

**UCHWAŁA NR 128/XI/2019**  
**RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 24 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika  
obejmującej obszar w rejonie ulicy Zebrzydowickiej (MPZP 22-2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 106/VIII/2015 z dnia 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), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego uchwałą nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2016 r.,

na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

**Rada Miasta Rybnika**  
**uchwała:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Zebrzydowickiej (MPZP 22-2), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 118 ha, przedstawiony na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowią rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 3 – 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.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MNt** – teren zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - e) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** – tereny zabudowy usługowej,

- f) **1PU, 2PU** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- g) **1R, 2R, 3R** – tereny rolnicze,
- h) **1ZL, 2ZL** – lasy,
- i) **1ZNU, 2ZNU, 3ZNU, 4ZNU, 5ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,
- j) **1ZP, 2ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- k) **1WS, 2WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) **1KDZ, 2KDZ** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- m) **1KDL, 2KDL, 3KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- n) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- o) **1KK/KDZ** – teren komunikacji kolejowej i drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
- p) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- q) **1KK, 2KK** – tereny komunikacji kolejowej,
- r) **1E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Wyznacza się na rysunku planu obiekty chronione postanowieniami planu – obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Wyznacza się na rysunku planu granice terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenu górniczego:

- 1) granicę pasa izolującego teren cmentarza – 50 m;
- 2) granicę pasa izolującego teren cmentarza – 150 m;
- 3) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer”;
- 4) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rydułtowy 1”, obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”;
- 5) granicę udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345;
- 6) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 7) granicę administracyjną miasta Rybnika.

#### § 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wyróżniona symbolem terenu składającym się z numeru i oznaczenia literowego, w którym numer wyróżnia teren spośród innych terenów na obszarze objętym planem, zaś oznaczenie literowe oznacza przeznaczenie terenu;
- 2) **linie rozgraniczające** – granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszni, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;

- 7) **intensywność zabudowy** – w rozumieniu art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) tj. wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **pozostałe obiekty budowlane** – każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem;
- 9) **wysokość zabudowy:**
- a) wysokość budynków,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 10) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 11) **elektroenergetyka** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej;
- 12) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 13) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 14) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 15) **komunikacja kolejowa** – infrastruktura kolejowa związana z ruchem kolejowym i wykonywaniem przewozów kolejowych, w tym tory i bocznice kolejowe;
- 16) **kultura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, filharmonie, opery, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;
- 17) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw, myjnie samochodowe i garaże dla samochodów osobowych;
- 18) **obsługa komunikacji kolejowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu kolejowego, w tym obiekty służące postojowi i obsłudze technicznej taboru kolejowego;
- 19) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne;
- 20) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 21) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 22) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 23) **sport i rekreacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, pola golfowe, tory wyścigowe, baseny, siłownie, łaźnie i sauny;
- 24) **usługi drobne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty lub lokale usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 25) **usługi kultu religijnego** – obiekty lub lokale związane z praktyką religijną, w tym świątynie i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 26) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;

- 27) **usługi obsługi ruchu turystycznego** – obiekty hotelarskie w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1553 ze zm.), w których są świadczone usługi hotelarskie;
- 28) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem uczelni wyższych, świetlice oraz szkoły tematyczne;
- 29) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 30) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wielkoprzestrzennym;
- 31) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 32) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 33) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla obszaru objętego planem**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków na danym obszarze planu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektów budowlanych, niezgodnych z jego ustaleniami, dopuszcza się:
  - a) w przypadku ich zlokalizowania w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
  - b) w przypadku niezgodności z przeznaczeniem poszczególnych terenów, w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
  - c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNt, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU**;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°, a w przypadku dachu mansardowego nie większy niż 75°;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy jej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNt, 1MW, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1PU, 2PU** lokalizowanie parkingów dla samochodów osobowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojazdów, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL**;



