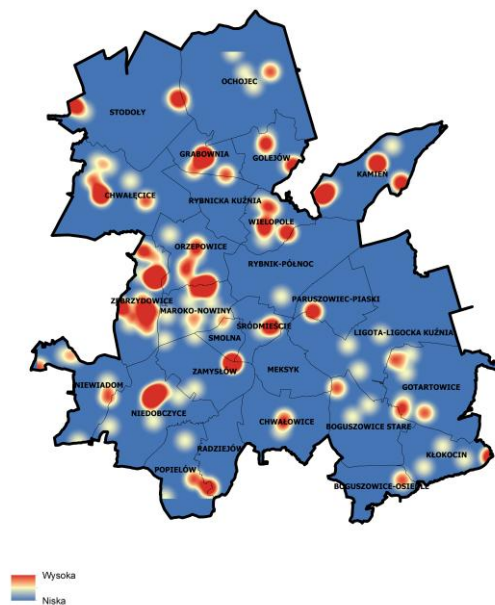
¹¹ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 226/XX/1996 z 6 listopada 1996 r. (Dz. Urz. z 1996 r. Nr 31 poz. 179)

¹² Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 106/VIII/2015 z 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej teren w rejonie ulicy Zebrzydowickiej (MPZP 22)

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



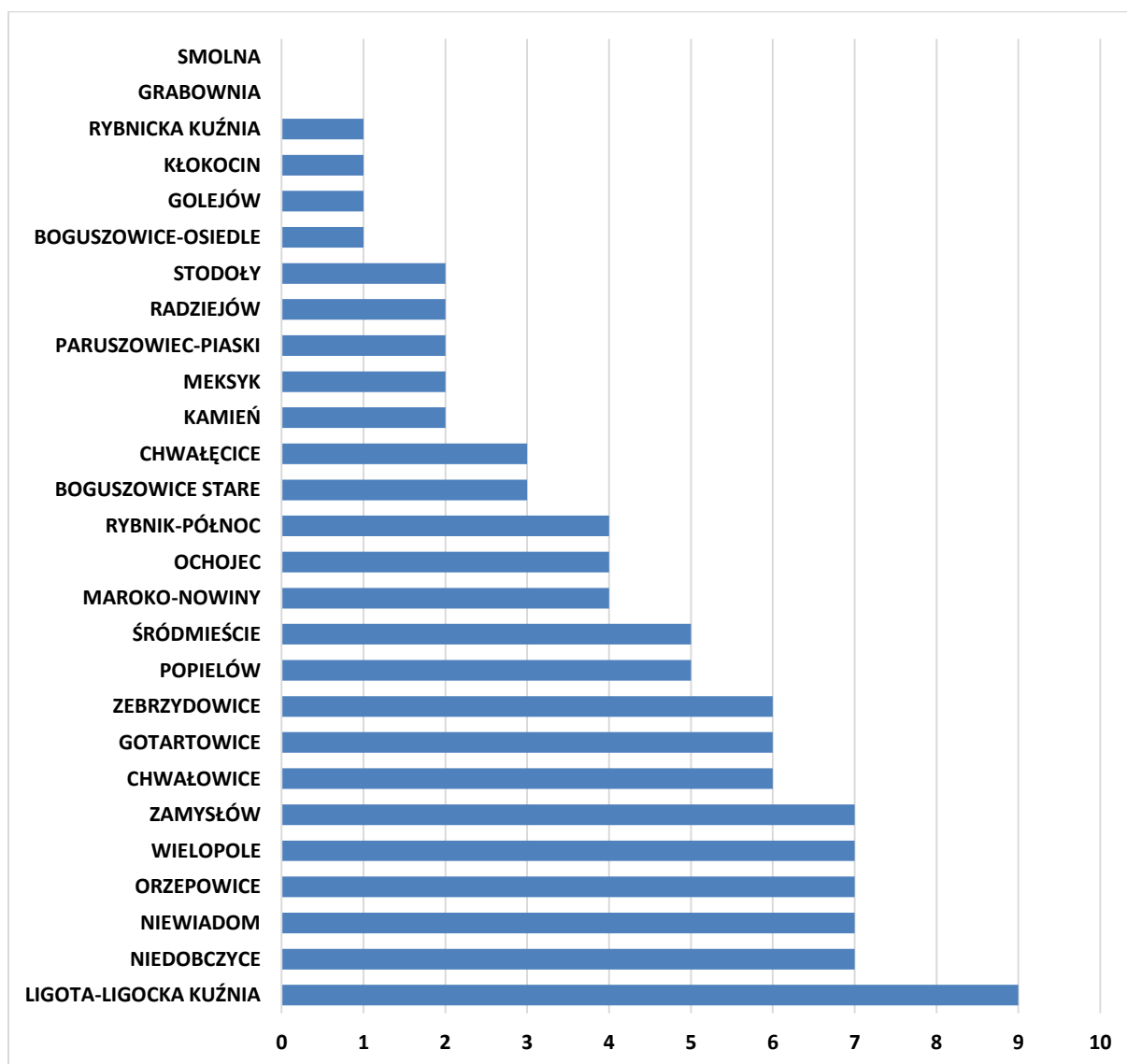
Rysunek 26. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 27. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku (Źródło: Opracowanie własne)

7.1.4. Wnioski złożone w 2015 roku

W 2015 roku złożono 104 wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W 2015 roku najwięcej wniosków dotyczyło dzielnicy Ligota-Ligocka Kuźnia (9). Wnioski te dotyczyły głównie przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ulicy Źorskiej. Znikoma ilość wniosków dotyczyła dzielnic Rybnicka Kuźnia, Kłokocin, Golejów i Boguszowice Osiedle. Dla dzielnicy Smolna i Grabownia nie złożono żadnego wniosku.

