

**Projekt**

z dnia 23 października 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej sześć obszarów w rejonie ulic Raciborskiej, Buhła, Górnej, Wolnej, Brzezińskiej i Giedroycia (MPZP 37-4)**

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 ze zm.), 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 388/XXIV/2016 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dziewięć obszarów w rejonie ulic Raciborskiej, Buhła, Górnej, Gliwickiej, Wolnej, Niepodległości, Brackiej, Brzezińskiej i Żorskiej (MPZP 37), 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  
uchwala:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej sześć obszarów w rejonie ulic Raciborskiej, Buhła, Górnej, Wolnej, Brzezińskiej i Giedroycia (MPZP 37-4), zwany dalej planem, obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 106,68 ha, przedstawione na rysunku planu.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – obszar nr 1 w rejonie ulicy Raciborskiej (skala 1:1000);
- 2) załącznik nr 2 – obszar nr 2 w rejonie ulicy Buhła (skala 1:1000);
- 3) załącznik nr 3 – obszar nr 3 w rejonie ulicy Górnej (skala 1:2000);
- 4) załącznik nr 4 – obszar nr 4 w rejonie ulicy Wolnej (skala 1:1000);
- 5) załącznik nr 5 – obszar nr 5 w rejonie ulicy Brzezińskiej (skala 1:1000);
- 6) załącznik nr 6 – obszar nr 6 w rejonie ulicy Giedroycia (skala 1:2000);
- 7) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) załącznik nr 8 – 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) granice obszarów objętych planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 2/8MN, 2/9MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 5/1MN, 5/2MN, 5/3MN, 5/4MN, 5/5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 6/1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1/1MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) 6/1UM/MU, 6/2UM/MU – tereny zabudowy wielofunkcyjnej usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,
  - e) 1/1U, 3/1U, 6/1U, 6/2U, 6/3U – tereny zabudowy usługowej,
  - f) 1/1P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - g) 3/1PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - h) 1/1ZL, 2/1ZL, 4/1ZL – lasy,
  - i) 1/1ZNU, 2/1ZNU, 2/2ZNU, 2/3ZNU, 2/4ZNU, 4/1ZNU, 4/2ZNU, 4/3ZNU, 4/4ZNU, 5/1ZNU, 6/1ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,
  - j) 3/1ZP, 6/1ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - k) 3/1WS, 4/1WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - l) 1/1KDG – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,
  - m) 1/1KDL, 2/1KDL, 4/1KDL, 6/1KDL, 6/2KDL, 6/3KDL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
  - n) 1/1KDD, 1/2KDD, 2/1KDD, 2/2KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 3/3KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 5/1KDD, 5/2KDD, 6/1KDD, 6/2KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - o) 1/1KDW, 1/2KDW, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 3/1KDW, 3/2KDW, 3/3KDW, 4/1KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - p) 6/1KDDZ/KK – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i komunikacji kolejowej,
  - q) 4/1KK, 6/1KK, 6/2KK – tereny komunikacji kolejowej,
  - r) 3/1KP – teren parkingu terenowego,
  - s) 4/1K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
  - t) 6/1W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Wyznacza się na rysunku planu obiekt i teren chronione ustaleniami planu:

- 1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (obszar nr 6);
- 2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej (obszar nr 3).

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

- 1) granicę administracyjną miasta Rybnika (obszary nr 1, 2);
- 2) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszary nr 1, 2);
- 3) granicę Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 2);
- 4) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice” (obszar nr 2);
- 5) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1” (obszar nr 2);

- 6) granicę obszaru górniczego „Rydułtowy II” (obszar nr 2);
- 7) granicę terenu górniczego „Rydułtowy II” (obszar nr 2);
- 8) granicę udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wielopole 2 (D. Z-4)” (obszar nr 3);
- 9) obszar wpisany do rejestru zabytków (obszar nr 3);
- 10) obiekt wpisany do rejestru zabytków (obszar nr 3);
- 11) granicę pasa izolującego tereny cmentarza – 150 m (obszar nr 4);
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) (obszar nr 4);
- 13) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) (obszar nr 4);
- 14) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1” (obszary nr 4, 6);
- 15) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowice” (obszary nr 4, 6);
- 16) granicę obszaru górniczego „Chwałowice 1” (obszary nr 4, 6);
- 17) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice” (obszary nr 5, 6);
- 18) stanowisko archeologiczne (obszar nr 5);
- 19) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1” (obszar nr 6);
- 20) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 6).