- 8) dopuszcza się lokalizowanie na wszystkich terenach sieci uzbrojenia terenu za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL**, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami **1MW, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1PU, 2PU, 1R, 2R, 3R, 1ZNU, 2ZNU, 3ZNU, 4ZNU, 5ZNU, 1ZP, 2ZP, 1E**;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNt, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU**.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) dopuszcza się poziom hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MW** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 6U** jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych graficznie na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek przedszkola zlokalizowany przy ulicy Zebrzydowickiej 182, położony w terenie oznaczonym symbolem **1U**,
  - b) budynek kościoła p.w. MB Szkalperznej zlokalizowany przy ulicy Zebrzydowickiej 223, położony w terenie oznaczonym symbolem **3U**,
  - c) budynek zlokalizowany przy ulicy Zebrzydowickiej 205, położony w terenie oznaczonym symbolem **4MU**,
  - d) kapliczka przy budynku zlokalizowanym przy ulicy Zebrzydowickiej 188, położona w terenie oznaczonym symbolem **4MN**;
- 2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje:
  - a) w przypadku budynków – zachowanie kształtu bryły i jej gabarytów, kątów spadków połaci dachowych, architektonicznych i plastycznych elementów wystroju elewacji oraz istniejącego wyglądu elewacji pod względem materiału wykończeniowego i plastycznego ukształtowania elewacji,
  - b) w przypadku kapliczki – zachowanie historycznej formy, gabarytu, istniejącego wyglądu pod względem materiału wykończeniowego oraz elementów architektonicznych.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenu górniczego:

- 1) na obszarze objętym planem występuje pas izolujący teren cmentarza – 50 m;
- 2) na obszarze objętym planem występuje pas izolujący teren cmentarza – 150 m;
- 3) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rymer”;
- 4) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rydułtowy 1”;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345;

- 7) obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 8) w obszarze i terenie górnictwa, o których mowa w pkt 5, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górnictwa przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez drogi oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 1KK/KDZ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 2) drogi oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 1KK/KDZ** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KK/KDZ** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 5:
  - a) drogi oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KK/KDZ**: 20 m,
  - b) drogi oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**: 12 m,
  - c) drogi oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**: 10 m,
  - d) drogi oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**: 6 m;
- 5) dopuszcza się inne szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 4, w tym lokalne przewężenia tych dróg, spowodowane istniejącym zagospodarowaniem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
  - a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
  - b) 1 miejsca do parkowania na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych,
  - c) 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
  - d) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;
- 7) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 8) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 9) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w formie:
  - a) garaży;

- nadziemnych,
- podziemnych,
- wbudowanych w budynki,

b) parkingów:

- terenowych,
- nadziemnych,
- podziemnych,
- wbudowanych w budynki,
- na dachach budynków.

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych o ile jest to technicznie uzasadnione w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1454 ze zm.);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, wprowadzającej wyżej wymienione wody do ziemi lub do wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi i do wód po uprzednim zabezpieczeniu przed przedostawaniem się zanieczyszczonych wód do ziemi i do wód.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dostawa ciepła:
  - a) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - c) poprzez odnawialne źródło ciepła;
- 2) w przypadku braku możliwości dostawy ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się dostawę ciepła w oparciu o proekologiczne i wysokosprawne indywidualne źródło ciepła, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) dopuszcza się realizację inwestycji związanych z wytwarzaniem odpadów na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1PU, 2PU**;

2) nakaz lokalizowania miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia stałych odpadów komunalnych jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

**§ 12.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

**§ 13.** W zakresie sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) w przypadku kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego wynoszącego od 60° do 120° nakazuje się sytuowanie budynków równoległe do drogi publicznej bądź drogi wewnętrznej, z których odbywa się zjazd na działkę;
- 2) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 3) dopuszcza się stosowanie różnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien) i innych elementach podziałów pionowych i poziomych;
- 4) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju pokrycia dachu.

**§ 14.** Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 700 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16.** 1. Wyznacza się teren zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MNt**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - b) wiaty i altany – 3,5 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 17.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu użytkowego wyłącznie w części parteru budynku, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 18 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1MU**, **5MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - f) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - g) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - h) usługi pielęgnacyjne,
  - i) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego – 49% maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **4MU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - f) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - g) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - h) usługi pielęgnacyjne,
  - i) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **2MU, 3MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - f) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - g) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

- h) usługi pielęgnacyjne,
- i) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię wyłącznie w zakresie stołówek;
- 3) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów lub lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) kulturę;
- 5) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych;
- 6) usługi kultu religijnego;
- 7) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 8) usługi pielęgnacyjne;
- 9) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;