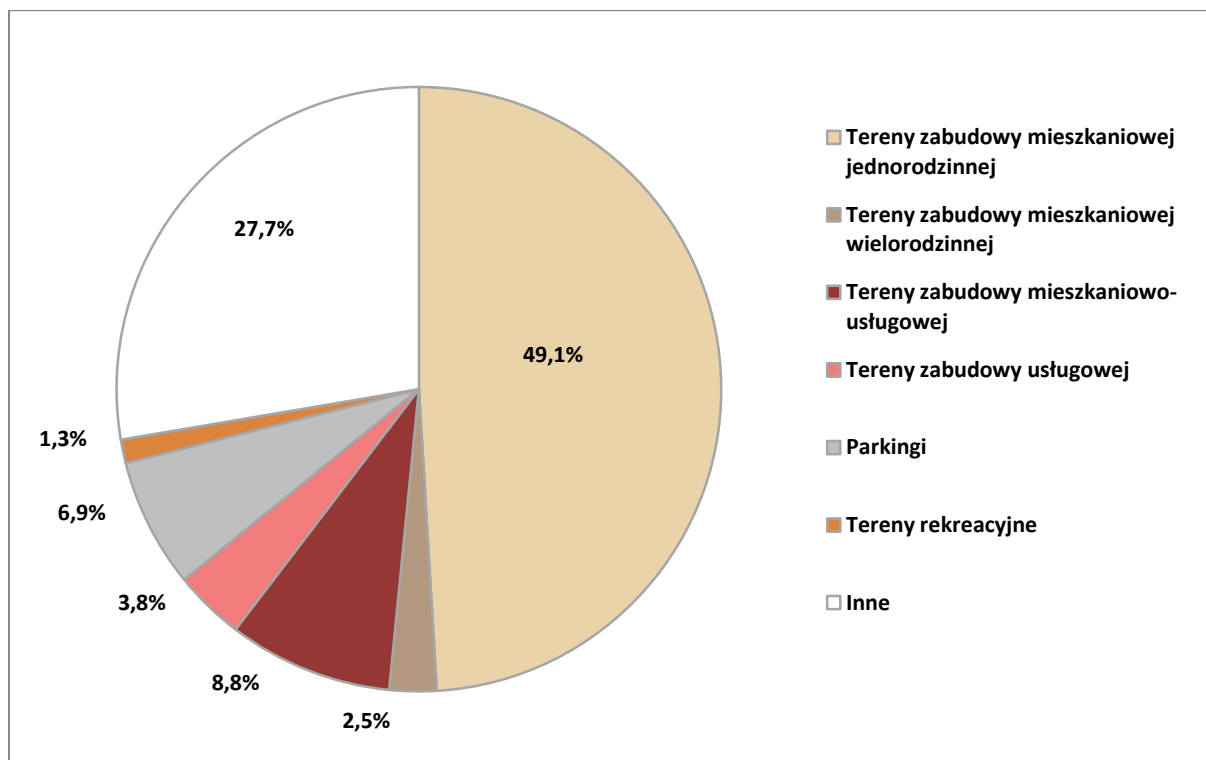


Rysunek 28. Liczba wniosków dotyczących zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

W 2015 roku nastąpił zauważalny spadek zainteresowaniem terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (49,1%), z kolei więcej niż w latach poprzednich wniosków dotyczyło terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (8,8%). 6,9% wniosków dotyczyło zmiany przeznaczenia terenu na miejsca postojowe – parkingi (Smolna). Jedynie 1,3% wniosków odnosiło się do zmiany przeznaczenia na tereny rekreacyjne (Stodoły). W 2015 nie odnotowano wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia na tereny zielone, produkcyjne oraz rolne.

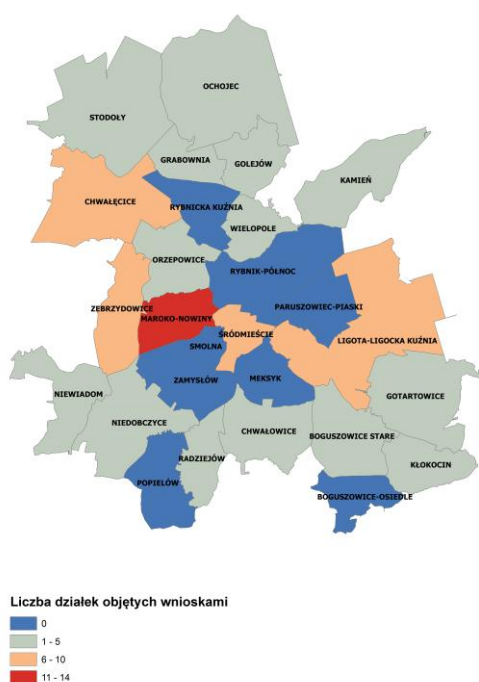


Rysunek 29. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2015 roku (Źródło: Opracowanie własne)

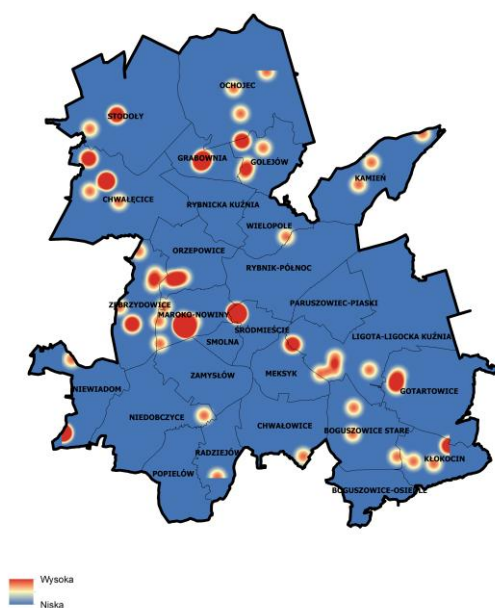
W 2015 roku większość złożonych wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Liczbę działek objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ich koncentrację zobrazowano na rysunkach 30 i 31.

W analizowanym roku największa koncentracja działek objętych wnioskami wystąpiła w dzielnicy Maroko-Nowiny. Na obszarze tej dzielnicy obowiązują MPZP Rybnik 2005, MPZP Zachód 2011 i MPZP Zmiany 1996.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 30. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 31. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku (Źródło: Opracowanie własne)