4. Obszar nr 1 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”;
- 2) obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”.

5. Obszar nr 2 objęty planem znajduje się w całości w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 345 Rybnik.

6. Obszar nr 3 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowice”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 3) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

7. Obszar nr 4 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 2) otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

8. Obszar nr 5 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”;
- 2) obszaru i terenu górniczego „Chwałowice 1”.

9. Obszar nr 6 objęty planem znajduje się w całości w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 345 Rybnik.

**§ 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, ukośnika, numeru i oznaczenia literowego, w którym numer przed ukośnikiem oznacza kolejny obszar

objęty planem, numer po ukośniku wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu na danym obszarze objętym planem, oznaczenie literowe oznacza przeznaczenie terenu;

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i który stanowi nie więcej niż 49% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu budowli;
- 6) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 7) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 8) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 9) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 10) **kanalizacja** – obiekty i urządzenia związane z odbiorem i oczyszczaniem ścieków;
- 11) **komunikacja kolejowa** – infrastruktura kolejowa związana z ruchem kolejowym i wykonywaniem przewozów kolejowych, w tym tory i bocznice kolejowe;
- 12) **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;
- 13) **obsługa komunikacji kolejowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu kolejowego, w tym obiekty służące postojowi i obsłudze technicznej taboru kolejowego;
- 14) **obsługa transportu kolejowego** – obiekty lub lokale służące obsłudze towarowego transportu kolejowego, w tym stacje przeładunkowe;
- 15) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne;
- 16) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 17) **produkcja przemysłowa** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych z wyłączeniem wydobycia kopalin i wytwarzania energii;
- 18) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 19) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 20) **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;
- 21) **wodociągi** – obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem, magazynowaniem i dostarczaniem wody;
- 22) **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;

- 23) **usługi kultu religijnego** – obiekty lub lokale związane z praktyką religijną, w tym świątynie i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 24) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 25) **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 2019 r. poz. 238), w których są świadczone usługi hotelarskie;
- 26) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem takie jak żłobek lub klub dziecięcy w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 409 ze zm.) oraz przedszkole, szkoła bądź placówka, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1148);
- 27) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno – pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 28) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wieloprzestrzennym;
- 29) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 30) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 31) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla obszarów objętych 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 i trapezowej na terenach oznaczonych symbolami 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 2/8MN, 2/9MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 5/1MN, 5/2MN, 5/3MN, 5/4MN, 5/5MN, 6/1MW, 1/1MU;
- 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 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 2/8MN, 2/9MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 5/1MN, 5/2MN, 5/3MN, 5/4MN, 5/5MN, 6/1MW, 1/1MU, 6/1UM/MU, 6/2UM/MU, 1/1U, 3/1U, 6/1U, 6/2U, 6/3U, 1/1P, 3/1PU lokalizowanie parkingów dla samochodów osobowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojść, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1/1ZL, 2/1ZL, 4/1ZL;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie na wszystkich terenach sieci uzbrojenia terenu za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1/1ZL, 2/1ZL, 4/1ZL, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami 6/1MW, 6/1UM/MU, 6/2UM/MU, 1/1U, 3/1U, 6/1U, 6/2U, 6/3U, 1/1P, 3/1PU, 1/1ZNU, 2/1ZNU, 2/2ZNU, 2/3ZNU, 2/4ZNU, 4/1ZNU, 4/2ZNU, 4/3ZNU, 4/4ZNU, 5/1ZNU, 6/1ZNU, 3/1ZP, 6/1ZP, 3/1KP, 4/1K, 6/1W;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 2/8MN, 2/9MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 5/1MN, 5/2MN, 5/3MN, 5/4MN, 5/5MN, 1/1MU.