6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 22.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **2U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) biura,
- b) gastronomię,
- c) handel detaliczny,
- d) handel hurtowy,
- e) obsługę komunikacji drogowej,
- f) opiekę nad zwierzętami,
- g) rozrywkę,
- h) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
- i) usługi drobne,
- j) usługi naprawcze,
- k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
- l) usługi pielęgnacyjne,
- m) usługi wystawienniczo-targowe,
- n) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;

2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:

- a) produkcję drobną,
- b) składy i magazyny.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego – 49% maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **3U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się usługi kultu religijnego.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 24. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **4U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) handel hurtowy,
  - e) obsługę komunikacji drogowej,
  - f) opiekę nad zwierzętami,
  - g) rozrywkę,
  - h) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
  - i) usługi drobne,
  - j) usługi naprawcze,
  - k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
  - l) usługi pielęgnacyjne,
  - m) usługi wystawienniczo-targowe,
  - n) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:
  - a) produkcję drobną,
  - b) składy i magazyny.

**2.** Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego – 49% maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 16 m,
- b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;

6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **5U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) biura,
- b) gastronomię,
- c) handel detaliczny,
- d) handel hurtowy,
- e) obsługę komunikacji drogowej,
- f) opiekę nad zwierzętami,
- g) rozrywkę,
- h) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
- i) usługi drobne,
- j) usługi naprawcze,
- k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
- l) usługi pielęgnacyjne,
- m) usługi wystawienniczo-targowe,
- n) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;

2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:

- a) produkcję drobną,
- b) składy i magazyny.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego – 49% maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 12 m,
- b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;

6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 26. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **6U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię wyłącznie w zakresie stołówek;
- 3) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów lub lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) kulturę;
- 5) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych;
- 6) usługi kultu religijnego;
- 7) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 8) usługi pielęgnacyjne;
- 9) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone symbolami **1PU**, **2PU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) handel hurtowy,
  - e) obsługę komunikacji drogowej,
  - f) opiekę nad zwierzętami,
  - g) rozrywkę,
  - h) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
  - i) usługi drobne,
  - j) usługi naprawcze,
  - k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
  - l) usługi pielęgnacyjne,

- m) usługi wystawienniczo-targowe,
  - n) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 2) zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:
- a) produkcję drobną,
  - b) składy i magazyny.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 28.** Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – pola uprawne i sady.

**§ 29.** Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

**§ 30. 1.** Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1ZNU, 2ZNU, 3ZNU, 4ZNU, 5ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się wiaty i altany.

3. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) wiaty i altany – 3,5 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 31. 1.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;

- 2) wiaty;
- 3) obiekty małej architektury.

3. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) altany, wiaty – 3,5 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 32. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi zbiorczej.

§ 34. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

§ 35. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

§ 36. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej i drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KK/KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) komunikacja kolejowa;
- 2) droga publiczna klasy drogi zbiorczej.

§ 37. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami **1KK, 2KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) komunikacja kolejowa;
- 2) obsługa komunikacji kolejowej;
- 3) obsługa transportu kolejowego.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 16 m,
- b) pozostałe obiekty budowlane – 50 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 39.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki - 16 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane - 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

