

**Projekt**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonie ulic Kowalczyka i Rybackiej (MPZP 49)**

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 566/XXXIX/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonie ulic Kowalczyka i Rybackiej (MPZP 49), 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 dwa obszary w rejonie ulic Kowalczyka i Rybackiej (MPZP 49), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 8,48 ha, przedstawione 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.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - obszar w rejonie ulicy Kowalczyka, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 - obszar w rejonie ulicy Rybackiej, stanowiący załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 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) 1/1MU, 1/2MU, 1/3MU, 1/4MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) **2/MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) **1/KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

2. Określa się na rysunku planu granice terenu podlegającego ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – granicę udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Rybnik (obszar nr 2).

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

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”;
- 3) obszaru i terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 4) udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Rybnik.

4. Obszar nr 2 objęty planem znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”.

#### § 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 najwyżej 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) **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;
- 12) **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;

- 13) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 14) **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 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 2021 r. poz. 1082);
- 15) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;
- 16) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 17) **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 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 **1/1MU**, **1/2MU**, **1/3MU**, **1/4MU**, **2/MW**;
- 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 dojeżdż, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dopuszcza się poziom hałasu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **2/MW** jak dla terenu pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MU**, **1/2MU**, **1/3MU**, **1/4MU** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) na obszarze nr 1 objętym planem występują udokumentowane złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice” i „Chwałowice 1”;
- 2) obszar nr 1 objęty planem znajduje się w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 3) obszar nr 1 objęty planem znajduje się w całości w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Rybnik;
- 4) obszar nr 2 objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Rybnik;
- 5) na obszarze nr 2 objętym planem występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 6) w obszarze i terenie górniczym, o których mowa w pkt 2, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

§ 8. 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) obszaru nr 1 objętego planem poprzez drogę oznaczoną symbolem **1/KDD** (ul. Kowalczyka),
  - b) obszaru nr 2 objętego planem poprzez przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi lokalnej (ul. Rybacka);
- 2) droga oznaczona symbolem **1/KDD** stanowi publiczny układ komunikacyjny;
- 3) ustala się następującą szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - droga oznaczona symbolem **1/KDD**: 10 m;
- 4) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
  - a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,2 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;
- 5) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających drogę publiczną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej 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 2021 r. poz. 888);
- 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) zakazuje się prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych.

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

**§ 11.** 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%.

**§ 12.** 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) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 2) dopuszcza się stosowanie różnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien) i innych elementów podziałów pionowych i poziomych;
- 3) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju pokrycia dachu.

**§ 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 mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1/1MU**, **1/3MU** 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,
  - i) usługi oświatowo-wychowawcze.

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 – 12 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.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **1/2MU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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,
- i) usługi oświatowo-wychowawcze.

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 lokali użytkowych wyłącznie w części parteru budynku, o funkcji usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2;
- 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) 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 **1/4MU**, 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) 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 terenu wyznaczonego 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.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **2/MW**, 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 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,
  - i) usługi oświatowo-wychowawcze.

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 lokali użytkowych wyłącznie w części parteru budynku, o funkcji usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2;
- 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 – 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 14 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

