

**Projekt**

z dnia 30 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA  
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia ..... 2021 r.

**NR .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej pięć obszarów w rejonie ulic Modrzewiowej, Gotartowickiej, Skowronków, Jodłowej i Przemysłowej (MPZP 54-21)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 731/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika (MPZP 54), 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 pięć obszarów w rejonie ulic Modrzewiowej, Gotartowickiej, Skowronków, Jodłowej i Przemysłowej (MPZP 54-21), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje pięć obszarów o łącznej powierzchni około 20,89 ha, przedstawionych 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, będący załącznikami do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – obszar nr 1 w rejonie ulicy Modrzewiowej (skala 1:1000);
- 2) załącznik nr 2 – obszar nr 2 w rejonie ulicy Gotartowickiej (skala 1:1000);
- 3) załącznik nr 3 – obszar nr 3 w rejonie ulicy Skowronków (skala 1:1000);
- 4) załącznik nr 4 – obszar nr 4 w rejonie ulicy Jodłowej (skala 1:1000);
- 5) załącznik nr 5 – obszar nr 5 w rejonie ulicy Przemysłowej (skala 1:1000).

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 1, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 2, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 3, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 4, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 5, stanowiący załącznik nr 5;

- 6) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) załącznik nr 7 – 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, 2/MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1/1MU, 1/2MU, 5/MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) **1/U, 2/U, 5/U** – tereny zabudowy usługowej,
  - d) **1/ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - e) **2/ZNU, 4/ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,
  - f) **4/ZL** – teren lasu,
  - g) **1/KDZ, 2/KDZ** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
  - h) **1/KDL, 3/KDL, 4/KDL, 5/1KDL, 5/2KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
  - i) **1/KDD, 2/KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 4/1KDD, 4/2KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - j) **4/KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – miejsce pamięci (zamieszczone w ewidencji grobów i cmentarzy wojennych oraz innych miejsc pamięci województwa śląskiego);
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) granicę strefy ochrony konserwatorskiej.

3. Określa się na rysunku planu granice terenów i obiektu podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) granicę administracyjną miasta Rybnika;
- 2) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika;
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków.

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

- 1) udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Rymer” i „Marcel 1”;
- 2) obszaru i terenu górniczego „Radlin II”.

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

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

6. Obszar nr 4 objęty planem znajduje się w całości w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

7. Obszar nr 5 objęty planem znajduje się w całości:

- 1) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 2) w terenie górniczym „Chwałowice 1”;
- 3) w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345;
- 4) w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

**§ 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 (o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu) 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% udziału w powierzchni całkowitej zabudowy;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki po jego zewnętrznym obrysie, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 7) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu budowli;
- 8) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 9) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 10) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 11) **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;
- 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) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 14) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, zakłady poligraficzne, a także warsztaty tkackie;
- 15) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;

- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 19) **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 2020 r. poz. 2211), w których są świadczone usługi hotelarskie;
- 20) **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 2021 r. poz. 75) 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 2020 r. poz. 910 ze zm.);
- 21) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;
- 22) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 23) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla obszarów objętych planem**

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków 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 polegających na przebudowie bądź remoncie,
  - 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 polegających na przebudowie bądź remoncie;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 2/MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 1/1MU, 1/2MU, 5/MU**;
- 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 gospodarczego lub garażu 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 wszystkich terenach lokalizowanie dojść, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **4/ZL**;

- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **4/ZL**, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **2/ZNU**, **4/ZNU**, **4/ZL**;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości 25 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1MU**, **1/2MU**, **1/U**, **2/U**, **5/U**, **1/ZP**, **2/ZNU**, **4/ZNU**, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości 20 m na terenach oznaczonych symbolami **5/MU**, **5/U**;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości 5 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN**, **1/2MN**, **2/MN**, **3/1MN**, **3/2MN**, **3/3MN**, **4/1MN**, **4/2MN**, **4/3MN**, **4/4MN**, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11.