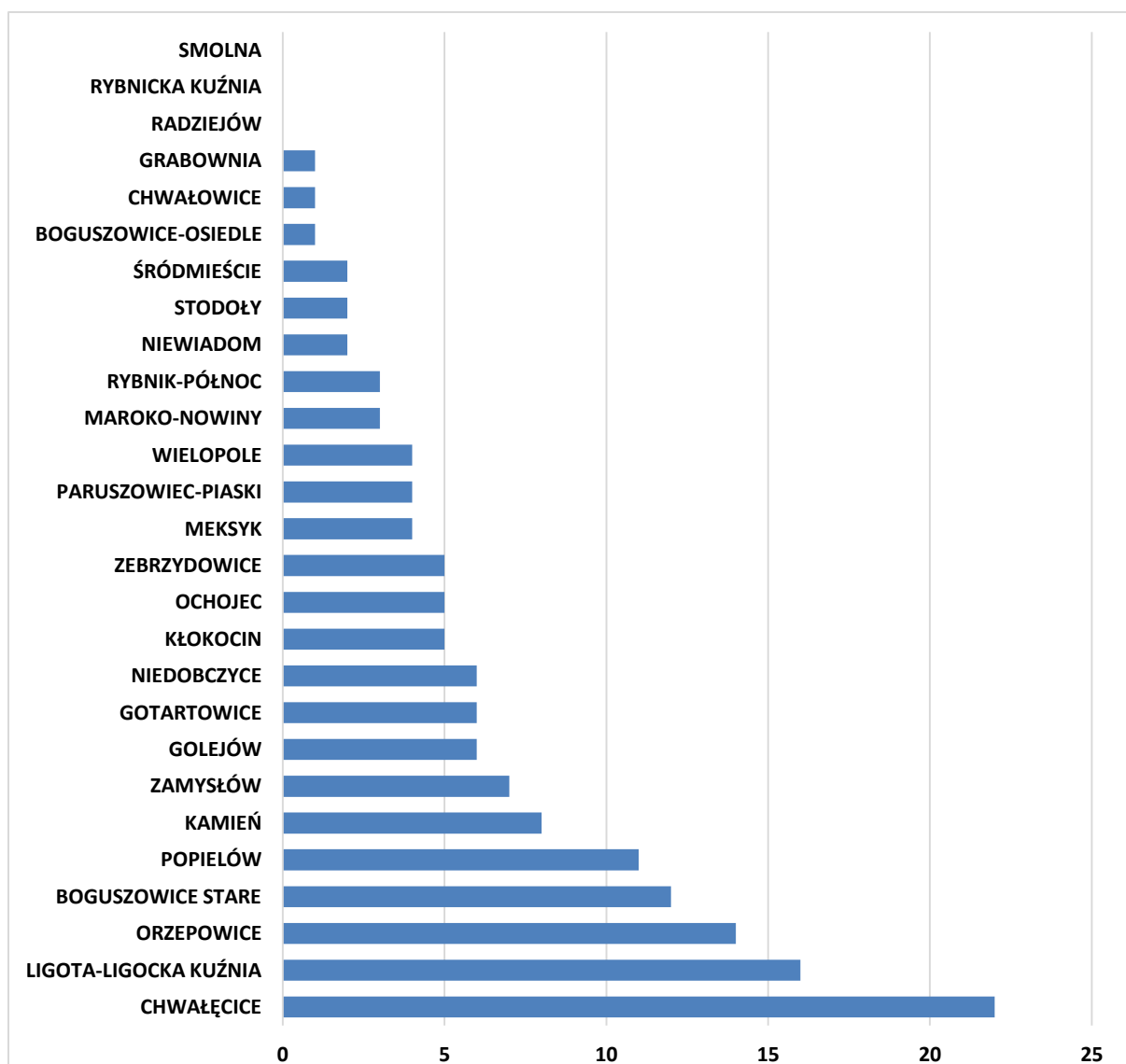
7.2. Wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku prowadzenia rejestru wniosków o zmianę studium. Miasto Rybnik prowadzi jednak taki rejestr bowiem na podstawie okresowej analizy tych wniosków poznać można oczekiwania użytkowników przestrzeni co do pożądaných przez nich zmian. Wnioski składane do studium są wyrazem świadomości w zakresie obowiązujących dokumentów planistycznych. Pamiętać należy, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium, zatem w niektórych przypadkach część zgłaszanych postulatów w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wymaga zmiany przyjętej polityki przestrzennej miasta wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wnioski o zmianę studium tak jak wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przypisano do dzielnic. Z uwagi na fakt, iż wnioski były przedmiotem dokładnej analizy na etapie sporządzania projektu studium w niniejszym rozdziale ograniczono się jedynie do krótkiego ich omówienia.

7.2.1. Wnioski złożone w 2012 roku

W 2012 roku złożono blisko 150 wniosków dotyczących zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków dotyczyło dzielnicy Chwałęcice. Wnioski te dotyczyły zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na drugim miejscu uplasowała się Ligota-Ligocka Kuźnia, gdzie również wnioskowano głównie o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

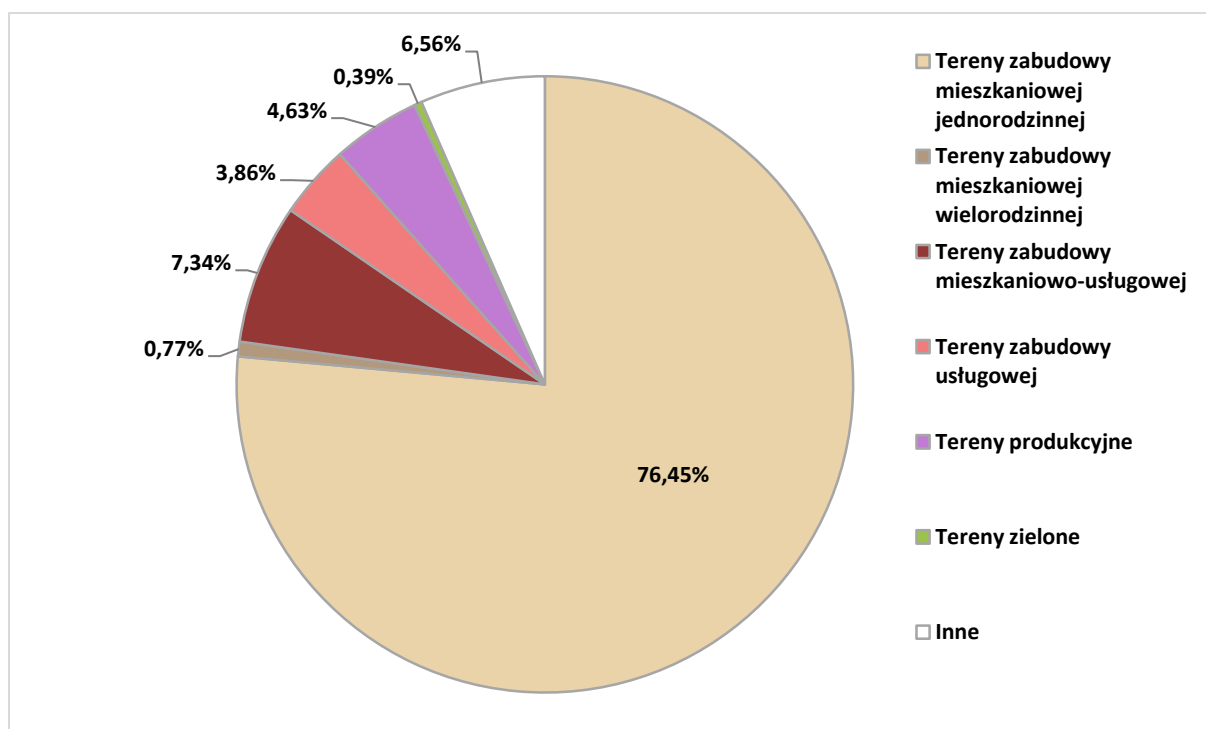


Rysunek 32. Liczba wniosków dotyczących zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku

Źródło: Opracowanie własne

Wśród wniosków złożonych do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego aż 76,45% dotyczyło terenów zabudowy mieszkaniowej, 7,34% dotyczyło terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (głównie w dzielnicy Boguszowice Stare), 4,63% terenów produkcyjnych (Paruszowiec-Piaski). Najmniejszy odsetek stanowiły wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (0,77%) oraz tereny zielone (0,39%).