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

- 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 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 2/8MN, 2/9MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 5/1MN, 5/2MN, 5/3MN, 5/4MN, 5/5MN, 6/1MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1/1MU, 6/1UM/MU, 6/2UM/MU jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników i cieków wodnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu obiekt i obszar wpisane do rejestru zabytków – kościół p.w. św. Katarzyny Aleksandryjskiej i Matki Boskiej Różańcowej wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/560/66, położony w terenie oznaczonym symbolem 3/1U,
- 2) ustala się ochronę konserwatorską w ramach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania obiektu,
  - b) zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń niezbędnych do ochrony i funkcjonowania obiektu wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego,
  - c) nakaz nasadzeń wyłącznie z rodzimych gatunków roślin;
- 3) na obszarze nr 5 objętym planem, na terenach oznaczonych symbolami 5/1MN, 5/1ZNU, znajduje się stanowisko archeologiczne (stanowisko nr 7 na obszarze AZP 102-43 w miejscowości 15; rodzaj stanowiska: ślady osadnictwa; chronologia: późne średniowiecze, nowożytność, XIX w.; materiał: odpowiednio w stosunku do chronologii – 2 fragmenty naczyń, 5 fragmentów naczyń, fragment naczynia);
- 4) podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w zasięgu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 3, 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 2018 r. poz. 2067 ze zm.).

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

- 1) obszar nr 1 objęty planem znajduje się:

- a) przy granicy administracyjnej miasta Rybnika,
  - b) w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 2) na obszarze nr 1 objętym planem występuje:
- a) udokumentowane złożę węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”,
  - b) obszar i teren górniczy „Rydułtowy II”;
- 3) obszar nr 2 objęty planem znajduje się:
- a) przy granicy administracyjnej miasta Rybnika,
  - b) w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
  - c) w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
  - d) w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 345 Rybnik;
- 4) na obszarze nr 2 objętym planem występuje:
- a) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”,
  - b) udokumentowane złożę węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”,
  - c) obszar i teren górniczy „Rydułtowy II”;
- 5) obszar nr 3 objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) na obszarze nr 3 objętym planem występuje:
- a) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Paruszowiec”,
  - b) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”,
  - c) udokumentowane złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej "Wielopole 2 (D. 2-4)";
- 7) obszar nr 4 objęty planem znajduje się:
- a) w granicach pasa izolującego tereny cmentarza,
  - b) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  - c) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
  - d) w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 8) na obszarze nr 4 objętym planem występuje:
- a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”,
  - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowiec”,
  - c) obszar i teren górniczy „Chwałowice 1”;
- 9) na obszarze nr 5 objętym planem występuje:
- a) udokumentowane złożę węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice”,
  - b) udokumentowane złożę węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”,
  - c) obszar i teren górniczy „Chwałowice 1”;
- 10) obszar nr 6 objęty planem znajduje się:
- a) w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 345 Rybnik,
  - b) w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 11) na obszarze nr 6 objętym planem występuje:
- a) udokumentowane złożę węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”,

