

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonie ulic Ludwika Zamenhofa i Kłokocińskiej (MPZP 42), sporządzony został na podstawie uchwały Nr 501/XXXII/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 16 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Obszar planu o powierzchni ok. 49 ha obejmuje dwa obszary w rejonie ulic:

- a) Ludwika Zamenhofa (o powierzchni ok. 10,8 ha),
- b) Kłokocińskiej (o powierzchni ok. 38,2 ha).

Obszar położony przy ul. Zamenhofa (po jej zachodniej stronie, w pobliżu skrzyżowania z linią kolejową) jest w połowie zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Pozostałą część stanowi zielenie nieurządzone, kolej i drogi. Obszar przy ul. Kłokocińskiej to teren istniejącej zabudowy produkcyjno – usługowej.

Głównym zadaniem planu jest stworzenie warunków kontrolowanego, dalszego zagospodarowania terenów, przy minimalizacji negatywnego wpływu na zasoby środowiska przyrodniczego. Istotne – w związku z tym – są ustalenia określające wskaźniki urbanistyczne (powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna) i ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy. Plan weryfikuje ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) dla obszaru w rejonie ul. Zamenhoffa – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika (uchwała nr 545/XXXV/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r.);
- b) dla obszaru w rejonie ul. Kłokocińskiej – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów, w obszarze na wschód od ulicy Wodzisławskiej do ulicy Mikołowskiej (uchwała nr 706/XLVI/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 28 maja 2014 r.).

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnik, przyjętego Uchwałą Nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2016 r.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- 1.1. 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 oraz określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne. W planie nie wprowadza się funkcji potencjalnie uciążliwych, które mogłyby wywoływać konflikty w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów sąsiednich.
- 1.2. Obszary planu charakteryzują się niskimi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi typowymi dla przestrzeni podmiejskiej - zurbanizowanej i przemysłowej.
- 1.3. Wymagania ochrony środowiska zostały określone w § 6 planu, w tym zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wibracji, pola elektromagnetycznego, hałasu i przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 1.4. W obszarze projektu planu nie są zlokalizowane żadne wartości kulturowe, w tym nie występują zabytki.
- 1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w zakresie ochrony przed hałasem. Przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze projektu planu, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w stosunku do terenów objętych ochroną, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione przez przyjęcie generalnej zasady maksymalnego wykorzystania możliwości inwestycyjnych działek ewidencyjnych.
- 1.7. Prawo własności jest respektowane przez przyjęcie zasady minimalizowania ingerencji w nie poprzez ustalenia planu. Standardowe ograniczenia prawa własności stanowią wyznaczone linie zabudowy i inne ustalenia projektu planu, jak np. wskaźniki urbanistyczne.
- 1.8. W obszarze projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 1.9. Potrzeby interesu publicznego związane są głównie z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych, wyznaczonych w oparciu o istniejący układ drogowy oraz odcinki nowych dróg publicznych.
- 1.10. Rozwój infrastruktury technicznej jest w projekcie planu zapewniony poprzez możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie planu. Ponadto dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i urządzeń biogazowych.
- 1.11. -1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. Podobnie ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego z możliwością składania uwag, w tym w postaci elektronicznej.  
Powyższe działania pozwoliły zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych.
- 1.13. Projekt planu zawiera zapisy umożliwiające zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych oraz dopuszcza korzystanie z lokalnych ujęć wody.
- 1.14. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny. Rozpatrując wnioski i uwagi zgłoszone do projektu planu, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 1.15. Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o kierunki przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających m.in. z wymagań ładu przestrzennego i ochrony środowiska, walorów ekonomicznych i potrzeb interesu publicznego.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rybnika 2012 – 2015”, została opracowana w 2016 r. i przedstawiona radnym w związku z przyjęciem przez Radę Miasta uchwały Nr 340/XXI/16 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 maja 2016 r.

W analizie stwierdzono, iż „zasadne jest sporządzanie tzw. „planów interwencyjnych”, które będą miały na celu miejscową korektę przyjętych rozwiązań w obowiązujących planach, które niejednokrotnie uniemożliwiają realizację inwestycji”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmujący dwa obszary w rejonie ulic Ludwika Zamenhofa i Kłokocińskiej (MPZP 42) ma taki właśnie charakter.

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

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. Prognoza określa wpływ ustaleń miejscowego planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.