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



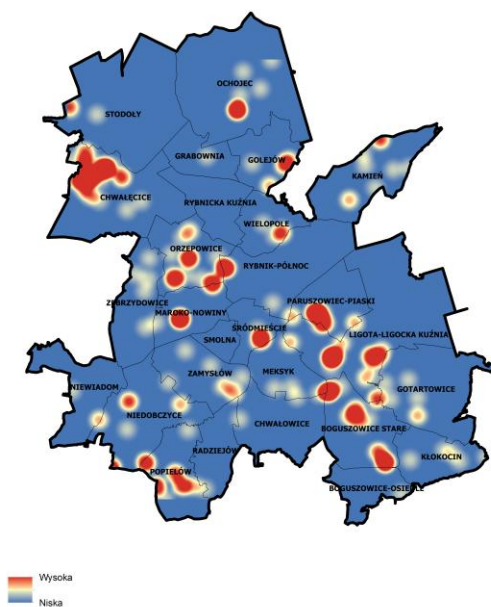
Rysunek 33. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń w studium w 2012 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



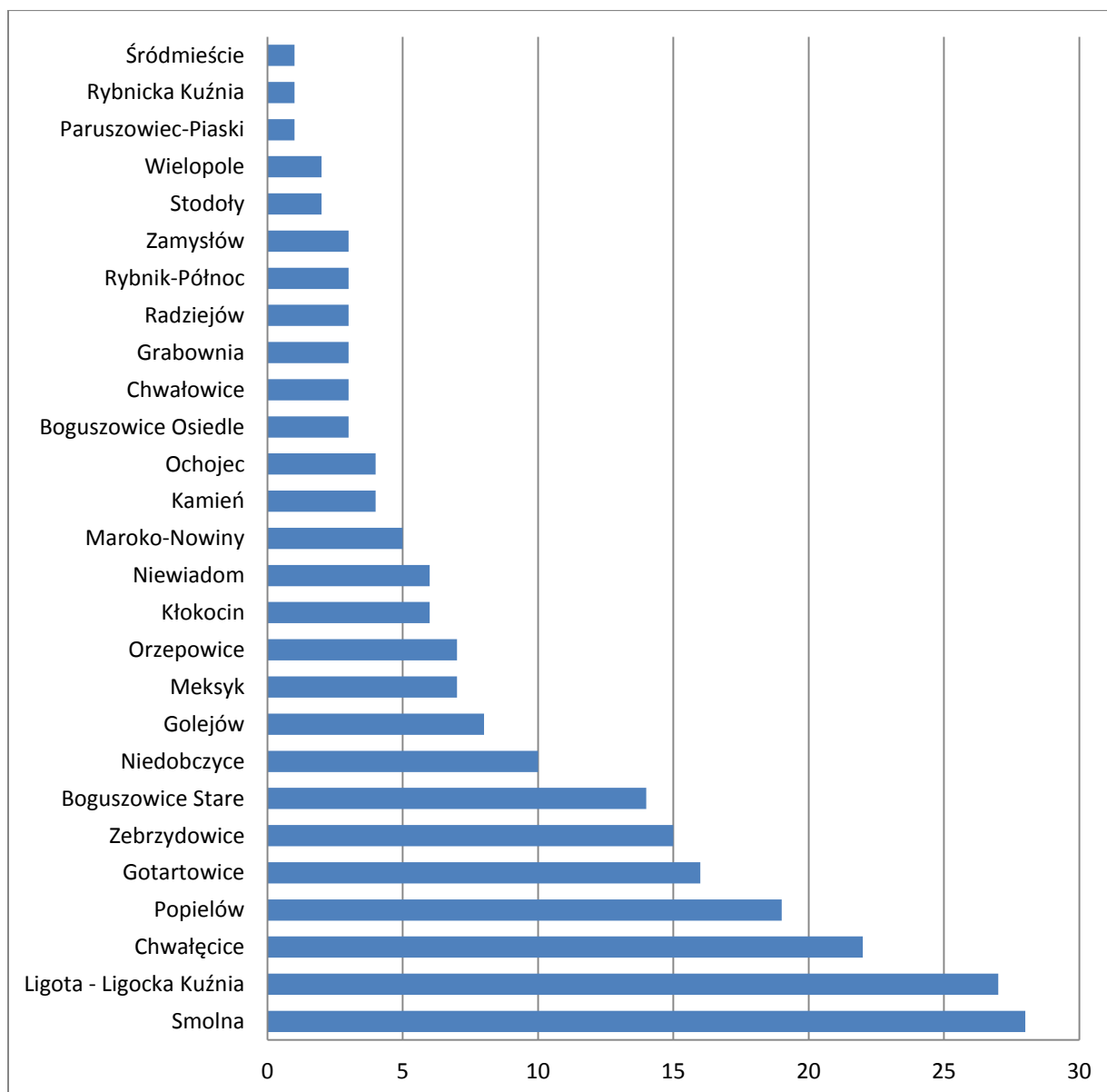
Rysunek 34. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 35. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2012 roku (Źródło: Opracowanie własne)

7.2.2. Wnioski złożone w 2013 roku

W 2013 roku złożono blisko 221 wniosków dotyczących zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków dotyczyło dzielnic Smolna i Ligota – Ligocka Kuźnia. Wnioski te w większości dotyczyły zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najmniej wniosków złożono dla dzielnic Paruszowiec-Piaski, Rybnicka Kuźnia i Śródmieście.