- b) udokumentowane złoża węgla kamiennego „Paruszowiec”,
  - c) udokumentowane złoża węgla kamiennego i metanu jako kopalin towarzyszących „Chwałowice”,
  - d) obszar i teren górniczy „Chwałowice 1”;
- 12) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 2 lit. b, pkt 4 lit. c, pkt 8 lit. c, pkt 9 lit. c i pkt 11 lit. e, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 700 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°.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) obszaru nr 1 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **1/1KDG, 1/1KDL, 1/1KDD, 1/2KDD, 1/1KDW, 1/2KDW**,
  - b) obszaru nr 2 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **2/1KDL, 2/1KDD, 2/2KDD, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW**,
  - c) obszaru nr 3 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **3/1KDD, 3/2KDD, 3/3KDD, 3/1KDW, 3/2KDW, 3/3KDW**,
  - d) obszaru nr 4 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **4/1KDL, 4/1KDD, 4/2KDD, 4/1KDW**,
  - e) obszaru nr 5 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **5/1KDD, 5/2KDD**,
  - f) obszaru nr 6 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **6/1KDL, 6/2KDL, 6/3KDL, 6/1KDD, 6/2KDD, 6/1KDZ/KK**;
- 2) drogi oznaczone symbolami **1/1KDG, 1/1KDL, 2/1KDL, 4/1KDL, 6/1KDL, 6/2KDL, 6/3KDL, 1/1KDD, 1/2KDD, 2/1KDD, 2/2KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 3/3KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 5/1KDD, 5/2KDD, 6/1KDD, 6/2KDD, 6/1KDZ/KK** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami **1/1KDG, 1/1KDL, 2/1KDL, 3/1KDL, 4/1KDL, 6/1KDL, 6/1KDZ/KK** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających:
  - a) fragment drogi oznaczonej symbolem **1/1KDG**: od 1,1 m do 2,7 m (pozostały fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
  - b) droga oznaczona symbolem **1/1KDL**: 12 m,
  - c) droga oznaczona symbolem **2/1KDL**: 12 m,
  - d) droga oznaczona symbolem **4/1KDL**: 12 m,
  - e) droga oznaczona symbolem **6/1KDL**: od 14,8 m do 30 m,
  - f) droga oznaczona symbolem **6/2KDL**: od 10,7 m do 12 m,
  - g) droga oznaczona symbolem **6/3KDL**: 12 m,
  - h) droga oznaczona symbolem **1/1KDD**: od 10 m do 10,3 m,
  - i) droga oznaczona symbolem **1/2KDD**: 10 m,
  - j) droga oznaczona symbolem **2/1KDD**: 10 m,
  - k) droga oznaczona symbolem **2/2KDD**: 10 m,
  - l) droga oznaczona symbolem **3/1KDD**: od 10 m do 26,3 m,
  - m) droga oznaczona symbolem **3/2KDD**: od 6,75 m do 13,35 m,



- n) droga oznaczona symbolem **3/3KDD**: 6 m,
- o) droga oznaczona symbolem **4/1KDD**: od 6,5 m do 7,9 m,
- p) droga oznaczona symbolem **4/2KDD**: 10 m,
- q) droga oznaczona symbolem **5/1KDD**: 10 m,
- r) droga oznaczona symbolem **5/2KDD**: 10 m,
- s) droga oznaczona symbolem **6/1KDD**: od 10 m do 17,3 m,
- t) droga oznaczona symbolem **6/2KDD**: 6 m,
- u) droga oznaczona symbolem **1/1KDW**: 10 m,
- v) droga oznaczona symbolem **1/2KDW**: od 6 m do 6,35 m,
- w) droga oznaczona symbolem **2/1KDW**: 6 m,
- x) droga oznaczona symbolem **2/2KDW**: 5 m,
- y) droga oznaczona symbolem **2/3KDW**: 6 m,
- z) droga oznaczona symbolem **3/1KDW**: 5 m,
- za) droga oznaczona symbolem **3/2KDW**: od 5,9 m do 6,15 m,
- zb) droga oznaczona symbolem **3/3KDW**: 5 m,
- zc) droga oznaczona symbolem **4/1KDW**: od 9,4 m do 20 m,
- zd) droga oznaczona symbolem **6/1KDZ/KK**: 20 m;

5) nakazuje się zapewnienie:

- a) co najmniej 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
  - b) co najmniej 1 miejsca do parkowania na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania,
  - c) co najmniej 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania,
  - d) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.) uzależnionej od łącznej ilości miejsc do parkowania;
- 6) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek, co do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 7) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 8) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

