

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miasta Rybnika ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery tereny w rejonie ulic Pod Lasem, Czecha i Niemcewicza (MPZP 25) kończy procedurę planistyczną, która została podjęta na podstawie uchwały Nr 130/X/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 maja 2015 roku. Obszar objęty planem obejmuje cztery tereny o łącznej powierzchni ok. 23,18 ha.

Celem projektu planu było uporządkowanie istniejącego stanu oraz dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.

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

W planie nie określono:

- szczegółnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Powodem powyższego był brak konieczności regulacji tych kwestii.

Na obszarach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

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

Pismem z dnia 10 lutego 2016 r. Wójt Gminy Lyski zaopiniował negatywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaproponował wprowadzenie innego sposobu obsługi komunikacyjnej terenów o symbolu 4/U. W projekcie planu w stosunku do obowiązującego planu nie wprowadzono zmian w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów usługowych. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Rybnika Nr 781/LI/2014 z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika - obszary oznaczone symbolem MPZP 15 zapewnia obsługę komunikacyjną terenów usługowych poprzez ciąg pieszojezdny, co zostało zaopiniowane pozytywnie przez Wójta Gminy Lyski pismem z dnia 27 czerwca 2014 r.

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

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

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery tereny w rejonie ulic Pod Lasem, Czecha i Niemcewicza (MPZP 25) stanowi 5 załączników, tj.:

- rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący:
  - obszar nr 1 w rejonie ulicy Pod Lasem - załącznik nr 1,
  - obszar nr 2 w rejonie ulicy Czecha - załącznik nr 2,
  - obszar nr 3 w rejonie ulicy Niemcewicza - załącznik nr 3,
  - obszar nr 4 w rejonie ulicy Czecha - załącznik nr 4,
- rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 5.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, uwzględniając obszary funkcjonalne o różnych kierunkach przeznaczenia terenów określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Ponadto w zapisach planu uwzględniono ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów, wprowadzono zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględnia się w szczególności w ramach elementów ładu przestrzennego, o których mowa w ppkt 1). Na terenie objętym planem występuje jeden obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - krzyż kamienny, prosty fundacji Jana Bochenka z 1874 r., położony w terenie oznaczonym symbolem 2/KDG. Dla wyżej wymienionego obiektu ustala się ochronę konserwatorską.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych są w planie miejscowym uwzględnione w nawiązaniu do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Regulacje planu zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w ramach zasad ochrony środowiska określonych w § 5 ustaleń planu ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego przede wszystkim ustalając dopuszczalny poziom hałasu. Kwestie ochrony powietrza atmosferycznego, wód oraz gospodarki odpadami uwzględnia § 11 ustaleń planu.

W wyniku powstania nowych terenów zurbanizowanych może wystąpić wpływ na wody powierzchniowe i podziemne, projekt planu wprowadza jednak odpowiednie zapisy dotyczące odprowadzania ścieków. Gleby oraz rolnicza przestrzeń produkcyjna na terenach objętych zmianami zostaną przekształcone i zdegradowane na skutek urbanizacji. Na terenach planowanych pod zabudowę istniejące środowisko ulegnie całkowitej degradacji i przekształcone w kierunku przydomowych zieleńców i ogrodów na obszarach przestrzeni biologicznie czynnej, brak tu jednak cennych walorów przyrodniczych. Przekształcane będą

głównie grunty orne, a zdecydowana część terenów jest już zabudowana. Wzrost stopnia urbanizacji może wpłynąć na jakość powietrza atmosferycznego na skutek niskiej emisji ze strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości klimatu akustycznego. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały zapewnione w § 6 ustaleń planu. Ustala się ochronę konserwatorską obiektu zabytkowego - krzyż kamienny, prosty fundacji Jana Bochenka z 1874 r., położony w terenie oznaczonym symbolem 2/KDG. Ochrona obejmuje zachowanie historycznej formy, materiału oraz wszelkich elementów rzeźbiarskich, inskrypcji i pierwotnych polichromii.