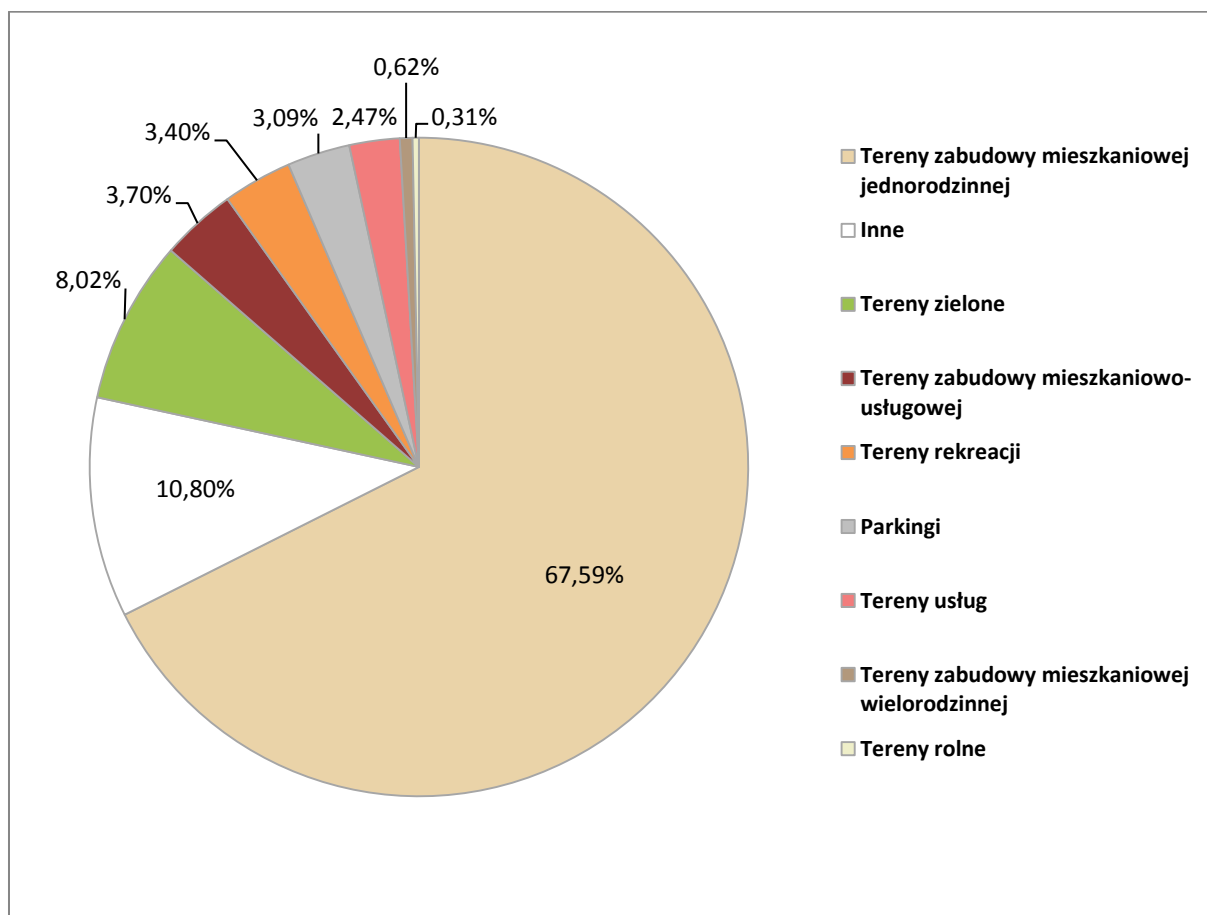


Rysunek 36. Liczba wniosków dotyczących zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

Podobnie jak w przypadku wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dominują wnioski o wyznaczenie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (67,59%). Najmniejszy odsetek stanowiły wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny rolne.



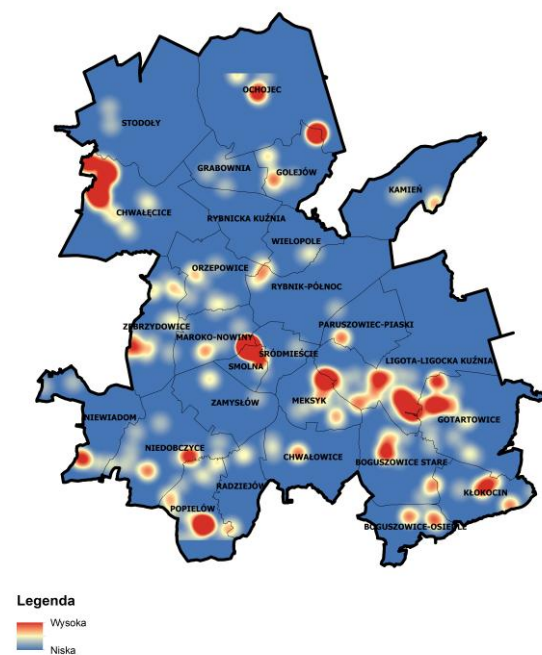
Rysunek 37. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń w studium w 2013 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



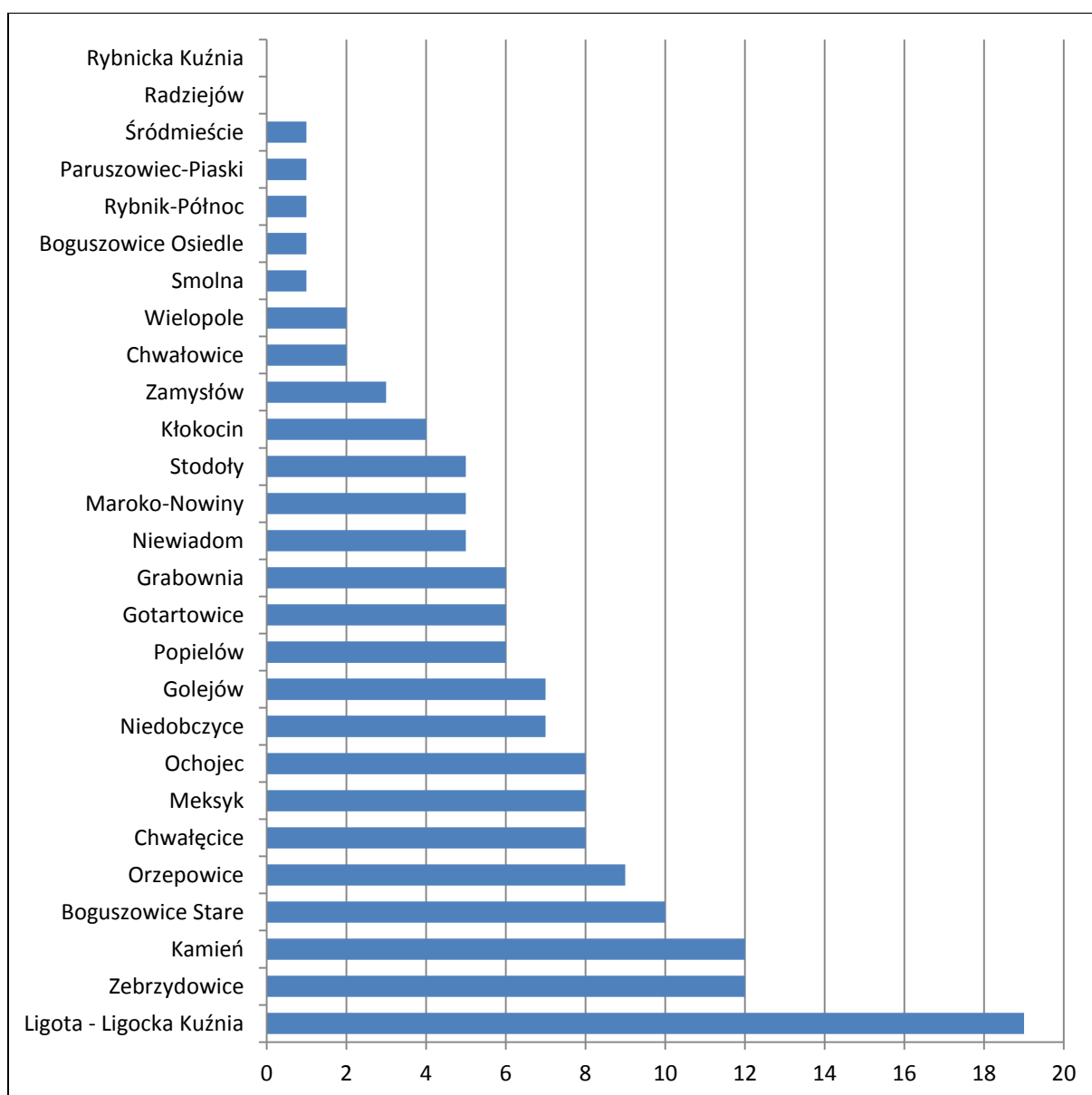
Rysunek 38. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 39. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2013 roku (Źródło: Opracowanie własne)

7.2.3. Wnioski złożone w 2014 roku

W 2014 złożono prawie 123 wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zauważalny spadek liczby wniosków w porównaniu do 2013 roku jest wynikiem toczącej się procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W 2014 roku najwięcej wniosków dotyczyło dzielnicy Ligota-Ligocka Kuźnia. Żadne wnioski natomiast nie dotyczyły działek położonych na terenie dzielnic Rybnicka Kuźnia i Radziejów.