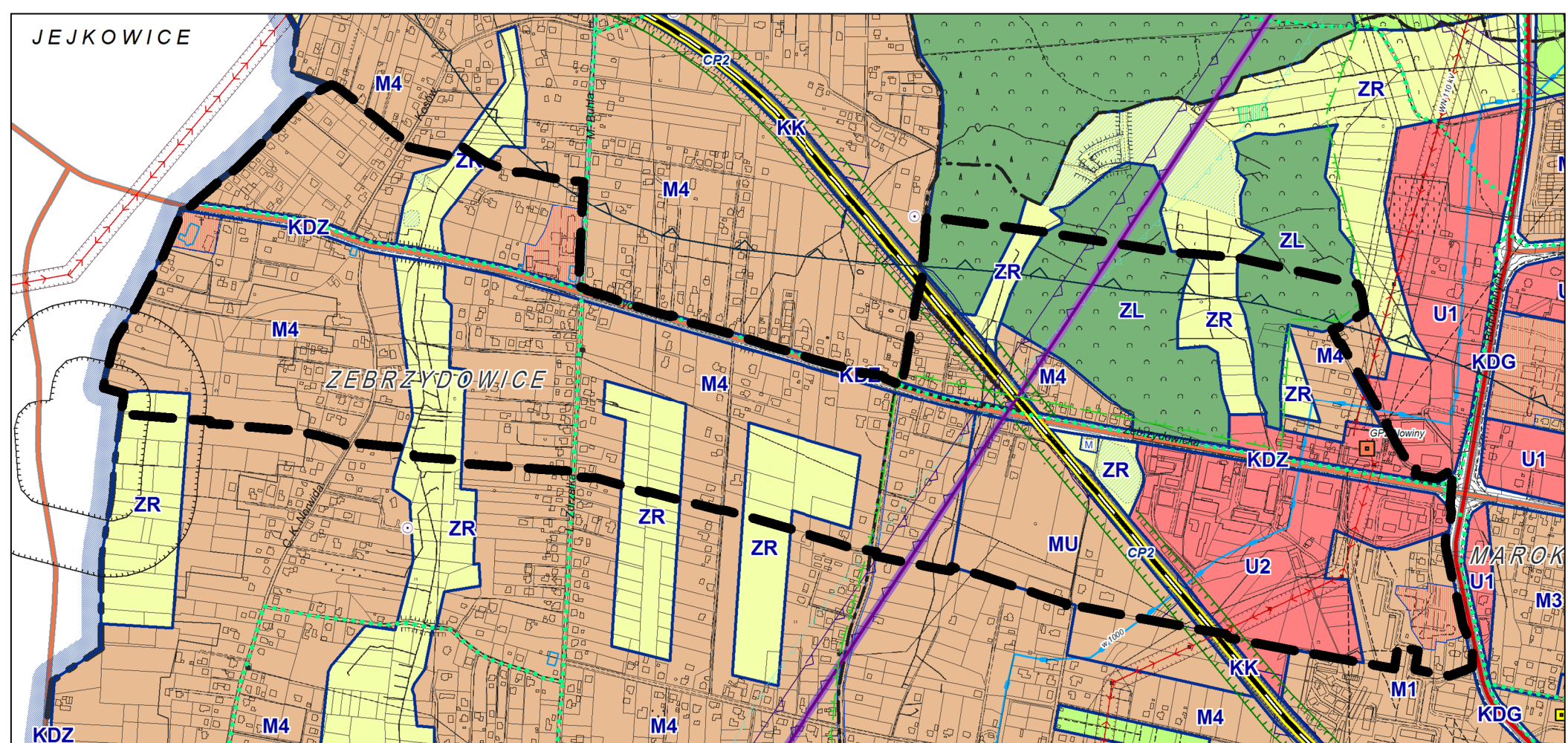
**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

**Wojciech Kiljańczyk**



SKALA 1:10000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M1 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U1 - obszary usługowe
- U2 - obszary usługowo-produkcyjne
- ZL - obszary lasów
- ZR - obszary rolnicze, zieleni i wód
- KD... - OBSZARY DRÓG KLASY ZBIORCZEJ I KLAS WYŻSZYCH:  
KDA - AUTOSTRADA, KDG - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYPSPESZONEGO, KDG - DROGI GŁÓWNE, KZ - DROGI ZBIORCZE
- KK - OBSZARY KOLEJOWE