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

- 1) dopuszcza się poziom hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN**, **1/2MN**, **2/MN**, **3/1MN**, **3/2MN**, **3/3MN**, **4/1MN**, **4/2MN**, **4/3MN**, **4/4MN** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MU**, **1/2MU**, **5/MU** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **2/U** jak dla terenu pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących cieków naturalnych.

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

- 1) wyznacza się na rysunku planu obiekt wpisany do rejestru zabytków – budynek mieszkalny przy ulicy Przemysłowej 22, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/588/2019, położony w terenie oznaczonym symbolem **5/MU**;
- 2) zakres ochrony konserwatorskiej odnośnie obiektu, o którym mowa w pkt 1, obejmuje:
  - a) zakaz rozbudowy, przebudowy budynku z wyjątkiem robót budowlanych podnoszących standard życia nie wpływających na zabytkowy charakter budynku,
  - b) nakaz zachowania elewacji ceramicznych i detalu architektonicznego,
  - c) nakaz zachowania zabytkowego wystroju, w tym: zabytkowej stolarki z możliwością jej wymiany na nową stolarkę drewnianą odtwarzającą kształt i formę stolarki pierwotnej, ceramicznych płytek na korytarzach, zabytkowych schodów wraz z balustradą oraz oryginalnych stropów odcinkowych;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych graficznie na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Przemysłowej 12 – 14, położony w terenie oznaczonym symbolem **5/MU**,
  - b) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Przemysłowej 16, położony w terenie oznaczonym symbolem **5/U**,
  - c) budynek mieszkalny przy ulicy Przemysłowej 28, położony w terenie oznaczonym symbolem **5/MU**;
- 4) zakres ochrony konserwatorskiej odnośnie budynków, o których mowa w pkt 3 lit. a i b, obejmuje:
  - a) nakaz zachowania podstawowych cech budynku (wysokości, gabarytów, formy dachu i rodzaju pokrycia),
  - b) nakaz stosowania w budynku stolarki drewnianej odtwarzającej kształt i formę stolarki pierwotnej,
  - c) zakaz stosowania dociepleń zewnętrznych i okładzin elewacji budynku;
- 5) zakres ochrony konserwatorskiej odnośnie budynku, o którym mowa w pkt 3 lit. c, obejmuje zakazy i nakazy określone w pkt 2;

- 6) ustala się ochronę konserwatorską obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej – miejsca pamięci (zamieszczonego w ewidencji grobów i cmentarzy wojennych oraz innych miejsc pamięci województwa śląskiego) – pomnika ku czci poległych w okresie Powstań Śląskich oraz w czasie II wojny światowej;
- 7) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 6, obejmuje nakaz zachowania miejsca pamięci;
- 8) ustala się ochronę konserwatorską w ramach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje nakaz zachowania układu urbanistycznego składającego się z obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w tym historycznych komórek gospodarczych, zlokalizowanych w jego sąsiedztwie, z dopuszczeniem ich przebudowy i adaptacji na nowe funkcje oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) na obszarze nr 1 objętym planem występują udokumentowane złoża węgla kamiennego „Rymer” i „Marcel 1”;
- 2) obszar nr 1 objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Radlin II”;
- 3) obszar nr 2 objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika;
- 4) na obszarze nr 3 objętym planem występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 5) obszary nr 3 i 4 objęte planem znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) na obszarze nr 5 objętym planem występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 7) obszar nr 5 objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 8) obszar nr 5 objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik nr 345;
- 9) obszar nr 5 objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 10) w obszarze i terenach górniczych, o których mowa w pkt 2 i 7, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych;
- 11) wysokości obiektów budowlanych nie mogą naruszać powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika, o których mowa w pkt 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek nie mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez drogi oznaczone symbolami **1/KDZ, 2/KDZ, 1/KDL, 3/KDL, 4/KDL, 5/1KDL, 5/2KDL, 1/KDD, 2/KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 4/KDW**;
- 2) drogi oznaczone symbolami **1/KDZ, 2/KDZ, 1/KDL, 3/KDL, 4/KDL, 5/1KDL, 5/2KDL, 1/KDD, 2/KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 4/1KDD, 4/2KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami **1/KDZ, 2/KDZ** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznej w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) droga oznaczona symbolem **1/KDZ**: od 15,75 do 20,15 m,
  - b) droga oznaczona symbolem **2/KDZ**: od 16 do 20 m,
  - c) droga oznaczona symbolem **1/KDL**: od 12 do 19 m,
  - d) droga oznaczona symbolem **3/KDL**: 12 m,