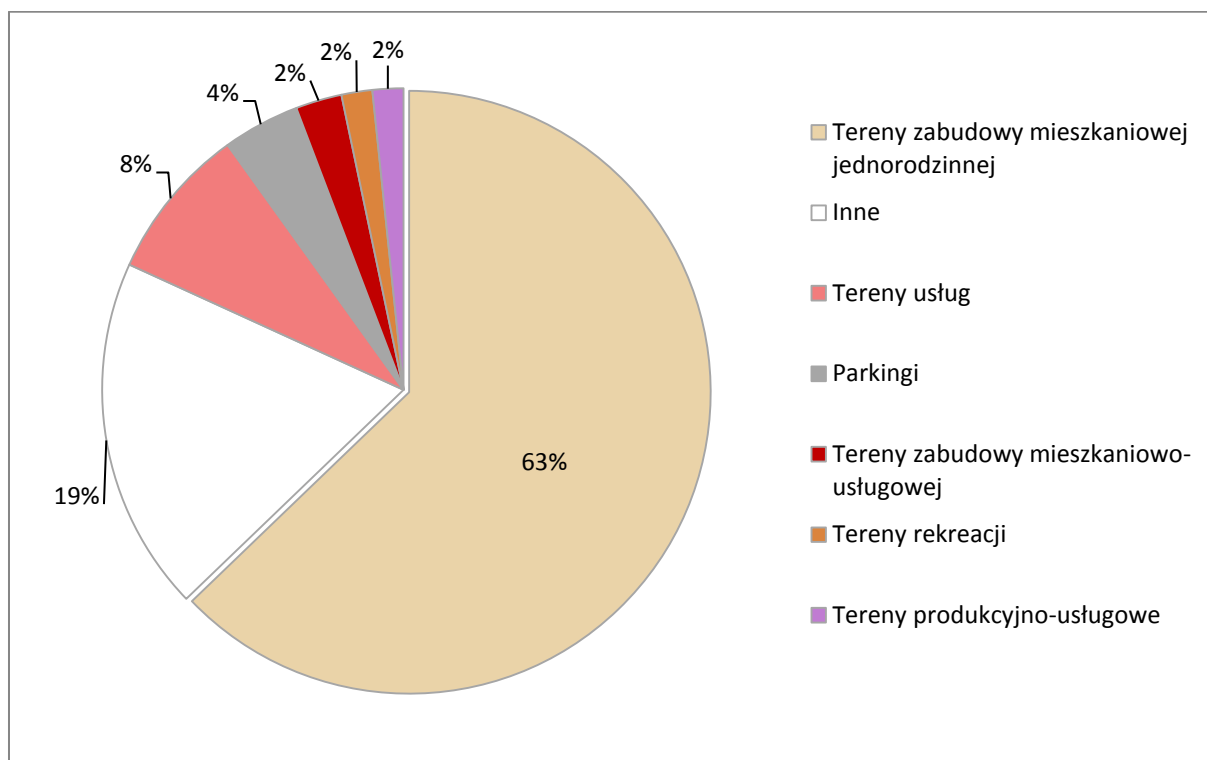


Rysunek 40. Liczba wniosków dotyczących zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

W porównaniu z rokiem poprzednim można zauważyć jedynie nieznaczny spadek ilości wniosków dotyczących wyznaczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nadal jednak wnioski te stanowią ponad 60%. W ogólnej liczbie złożonych wniosków wzrósł Odsetek wniosków dotyczących korekty układu komunikacyjnego oraz wyznaczenia obszarów usług.



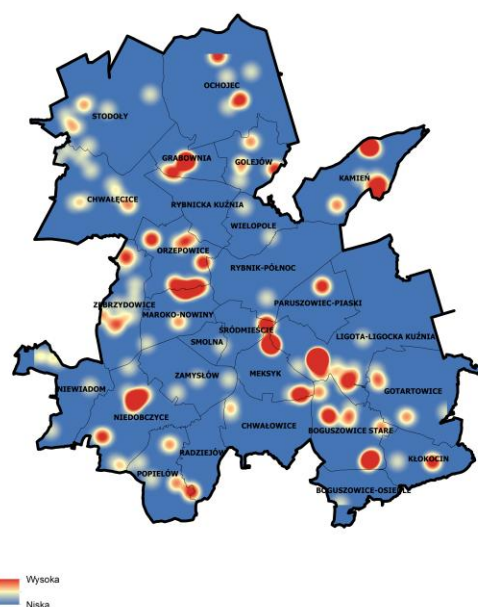
Rysunek 41. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń w studium w 2014 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



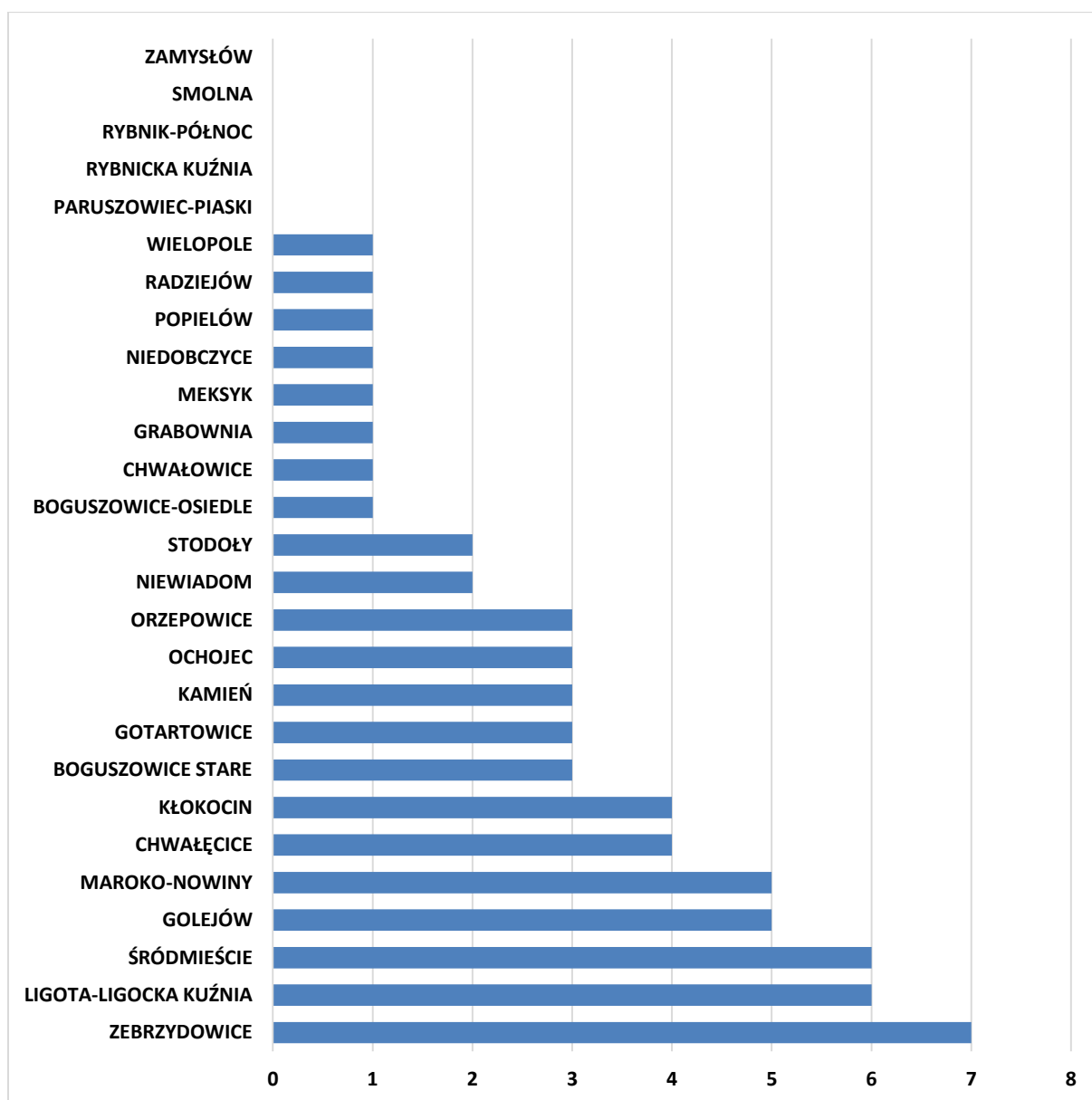
Rysunek 42. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 43. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2014 roku (Źródło: Opracowanie własne)