#### LEGENDA

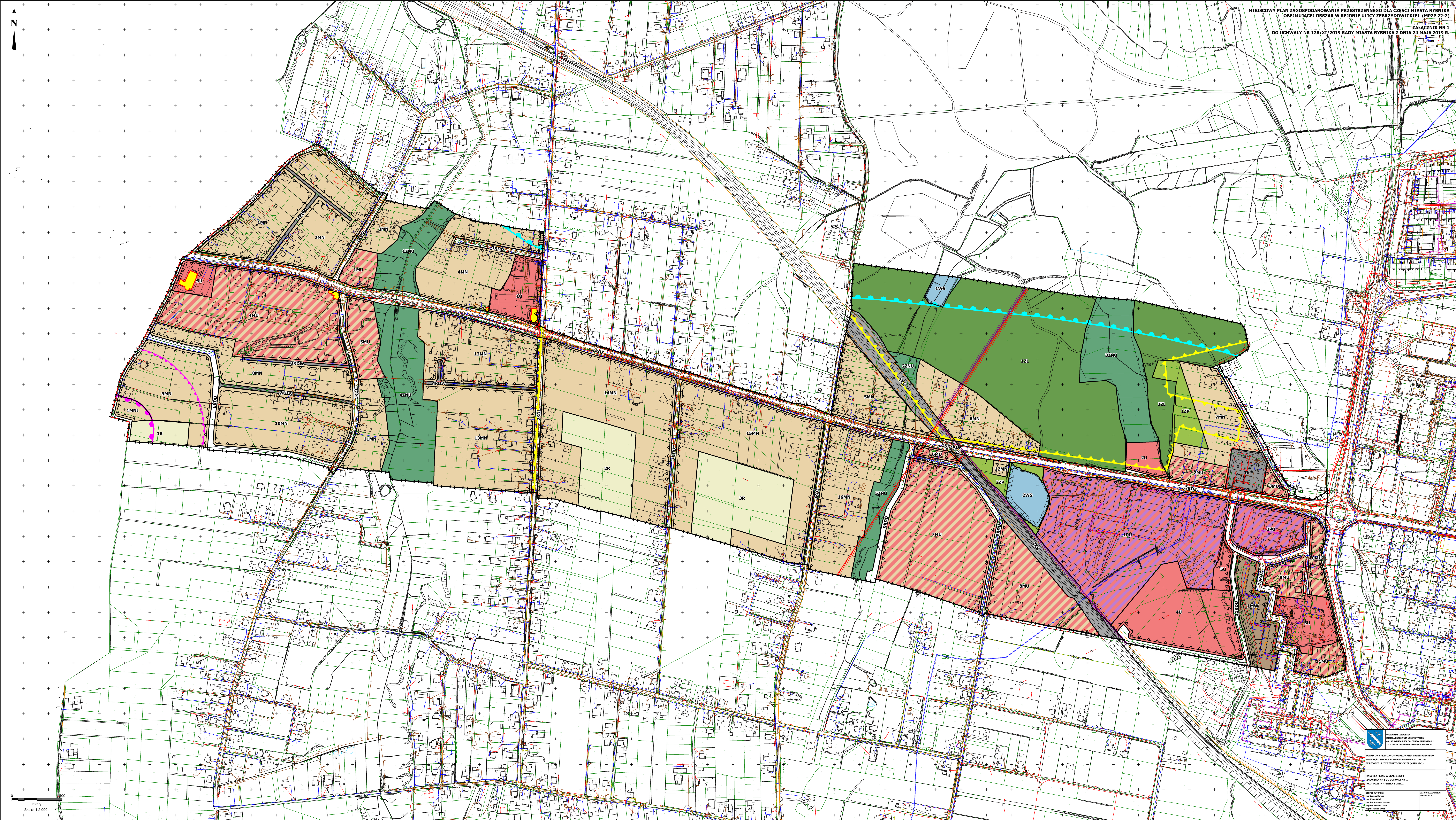
OZNACZENIA BĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN1 - TERENY ZABUDOWY TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- ZL - LASY
- ZNU - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓŁADOWYCH
- KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI ZBIORCZEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI DOJAZDOWEJ
- KK/KDZ - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI ZBIORCZEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

- OBIEKTY CHRONIONE USTALENIAMI PLANU:
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW

#### GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OCHRONY, TERENÓW GÓRNICZEGO:

- GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CHŁENTARZA - 50 M
- GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CHŁENTARZA - 150 M
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYMER"
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYDUŁTOWY I",  
OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "RYDUŁTOWY II"
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
RYBNIK NR 345
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRZOWEGO "CYSTEKSKIE KOMPZYZCIE  
KRAJOBRZOWE RIU WIELKICH"
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RYBNIKA



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA  
OBJĘTAJĄCEJ OBSZAR W REJONIE ULICY ZEBRZYDOWICKIEJ (MPZP 22-2)

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 128/XI/2019 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 24 MAJA 2019 R.