- e) droga oznaczona symbolem **4/KDL**: od 11,95 do 12,80 m,
  - f) droga oznaczona symbolem **5/1KDL**: od 10,20 do 12,50 m,
  - g) droga oznaczona symbolem **5/2KDL**: od 8,70 do 13,20 m,
  - h) droga oznaczona symbolem **1/KDD**: od 8,55 do 10 m,
  - i) droga oznaczona symbolem **2/KDD**: 10 m,
  - j) droga oznaczona symbolem **3/1KDD**: od 5,90 do 10,10 m,
  - k) droga oznaczona symbolem **3/2KDD**: 10 m,
  - l) droga oznaczona symbolem **4/1KDD**: od 5 do 9,25 m,
  - m) droga oznaczona symbolem **4/2KDD**: od 5,20 do 10 m,
  - n) droga oznaczona symbolem **4/KDW**: 5,65 m;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
- a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsca do parkowania na każde 50 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 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;
- 6) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 7) dopuszcza 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 oraz drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej 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, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

**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 2020 r. poz. 1439 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) nakazuje się dostawę 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 lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i urządzeń biogazowych;

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 oraz polegających na przetwarzaniu odpadów (z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych) i zbieraniu odpadów, za wyjątkiem przekształcania termicznego, zgazowania i pyrolizy, a także działań z odpadami będącymi lub zawierającymi substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1/1MU, 1/2MU, 5/MU, 1/U, 2/U, 5/U;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), wynosi 30%.

§ 13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 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**

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1/1MN, 1/2MN, 2/MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 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 formie wolno stojącej;
- 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 2020 r. poz. 1333 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 lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,



- g) usługi pielęgnacyjne,
- h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;
- 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 – 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 pkt 11 oraz § 8 pkt 11:
  - a) budynki – 9 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) budowle – 9 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1/1MU**, **1/2MU**, 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) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów i lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

**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;
- 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 – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

- c) wiaty i altany – 3,5 m,
- d) budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **5/MU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, 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 lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

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

- 1) lokale usługowe mogą stanowić wyłącznie część budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 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 – 25%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 18 m,
  - b) budowle – 20 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) handel detaliczny;
- 4) obsługę komunikacji drogowej wyłącznie w zakresie myjni samochodowych;
- 5) składy i magazyny wyłącznie w zakresie magazynów;
- 6) produkcję drobną;
- 7) usługi drobne.

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 – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 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.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **2/U**, 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 wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun;
- 6) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 7) usługi pielęgnacyjne;
- 8) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

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, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **5/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię;

- 3) handel detaliczny;
- 4) kulturę wyłącznie w zakresie klubów tematycznych, bibliotek, muzeów, galerii sztuki, wystaw i ekspozycji;
- 5) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt;
- 6) produkcję drobną;
- 7) składy i magazyny wyłącznie w zakresie magazynów;
- 8) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun;
- 9) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 10) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 11) usługi obsługi ruchu turystycznego;
- 12) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 13) usługi pielęgnacyjne;
- 14) 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 – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 18 m,
  - b) budowle – 20 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1/ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) wiaty;
- 3) urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 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 – 25 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie stawów.

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy budowli, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11 – 25 m.

**§ 22.** 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony symbolem **4/ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 winien być zgodny z ustaleniami planu urządzenia lasu.

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

**§ 24.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1/KDL**, **3/KDL**, **4/KDL**, **5/1KDL**, **5/2KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

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

**§ 26.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **4/KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

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

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