**§ 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 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 1/1MU, 6/1UM/MU, 6/2UM/MU, 1/1U, 3/1U, 6/1U, 6/2U, 6/3U, 1/1P, 3/1PU;
  - 2) nakazuje się lokalizowanie 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.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 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 zróżnicowań 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) wolno stojącej – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) szeregowej – 200 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 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 2/8MN, 2/9MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 5/1MN, 5/4MN, 5/5MN, 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 wyłącznie w formie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - 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 mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) budowle – 10 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

3. Wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.).

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 5/2MN, 5/3MN, 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) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dowolnej formie;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
- a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - 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 mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) budowle – 10 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **6/1MW**, 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 12 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **1/1MU**, 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 – 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 mieszkalne jednorodzinne i usługowe – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) budowle – 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy wielofunkcyjnej usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **6/1UM/MU**, **6/2UM/MU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) opiekę nad zwierzętami,
  - e) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
  - 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 obsługi ruchu turystycznego,

- i) usługi pielęgnacyjne,
- j) 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 – 75%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 3,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 20 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) handel detaliczny;
- 4) opiekę nad zwierzętami;
- 5) produkcję drobną;
- 6) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych;
- 7) usługi pielęgnacyjne;
- 8) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 9) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 10) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 11) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów.

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 usługowe – 10 m,
  - b) budowle – 25 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 **3/1U**, 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) budowle – 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 **6/1U**, 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 95%;
- 2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 4,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 20 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **6/2U**, **6/3U**, dla których 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 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 – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.



**§ 24.** 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem, **1/1P**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

- a) produkcję drobną,
- b) produkcję przemysłową,
- c) składy i magazyny;

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

- a) biura,
- b) handel hurtowy,
- c) usługi drobne,
- d) usługi naprawcze,
- e) usługi wystawienniczo-targowe.

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 – 0,02,
- b) maksymalna – 1,6;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 16 m,
- b) budowle – 25 m;

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

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

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **3/1PU**, dla którego 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) produkcję przemysłową,
  - c) 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) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 26. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **1/1ZL**, **2/1ZL**, **4/1ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1/1ZNU**, **2/1ZNU**, **2/2ZNU**, **2/3ZNU**, **2/4ZNU**, **4/1ZNU**, **4/2ZNU**, **4/3ZNU**, **4/4ZNU**, **5/1ZNU**, **6/1ZNU**, 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) budowle – 50 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **3/1ZP**, **6/1ZP**, 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) budowle – 25 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 29.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **3/1WS, 4/1WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się obiekty inżynierskie przeznaczone do ruchu pieszych i komunikacji.

3. Wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.).

**§ 30.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem **1/1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej.

**§ 31.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1/1KDL, 2/1KDL, 4/1KDL, 6/1KDL, 6/2KDL, 6/3KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

**§ 32.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1/1KDD, 1/2KDD, 2/1KDD, 2/2KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 3/3KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 5/1KDD, 5/2KDD, 6/1KDD, 6/2KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

2. Wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.).

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

**§ 34.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **6/1KDZ/KK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) komunikacja kolejowa za wyjątkiem budynków, stanowiących jeden z elementów infrastruktury kolejowej.

**§ 35.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami **4/1KK, 6/1KK, 6/2KK**, 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 – 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,2,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) budowle – 50 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

3. Wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.).

**§ 36.** 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony symbolem **3/1KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – parking terenowy.

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 – 90%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,001,
  - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 6 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

3. Na terenie wyznaczonym w ust. 1 zakazuje się lokalizowania budynków niezwiązanych z obsługą parkingu terenowego.

**§ 37.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **4/1K**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – kanalizacja.

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 – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 6 m,
  - b) budowle – 25 m;

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

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

3. Wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.).

**§ 38.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **6/1W**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągi.

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 – 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 6 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

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

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