MIĘDZYMIASTO RYBNIK  
URZĄD MIASTA RYBNIKA  
UL. GŁÓWNA 100  
44-200 RYBNIK  
TEL. 12 25 25 25  
WWW.RYBNIK.PL

WYKRES PLANU W SKALI 1:1000  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA  
OBJĘTAJĄCEJ OBSZAR W REJONIE ULICY ZEBRZYDOWICKIEJ (MPZP 22-2)

WYKRES PLANU W SKALI 1:1000  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA  
OBJĘTAJĄCEJ OBSZAR W REJONIE ULICY ZEBRZYDOWICKIEJ (MPZP 22-2)

WYKRES PLANU W SKALI 1:1000  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA  
OBJĘTAJĄCEJ OBSZAR W REJONIE ULICY ZEBRZYDOWICKIEJ (MPZP 22-2)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 128/XI/2019

Rady Miasta Rybnika

z dnia 24 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nr uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	8.04.2019	1.	Wnosi o korektę zgodnie ze stworzonym studium planu zagospodarowania przestrzennego.	2938/100	5ZNU, 9KDD		●	Działka numer 2938/100 zlokalizowana jest na rysunku obowiązującego studium w obszarach M4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nie oznacza to jednak, że działka zostanie w planie miejscowym przeznaczona pod zabudowę. Zgodnie z częścią tekstową obowiązującego studium obszary o różnych funkcjach wyróżniono na rysunku studium odpowiadającymi im symbolami literowymi i oznaczeniami barwnymi. Granice obszarów, określone na rysunku studium, nie stanowią linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszarów, określone w sposób dostosowany do skali rysunku studium (1:10 000), mogą być uściślane w planach miejscowych odpowiednio do stopnia szczegółowości rysunku planu miejscowego, w tym z uwagi na konieczność szczegółowego rozpoznania lokalnych uwarunkowań, nie dających się przedstawić w skali

							<p>rysunku studium, takich jak uwarunkowania ekofizjograficzne, funkcjonalno-przestrzenne, związane ze strefami sieci i obiektów infrastruktury technicznej lub ze stanem władania gruntami, bądź w zakresie wynikającym z realizacji inwestycji celu publicznego.</p> <p>Na działce numer 2938/100 zlokalizowany jest ciek wodny. Zgodnie z częścią tekstową studium w stosunku do wód powierzchniowych zakłada się ograniczenie zabudowy dolin cieków oraz wyznaczanie wzdłuż cieków pasów ochronnych, wyłączonych spod zabudowy. W planach miejscowych należy ustalać zakaz zabudowy w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m od linii brzegu koryta i linii brzegu wód stojących w celu zachowania biologicznej otuliny wód. Od obowiązku tego można odstąpić w sytuacjach, gdy ze względu na lokalne uwarunkowania wyznaczenie takiego pasa będzie niemożliwe lub nieracjonalne. Z tego też powodu działkę numer 2938/100 przeznaczono pod tereny zieleni nieurządzonej.</p>
2.	15.04.2019	2.	Wnosi o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całej działce.	2670/100	16MN, 5ZNU, 9KDD	●	<p>Cała działka numer 2670/100 zlokalizowana jest na rysunku obowiązującego studium w obszarze M4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie oznacza to jednak, że cała działka zostanie w planie miejscowym przeznaczona pod zabudowę. Zgodnie z częścią tekstową obowiązującego studium obszary o różnych funkcjach wyróżniono na rysunku studium odpowiadającymi im symbolami literowymi i oznaczeniami barwnymi. Granice obszarów, określone na rysunku studium, nie stanowią linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub</p>

							<p>o różnych zasadach zagospodarowania, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszarów, określone w sposób dostosowany do skali rysunku studium (1:10 000), mogą być uściślane w planach miejscowych odpowiednio do stopnia szczegółowości rysunku planu miejscowego, w tym z uwagi na konieczność szczegółowego rozpoznania lokalnych uwarunkowań, nie dających się przedstawić w skali rysunku studium, takich jak uwarunkowania ekofizjograficzne, funkcjonalno-przestrzenne, związane ze strefami sieci i obiektów infrastruktury technicznej lub ze stanem władania gruntami, bądź</p> <p>w zakresie wynikającym z realizacji inwestycji celu publicznego.</p> <p>Na działce numer 2670/100 zlokalizowany jest ciek wodny. Zgodnie z częścią tekstową studium w stosunku do wód powierzchniowych zakłada się ograniczenie zabudowy dolin cieków oraz wyznaczanie wzdłuż cieków pasów ochronnych, wyłączonych spod zabudowy. W planach miejscowych należy ustalać zakaz zabudowy w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m od linii brzegu koryta i linii brzegu wód stojących w celu zachowania biologicznej otuliny wód. Od obowiązku tego można odstąpić w sytuacjach, gdy ze względu na lokalne uwarunkowania wyznaczenie takiego pasa będzie niemożliwe lub nieracjonalne. Z tego też powodu część działki numer 2670/100 przeznaczono pod tereny zieleni nieurządzonej.</p>
3.	30.04.2019	3.	<p>Wnosi o:</p> <p>1) dodanie w przeznaczeniu podstawowym punktu – usługi handlu detalicznego;</p> <p>2) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie</p>	2932/34, 3783/34	15MN, 1KDZ		<p>●</p> <p>Działki numer 2932/34, 3783/34 zlokalizowane są na rysunku obowiązującego studium w obszarze M4 – obszary zabudowy</p>

