

## 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 pięć terenów w rejonie ulic Wrębowej, Górnośląskiej, Frontowej, Rudzkiej i Sportowej (MPZP 26) kończy procedurę planistyczną, która została podjęta na podstawie uchwały Nr 186/XII/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 17 września 2015 roku. Obszar objęty planem obejmuje pięć terenów o łącznej powierzchni ok. 14,05 ha.

Celem projektu planu było uporządkowanie istniejącego stanu oraz dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Ponadto celem planu było umożliwienie realizacji planowanych przedsięwzięć na przedmiotowych terenach. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową zniesiony został wymóg stosowania szczególnych zasad zabudowy i zagospodarowania oraz rozszerzono katalog dopuszczalnych usług. 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:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Powodem powyższego był brak konieczności regulacji tych kwestii.

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 pięć terenów w rejonie ulic Wrębowej, Górnośląskiej, Frontowej, Rudzkiej i Sportowej (MPZP 26) stanowią załączniki, tj.:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący:
  - a) obszar nr 1 w rejonie ulicy Wrębowej – załącznik nr 1,
  - b) obszar nr 2 w rejonie ulicy Górnośląskiej – załącznik nr 2,
  - c) obszar nr 3 w rejonie ulicy Frontowej – załącznik nr 3,
  - d) obszar nr 4 w rejonie ulicy Rudzkiej – załącznik nr 4,
  - e) obszar nr 5 w rejonie ulicy Sportowej – załącznik nr 5;
- 2) 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 6.

## **I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa parametry i wskaźniki urbanistyczne dla obszarów o różnych funkcjach stanowiące wytyczne do ustalania w miejscowych planach zasad dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenów. Studium dopuszcza przyjęcie odpowiednio większych lub mniejszych wartości dla poszczególnych terenów, w sytuacji gdy wynika to z ustaleń obowiązujących na danych terenach miejscowych planów oraz z istniejącego poziomu zainwestowania na zabudowanych działkach budowlanych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględnia się w szczególności w ramach elementów ładu przestrzennego, o których mowa w ppkt 1). Na terenie objętym planem występują trzy obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- budynek szkoły (obecnie Gimnazjum nr 11), położony w terenie oznaczonym symbolem 2/U,
- budynek dawnej szkoły przy rozwidleniu ulicy Rudzkiej i Zwonowickiej, położony w terenie oznaczonym symbolem 4/U,
- zabudowania dawnego szybu „Rauden”, położone w terenie oznaczonym symbolem 5/2UP.

Dla ww. obiektów ustala się ochronę konserwatorską obejmującą zachowanie bryły i cech stylowych.

Teren w rejonie ulicy Rudzkiej znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”. Na przedmiotowym terenie występuje krajobraz rolniczy, interesującym elementem jest otwarcie widokowe z ulicy Zwonowickiej na Jezioro Rybnickie i Elektrownię Rybnik. Ponadto w terenie przy ulicy Rudzkiej występują trzy stanowiska archeologiczne.

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 § 10 ustaleń planu.

W wyniku powstania nowych terenów zurbanizowanych może nastąpić degradacja środowiska przyrodniczego, jednakże obecnie tereny te posiadają znikomą wartość przyrodniczą. Potencjalnym zagrożeniem jest problem niskiej emisji związanej z powstawaniem nowej zabudowy. Jednakże w celu przeciwdziałania temu negatywnemu zjawisku projekt planu wprowadza nakaz stosowania proekologicznych i wysokosprawnych

źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

Powstanie nowej zabudowy wpłynie na zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków, jednak jest to problem marginalny, biorąc pod uwagę fakt niemal całkowitego skanalizowania miasta Rybnika. W zakresie odprowadzania ścieków projekt planu ustala odprowadzanie ścieków poprzez systemy kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały zapewnione w § 6 ustaleń planu. Ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów wymienionych w ppkt 2). Ochrona konserwatorska obejmuje zachowanie kształtu bryły i cech stylowych.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska. 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 usługowo-produkcyjnym lub usługowym. Na obszarach objętych planem występują tereny chronione akustycznie (§ 5), dla których ustala się dopuszczalny poziom hałasu:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 1/1U, 2/U, 3/U, 4/U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 3/1MU, 3/2MU, 4/MU, 5/MU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 2/1MN, 2/2MN, 3/MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zasadą izolowania funkcji sprzecznych terenami zieleni, na terenie przy ulicy Sportowej wprowadzono tereny zieleni izolacyjnej chroniącej teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem 5/MU od bezpośredniego oddziaływania sąsiednich terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej.

- 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. 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.
  - 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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 postojowych dla rowerów przy bądź w budynkach użyteczności publicznej.

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

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

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej

pięć terenów w rejonie ulic Wrębowej, Górnośląskiej, Frontowej, Rudzkiej i Sportowej uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej obejmującej realizację dróg publicznych 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). 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.