**§ 18.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1/KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

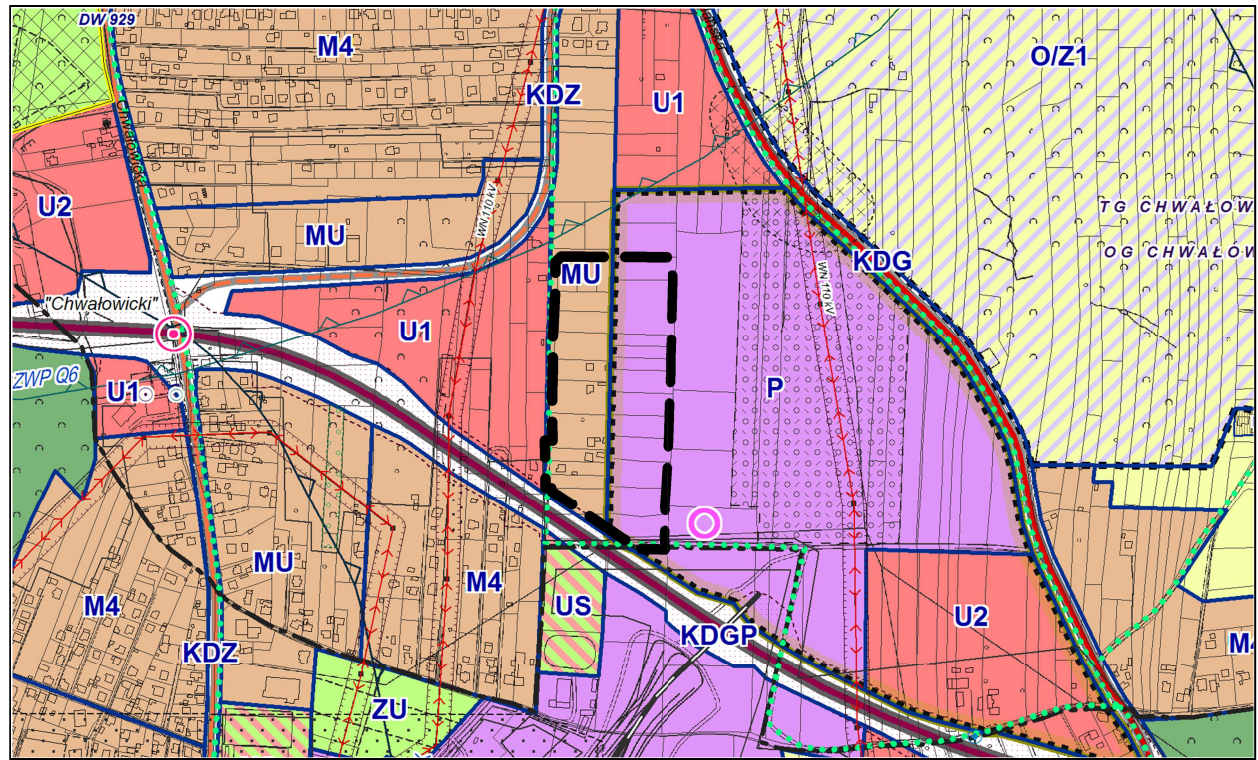
#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 370/XXIII/2016  
RADY MIASTA RYBNIKA  
Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R.

SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO PLANEM

MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-

P - OBSZARY PRODUKCYJNE

LEGENDA  
OZNACZENIA, BĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

GRANICA OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB  
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