			czynnej na 35%.				<p>mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Nie jest możliwe dodanie do przeznaczenia podstawowego usług handlu detalicznego, ponieważ powstałby przez to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p> <p>Zgodnie z częścią tekstową studium na obszarze M4 udział usług na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może być dominujący. Skoro udział usług nie może być dominujący to nie może stanowić przeznaczenia podstawowego.</p> <p>Ponadto zgodnie z częścią tekstową studium na obszarze M4 należy wykluczyć usługi o charakterze konfliktowym i o skali nieodpowiadającej funkcji mieszkaniowej. Należy także ograniczyć udział terenów zabudowy usługowej i dopuścić jedynie usługi publiczne i społeczne oraz drobnego handlu i gastronomii.</p> <p>Na sąsiednich nieruchomościach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszczenie w planie miejscowym lokalizowania wśród tej zabudowy obiektu handlowego naruszałoby ustalenia studium, o których mowa powyżej.</p> <p>Z tego też powodu nie jest możliwe włączenie przedmiotowych działek do terenów zabudowy usługowej, w ramach której dopuszczono by handel detaliczny.</p> <p>Zgodnie z częścią tekstową studium dla obszarów M4 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej powinien wynosić 45%. Z tego też powodu nie jest możliwe zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 35%.</p>
4.	7.05.2019, 9.05.2019- uzupełnienie	4.	Wnosi o dodanie w przeznaczeniu podstawowym punktu – usługi handlu detalicznego.	2932/34, 2760/33	15MN, 1KDZ		<p>●</p> <p>Działka numer 2932/34 zlokalizowana jest na rysunku obowiązującego studium w obszarze M4 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>

								<p>Nie jest możliwe dodanie do przeznaczenia podstawowego usług handlu detalicznego, ponieważ powstałby przez to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p> <p>Zgodnie z częścią tekstową studium na obszarze M4 udział usług na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może być dominujący. Skoro udział usług nie może być dominujący to nie może stanowić przeznaczenia podstawowego.</p> <p>Ponadto zgodnie z częścią tekstową studium na obszarze M4 należy wykluczyć usługi o charakterze konfliktowym i o skali nieodpowiadającej funkcji mieszkaniowej. Należy także ograniczyć udział terenów zabudowy usługowej i dopuścić jedynie usługi publiczne i społeczne oraz drobnego handlu i gastronomii.</p> <p>Na sąsiednich nieruchomościach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszczenie w planie miejscowym lokalizowania wśród tej zabudowy obiektu handlowego naruszałoby ustalenia studium, o których mowa powyżej.</p> <p>Z tego też powodu nie jest możliwe włączenie przedmiotowych działek do terenów zabudowy usługowej, w ramach której dopuszczono by handel detaliczny.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

**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**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Zebrzydowickiej (MPZP 22-2) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej, obejmujące realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Są to zadania, na których realizację można uzyskać środki pomocowe oraz dofinansowanie przy wstępnym zainwestowaniu środków własnych miasta.

Niezależnie od starań i zabiegów w celu pozyskania również zewnętrznych funduszy na realizację infrastruktury technicznej i dróg, realne jest sfinansowanie zadania inwestycyjnego w oparciu o budżet miasta. Opcjonalnie inwestycje można zrealizować także w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

Z analizy przeprowadzonej w prognozie oraz przyjętych rozwiązań w projekcie planu wynika, że istnieje możliwość realizacji planowanych inwestycji etapowo w okresie kilku lat, a inwestycja leży po stronie dochodowej dla miasta.