W obszarze objętym planem na terenach oznaczonych symbolami 2/KDG, 2/1MN znajduje się stanowisko archeologiczne (nr stanowiska na obszarze: 39; rodzaj stanowiska: ceramika; chronologia: wczesne średniowiecze, średniowiecze, okres nowożytny; uwagi: stanowisko archeologiczne stwierdzone w trakcie badań powierzchniowych w Parku Krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, przeprowadzonych w 1994 r.). Podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w zasięgu stanowiska archeologicznego wymaga zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych tj. w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Ponadto zapisy planu zawierają ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza obiektów, które mogą mieć potencjalny wpływ na znaczące pogorszenie klimatu akustycznego. Zagrożenie związane z ponadnormatywnym hałasem może wystąpić w związku z realizacją obiektów o charakterze produkcyjnym lub usługowym. Na terenie objętym planem występują tereny chronione akustycznie (§ 5). Ustala się dopuszczalny poziom hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami 1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 3/MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu oznaczonego symbolem 2/U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono układ komunikacyjny oraz określono minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględnia się poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

- 7) Ustalenia planu nie naruszają interesu prawnego właścicieli. Prawo własności związane z dotychczasowym przeznaczeniem gruntów oraz użytkowaniem terenu jest chronione.

- 8) Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego zostały w planie zapewnione poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni urządzonej i lasów. Wydzielono również tereny infrastruktury technicznej dla funkcjonowania i rozwoju miasta.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględnia się poprzez dopuszczenie sytuowania infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad realizacji infrastruktury, o których mowa w § 4 ustaleń planu.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Rybnika i zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 czerwca 2015 r. W dniu 5 czerwca 2015 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało zamieszczone w prasie („Dziennik Zachodni”). Stosowna informacja została również przekazana do zarządów dzielnic w celu rozpowszechnienia informacji wśród mieszkańców. W okresie od dnia 5 czerwca 2015 r. r. do dnia 10 lipca 2015 r. można było składać wnioski do planu oraz wnioski w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Rybnika i zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 lutego 2016 r. W tym samym dniu ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie („Dziennik Zachodni”). Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lutego 2016 r. do 29 marca 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta Rybnika. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej. W okresie od dnia 29 lutego 2016 r. do dnia 12 kwietnia 2016 r. można było składać uwagi do projektu planu miejscowego oraz uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została przeprowadzona w budynku Urzędu Miasta Rybnika w dniu 17 marca 2016 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery tereny w rejonie ulic Pod Lasem, Czecha i Niemcewicza (MPZP 25) w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 8 wniosków. Zarządzeniem nr 120/2016 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 26 lutego 2016 roku 7 wniosków zostało uwzględnionych, 1 wniosek został nieuwzględniony. W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zarządzeniem nr 298/2016 Prezydenta Miasta Rybnika z dnia 28 kwietnia 2016 roku uwaga została uwzględniona.

- 12) Warunek zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych spełniono poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględnia się poprzez dostawę wody z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Prezydent Miasta Rybnika zważył interes publiczny i interesy prywatne, o czym mowa w pkt 1 ppkt 11).
3. Projekt planu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Kształtowanie struktur przestrzennych oparto o istniejący system komunikacyjny. Istniejące trasy autobusowe pozwolą na maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.  
Zapisy planu uwzględniają rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie lokalizowania ścieżek rowerowych oraz nakaz lokalizowania miejsc do parkowania rowerów przy bądź w budynkach użyteczności publicznej.

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

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 zostały przedstawione w Uchwale Rady Miasta Rybnika z dnia 19 maja 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rybnika. Wyżej wymieniona analiza wykazała zasadność sporządzania tzw. „planów interwencyjnych”, które mają na celu miejscową korektę przyjętych rozwiązań w obowiązujących planach, które niejednokrotnie uniemożliwiają realizację inwestycji.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery tereny w rejonie ulic Pod Lasem, Czecha i Niemcewicza uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej obejmującej realizację drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego. Głównym skutkiem finansowym wejścia w życie miejscowego planu po stronie wydatków będą koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego (budowa dróg). Miasto będzie musiało ponieść koszty związane z wykupem gruntów pod planowane drogi. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brak jest terenów, które mogłyby stanowić dochód gminy ze sprzedaży gruntów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkował obciążeniami finansowymi związanymi ze zmniejszeniem wartości nieruchomości. Proponowane

w projekcie planu miejscowego zmiany nie powodują działań uniemożliwiających bądź istotnie ograniczających korzystanie z nieruchomości. Miasto Rybnik nie poniesie kosztów obsługi procesu inwestycyjnego związanych z kosztami opracowania planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jest bilansem planistycznym, mogącym znacząco odbiegać od rzeczywistych realizacji.

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