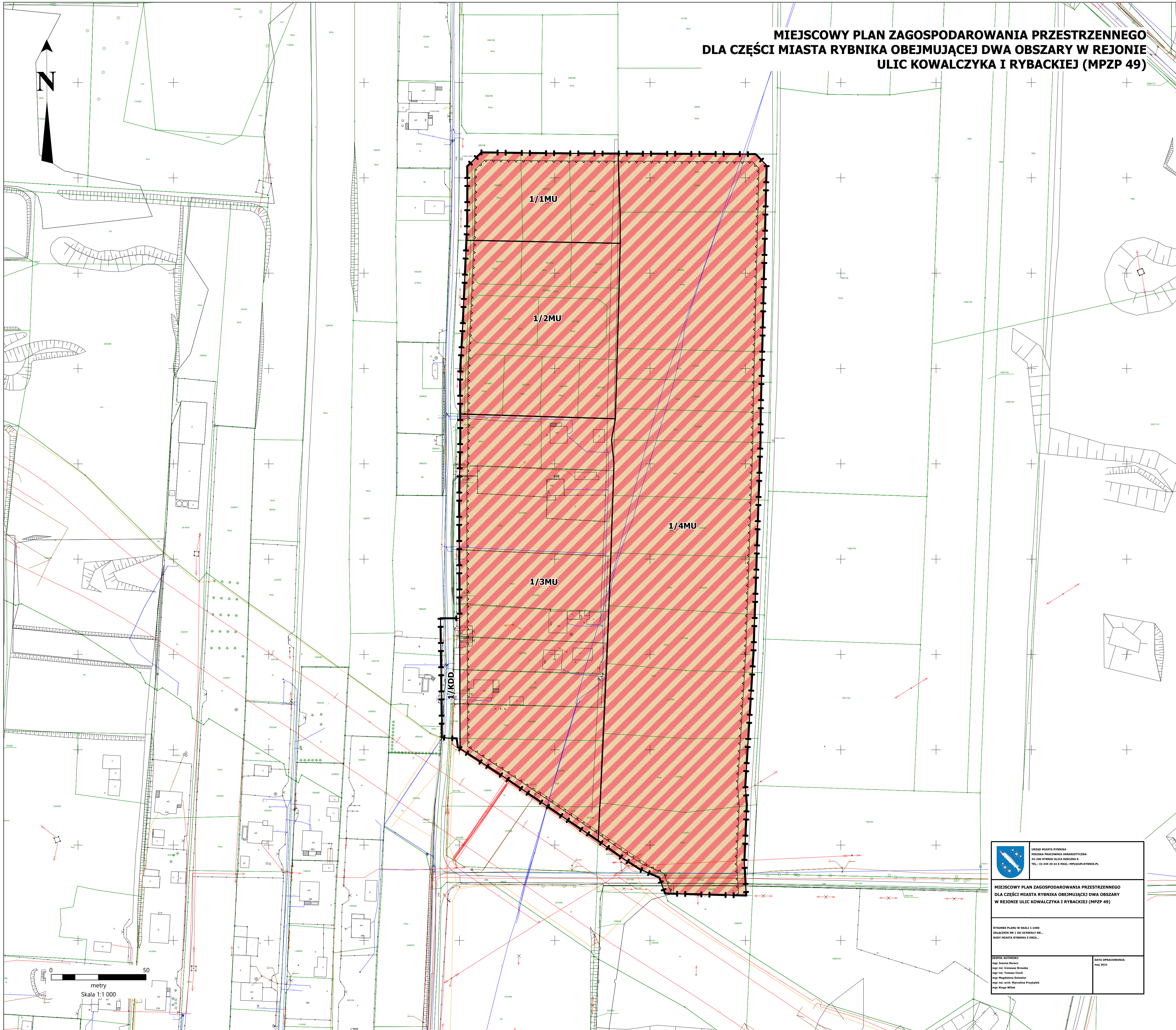
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY


MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

OBSZAR NR 1 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:  
- UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALINY  
TOWARZYSZĄCEJ "CHWAŁOWICE",  
- UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALINY  
TOWARZYSZĄCEJ "CHWAŁOWICE 1",  
- OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1",  
- UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 345  
RYBNIK.

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ DWA OBSZARY W REJONIE  
ULIC KOWALCZYKA I RYBACKIEJ (MPZP 49)