7.2.4. Wnioski złożone w 2015 roku

W 2015 złożono 64 wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zauważalny spadek liczby wniosków jest wynikiem toczącej się procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W 2015 roku najwięcej wniosków dotyczyło dzielnicy Zebrzydowice, gdzie wnioskowano o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

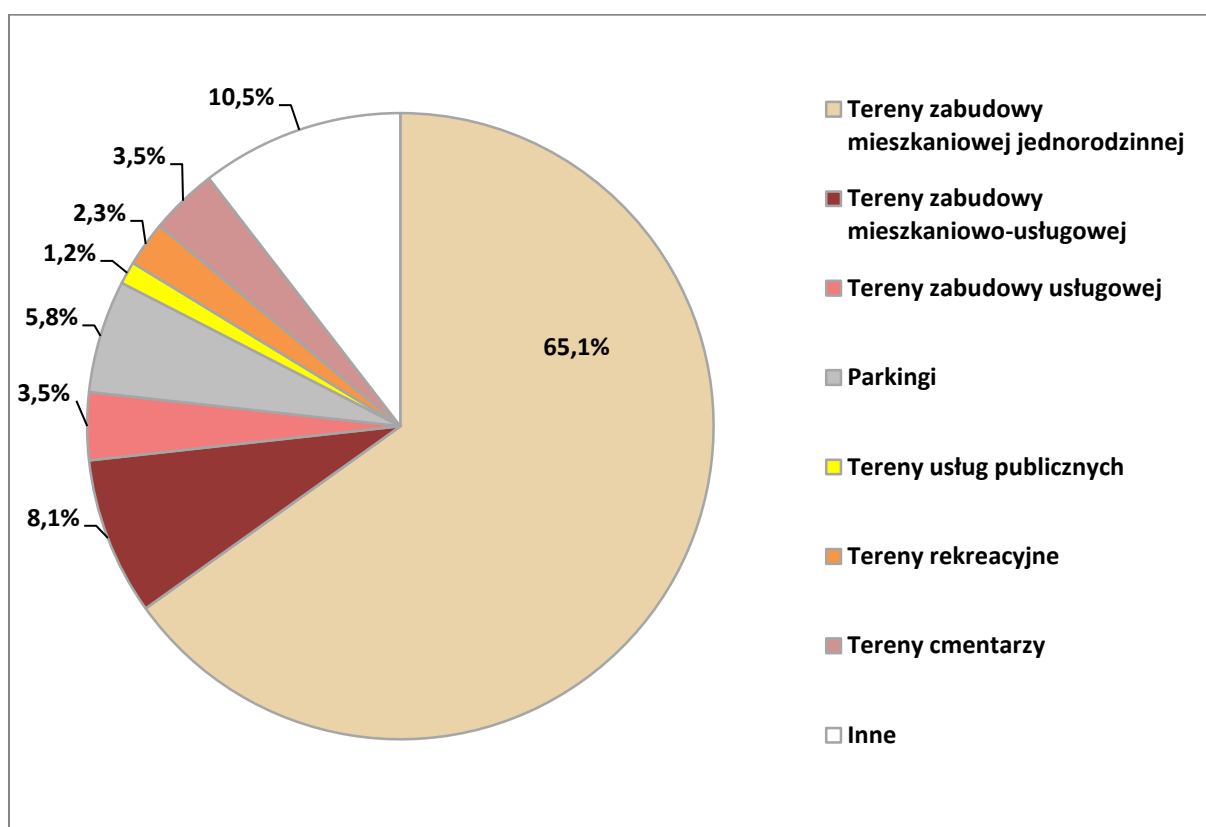


Rysunek 44. Liczba wniosków dotyczących zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

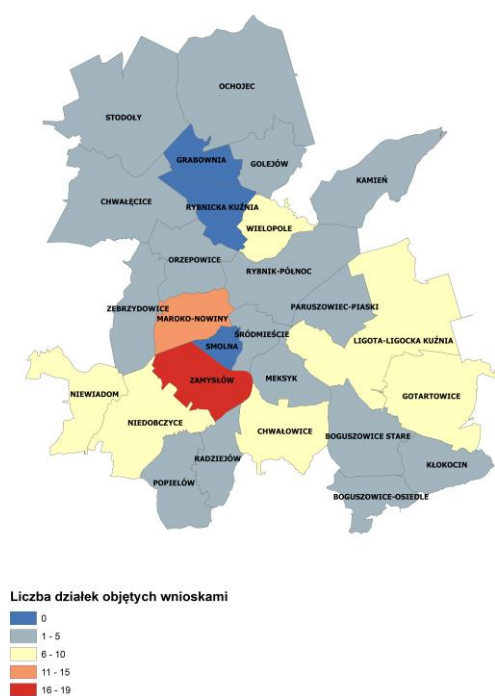
W porównaniu do poprzednich lat nieco mniejszy udział wniosków dotyczył zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (65,1%), z kolei większy udział odnotowano dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (8,1% - głównie w dzielnicy Śródmieście). W 2015 roku 5,8% wnioskowanych przeznaczeń stanowiło zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w dzielnicy Smolna.



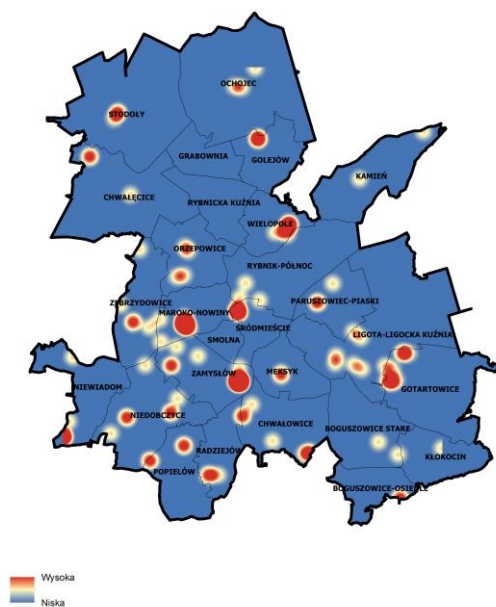
Rysunek 45. Procentowy udział wnioskowanych przeznaczeń w studium w 2015 roku

Źródło: Opracowanie własne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika



Rysunek 46. Liczba działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku (Źródło: Opracowanie własne)



Rysunek 47. Koncentracja działek objętych wnioskami o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dzielnicach w 2015 roku (Źródło: Opracowanie własne)

8. Zgodność studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W analizowanym okresie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była kilkakrotnie zmieniana. Najistotniejsze zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone zostały ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu¹³ oraz ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji¹⁴.