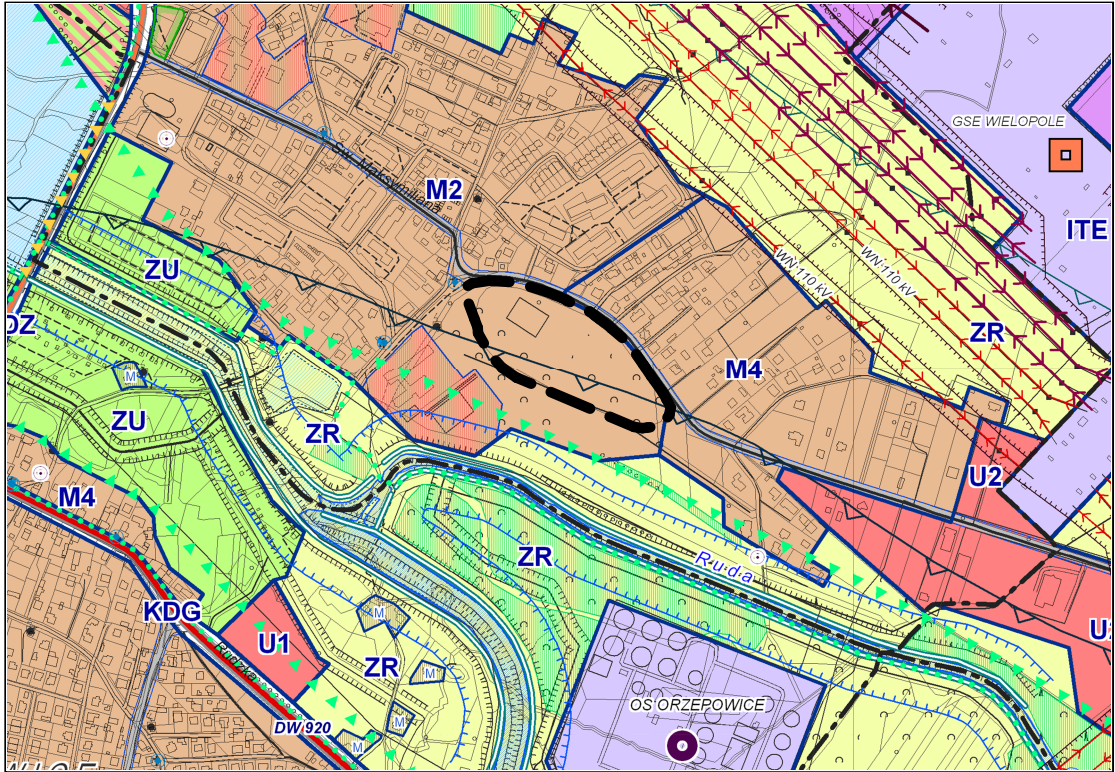


	URZĄD MIASTA RYBNIKA MIESZKANIA PRACOWNIA ORGANIZACYJNA 44-100 RYBNIK ULICA KRZYZANA 8 TEL.: 32 439 20 44 E-MAIL: MP@URZAD.MIARIBNIK.PL
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ DWA OBSZARY W REJONIE ULIC KOWALCZYKA I RYBACKIEJ (MPZP 49)	
RYTUNIK PLANU W SKALI 1:1000 ZAKRES: NR 100 ORYNAŁY WL. MAYO PLANU RYBNIKA Z DNIA...	
OSTATNI AUTOREK: mgr Jacek Borek mgr inż. Tomasz Brzezina mgr inż. Tomasz Goch mgr Magdalena Dziwinski mgr inż. Anna Krawiec mgr Katarzyna Prochaska mgr Katarzyna Witek	DATA OPRACOWANIA: maj 2023



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWA  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA  
PRZYJĘTOGO UCHWAŁĄ NR 370/XXIII/2016  
RADY MIASTA RYBNIKA  
Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R.

SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU NR 2 OBJĘTEGO PLANEM

M2 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ,  
WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ

LEGENDA  
OZNACZENIA, B DŁUGOŚCI OBOWIĄZUJĄCE CYMI USTALENIAMI PLANU:

GRANICA OBSZARU NR 2 OBJĘTEGO PLANEM

— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

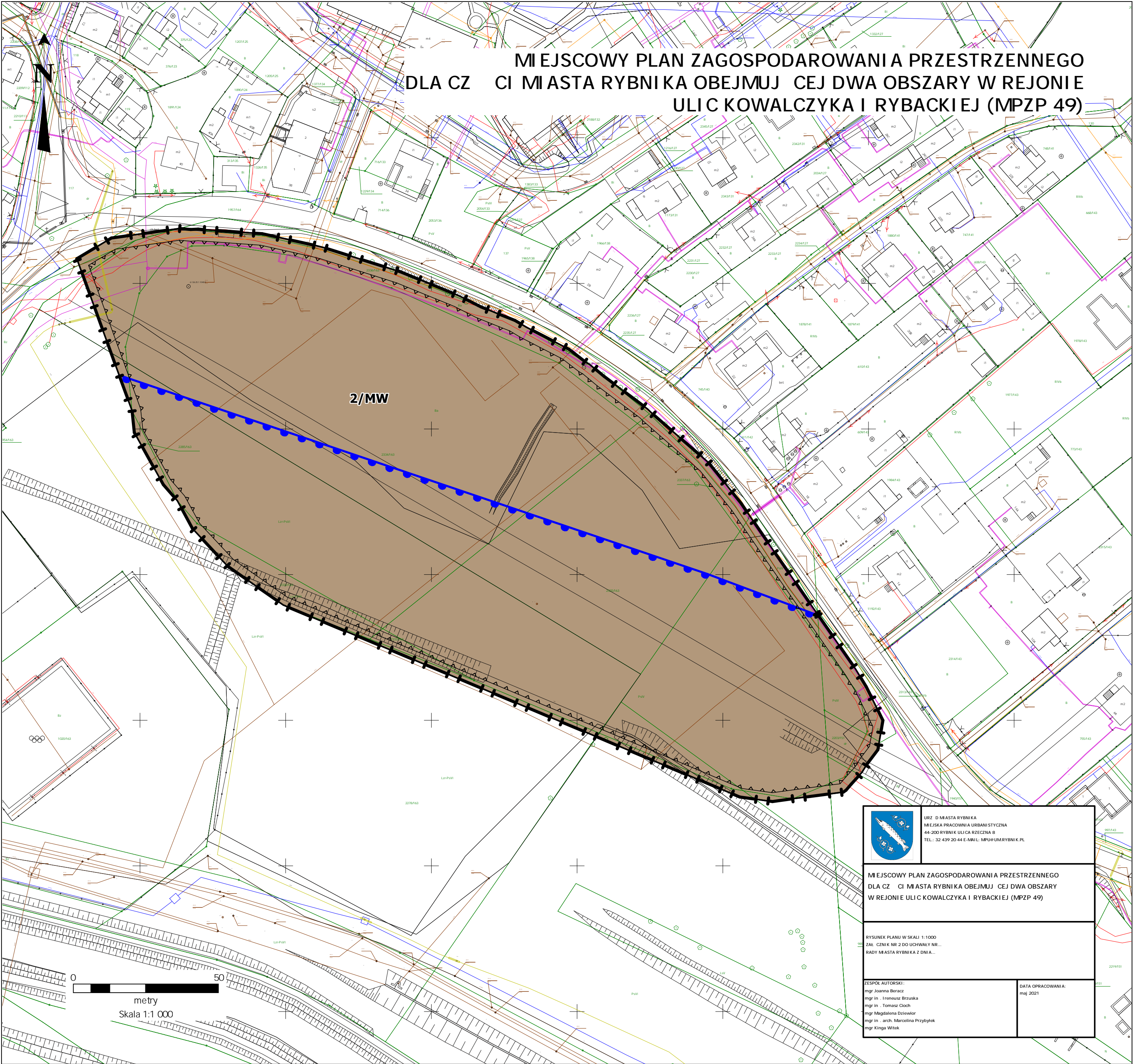
— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

GRANICA TERENU PODLEGAJĄCEGO OCHRONIE, NA PODSTAWIE  
ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

— GRANICA UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA  
WÓD PODZIEMNYCH NR 345 RYBNIK

OBSZAR NR 2 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH  
UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "JEJKOWICE".





**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 dwa obszary w rejonie ulic Kowalczyka i Rybackiej (MPZP 49) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej obejmującej realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Są to zadania, na których wykonanie 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.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Rybnika

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.gml



### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Miasta Rybnika na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**