W myśl obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

¹³ Dz. U. z 2015 r. poz. 774

¹⁴ Dz. U. z 2015 r. poz. 1777

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony);

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Miasto Rybnik jest w trakcie sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmianą objęty jest obszar całego miasta. W ocenie organu nie jest zasadne poddawanie szczegółowej analizie aktualnie obowiązującego studium w przypadku kiedy prace planistyczne nad nowym dokumentem są na zaawansowanym etapie. Już sama uchwała rady miasta w przedmiocie zmiany studium jest wyrazem chęci dokonania zmian obowiązującego dokumentu i zamiaru dokonania zredefiniowania polityki przestrzennej miasta. Analizie poddany został projekt sporządzanego dokumentu. Projekt studium wyłożony do publicznego wglądu posiada wszystkie elementy wymagane obowiązującymi przepisami prawa, w tym te o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ustawą o *samorządzie gminnym*, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obok studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest formą kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego celem jest ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów i warunków zabudowy. Dokument ten zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy oraz stanowi bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych. Wymagania dotyczące planu miejscowego określa art. 15 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 16 tej samej ustawy, który reguluje szczegółowo kwestię zakresu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej.

Zgodnie z art. 15 prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.

4.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Natomiast stosownie do postanowień art. 16 plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Obowiązek wynikający z art. 32 ust. 3 przywołanej wyżej ustawy polega na weryfikacji czy badane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają wszystkie ustalenia niezbędne z punktu widzenia prawidłowego określenia przeznaczenia i sposobów zagospodarowania oraz zabudowy terenów¹⁵.

Jak już kilkakrotnie wskazywano na terenie Rybnika obowiązują 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (Tabela 1). Niektóre z nich sporządzone były w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Standardy, oznaczenia i nazwy użyte w tekście planu jak i na jego rysunku nie odpowiadają wymogom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Również zakres planu nie odpowiada wymogom art. 15 obowiązującej ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego MPZP Zmiany 1996 i MPZP Kielowiec 2001¹⁶ uznać należy za częściowo nieaktualne. MPZP Zmiany 1996 nie przewiduje istniejącego układu komunikacyjnego, natomiast MPZP Kielowiec 2001 jest planem, który obowiązuje jedynie w niewielkich fragmentach, co powoduje, że nie może on w sposób kompleksowy regulować ładu przestrzennego.

W przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ich zawartości jest zróżnicowana. Co wynika ze zmian przepisów prawa, w szczególności w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na przestrzeni lat. Z istotniejszych zmian należy wskazać ustawę z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹⁷ zgodnie z którą dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu można sporządzać plany miejscowe. Na terenie miasta występują takie tereny zamknięte (kolejowe) dla których miejscowe plany nie ustalają żadnych warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu¹⁸. Znaczne zróżnicowanie w zawartości obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego nie stanowi podstawy do uznania ich za nieaktualne. Również brak niektórych

¹⁵ Z. Niewiadomski, *Planowanie i zagospodarowania przestrzenne. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 285

¹⁶ Uchwała Rady Miasta Rybnika nr 663/XXX/2001 z 18.07.2001 (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 86 poz. 2450)

¹⁷ Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871

¹⁸ Wynika to z faktu, że na etapie sporządzania tych planów miejscowych obowiązujące przepisy nie pozwalały na określanie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu w planie.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika

wskaźników i parametrów wymaganych zgodnie z aktualnym brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje takich podstaw. W tym miejscu wskazać należy, że obowiązujące na terenie miasta miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane były przez różnych wykonawców, co skutkuje tym iż różnią się one między sobą zapisem oraz warstwą graficzną. Taki stan rzeczy wpływa na czytelność dokumentów planistycznych i może powodować dezorientację u adresatów norm planistycznych. Od 2015 roku miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane są w oparciu o ujednolicone standardy.

Analiza obowiązujących planów miejscowych w kontekście zgodności z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

Zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika możliwa jest realizacja inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Ustalone w planach zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów są wystarczające do jego funkcjonowania bez konieczności dostosowywania do aktualnie obowiązujących przepisów. Również uchwalenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie ponownego przeanalizowania obowiązujących planów miejscowych pod kątem rozwiązań planistycznych ustalonych w tym dokumencie i zredefiniowania ustalonej w nim polityki przestrzennej.

9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Tabela 8. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

ROK, W KTÓRYM ZOSTANIE PODJĘTA UCHWAŁA RADY MIASTA RYBNIKA W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
2016	<p>Obszary w różnych częściach miasta Rybnika w ramach tzw. „planów interwencyjnych”</p> <p>Obszar parku kulturowego w obszarze śródmieścia miasta Rybnika</p>
2017	<p>Obszary w różnych częściach miasta Rybnika w ramach tzw. „planów interwencyjnych”</p> <p>Obszary w różnych częściach miasta Rybnika, na których zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu</p> <p>Obszar dzielnicy Chwałowice</p>
2018	<p>Obszary w różnych częściach miasta Rybnika w ramach tzw. „planów interwencyjnych”</p> <p>Obszary w różnych częściach miasta Rybnika, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 1996 r. i 2001 r.</p> <p>Wybrana jednostka planistyczna w oparciu o analizę wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnych potrzeb rozwojowych miasta</p>
2019	<p>Obszary w różnych częściach miasta Rybnika w ramach tzw. „planów interwencyjnych”</p> <p>Wybrana jednostka planistyczna w oparciu o analizę wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnych potrzeb rozwojowych miasta</p>

10. Wyniki analizy

1. Z przeprowadzonej analizy zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika 2012-2015 wynika, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rybnika jest częściowo nieaktualne.
2. Zachodzi konieczność sporządzenia nowych planów dla obszarów zawierających tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z 1996 r. oraz 2001 r.
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zachowują swoją aktualność.
4. Należy zweryfikować wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.
5. Zasadne jest sporządzanie tzw. „planów interwencyjnych”, które będą miały na celu miejscową korektę przyjętych rozwiązań w obowiązujących planach, które niejednokrotnie uniemożliwiają realizację inwestycji.
6. Poza tzw. „planami interwencyjnymi” należy dążyć do sporządzania nowych planów dla większych jednostek planistycznych (np. dla poszczególnych dzielnic).
7. Należy sporządzić plany dla obszarów, na których zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.
8. Po uchwaleniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika należy zweryfikować ustalenia obowiązujących planów miejscowych.