

**Projekt**

z dnia 25 października 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
części miasta Rybnika obejmującej trzy obszary w rejonach ulic Cedrowej,  
Spacerowej i Parkowej (MPZP 54-47)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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. ze zm., 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 trzy obszary w rejonach ulic Cedrowej, Spacerowej i Parkowej (MPZP 54-47), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni około 23,96 ha, przedstawione na rysunkach planu.

**§ 2.** 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowią rysunki planu, będące załącznikami do uchwały.

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) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) 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 5;
- 6) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6.

**§ 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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1/1MU, 3/1MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) **3/1U** – teren zabudowy usługowej,
  - d) **2/1ZNU** – teren zieleni nieurządzonej,
  - e) **2/1ZL** – lasy,
  - f) **3/1KDZ** – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
  - g) **1/1KDD, 1/2KDD, 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD, 1/6KDD, 2/1KDD, 2/2KDD, 2/3KDD, 3/1KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - h) **2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 2/5KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - i) **1/1KK** – teren komunikacji kolejowej,
  - j) **1/1K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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

- 1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) stanowisko archeologiczne.

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

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1” (obszar nr 1 objęty planem);
- 2) granicę pasa izolującego teren cmentarza - 500 m (obszar nr 2 objęty planem);

- 3) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika (obszar nr 2 objęty planem);
- 4) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer” (obszar nr 3 objęty planem);
- 5) granicę obszaru górniczego „Chwałowice 1” (obszar nr 3 objęty planem);
- 6) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1” (obszar nr 3 objęty planem);
- 7) strefę ochronną od obszaru kolejowego - 20 m.

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

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Jankowice”;
- 2) obszaru górniczego „Jankowice 1”;
- 3) terenu górniczego „Jankowice 1”;
- 4) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 5) proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

5. Obszar nr 2 objęty planem znajduje się w całości:

- 1) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Jankowice”;
- 2) w granicach obszaru górniczego „Jankowice 1”;
- 3) w granicach terenu górniczego „Jankowice 1”;
- 4) w granicach udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 5) proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

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

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice”;
- 3) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 4) proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych 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) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **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;
- 6) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu budowli;
- 7) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, w tym elektronicznym (serwerownie), działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 8) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 9) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji tankowania paliw, w tym konwencjonalnych;
- 10) **kanalizacja** – obiekty i urządzenia związane z odbiorem i oczyszczaniem ścieków;
- 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) **nauka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze szkolnictwem wyższym oraz jednostkami naukowymi i badawczymi;
- 13) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje tankowania paliw, w tym konwencjonalnych, wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, myjnie samochodowe, garaże dla samochodów osobowych, centra przesiadkowe;
- 14) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 15) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 16) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;

- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 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 2023 r. poz. 204 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 2023 r. poz. 900);
- 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.

## **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 rysunkach 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, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 1/1MU, 3/1MU**;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;
- 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 wszystkich terenach lokalizowanie dojeżdż, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **2/1ZL**;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę lokalizowanie parkingów;
- 8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **2/1ZL**;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury elektroenergetycznej o mocy 100 kV, o maksymalnej wysokości 28 m, na terenach oznaczonych symbolami: **2/1ZNU, 2/2MN, 2/3MN**;
- 10) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **2/1ZL**.

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

- 1) 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** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **1/1MU, 3/1MU** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych graficznie na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek mieszkalny przy ul. Parkowej 27 – położony w terenie o symbolu **3/1MU**,
  - b) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 102-43; nr stanowiska w obrębie obszaru: 14; nr stanowiska w miejscowości: 22; dzielnica: Boguszowice Stare; rodzaj stanowiska: ślad osadnictwa - 2 fragmenty naczyń, ślad osadnictwa - 1 fragment naczyń; chronologia: późne średniowiecze, nowożytność, położone w terenach oznaczonych symbolami: **2/1MN, 2/1ZNU, 2/1ZL**,
- 2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1 lit a obejmuje zachowanie kształtu bryły i jej gabarytów, kątów spadków połaci dachowych, architektonicznych i plastycznych elementów wystroju elewacji oraz istniejącego wyglądu elewacji pod względem materiału

wykończeniowego i plastycznego ukształtowania elewacji, bez możliwości jej zewnętrznego docieplania;

- 3) zakazuje się dla obiektu, o którym mowa w pkt 1 lit a stosowania pokrycia dachowego z wykorzystaniem blachy trapezowej, falistej lub blachodachówki;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachowego dla obiektu, o którym mowa w pkt 1 lit a w kolorze ceglastym lub brązowym;
- 5) podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w zasięgu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, 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 2022 r. poz. 840 ze zm.).

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

- 1) obszar nr 1 objęty planem znajduje się w granicach:
  - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”,
  - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Jankowice”,
  - c) obszaru i terenu górniczego „Jankowice 1”,
  - d) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
  - e) proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 2) na obszarze nr 2 objętym planem znajduje się pas izolujący teren cmentarza – 500 m;
- 3) obszar nr 2 objęty planem znajduje się w granicach:
  - a) powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika;
  - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Jankowice”,
  - c) obszaru i terenu górniczego „Jankowice 1”,
  - d) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
  - e) proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 4) obszar nr 3 objęty planem znajduje się w granicach:
  - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer”,
  - b) obszaru i terenu górniczego „Chwałowice 1”,
  - c) strefy ochronnej od obszaru kolejowego - 20 m,
  - d) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”,
  - e) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice”,

- f) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
  - g) proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 5) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 1, 3 i 4, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych;
- 6) 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, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek - 12 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- 1) dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych oraz poprawę możliwości zagospodarowania istniejących działek.

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

**§ 10.** W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w strefie ochronnej od obszaru kolejowego – 20 m nakaz uwzględniania w jej granicach obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez drogi oznaczone symbolami: **3/1KDZ, 1/1KDD, 1/2KDD, 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD, 1/6KDD, 2/1KDD, 2/2KDD, 2/3KDD, 3/1KDD, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 2/5KDW** oraz poprzez przyległe do obszarów objętych planem drogi publiczne;
- 2) drogi oznaczone symbolami: **3/1KDZ, 1/1KDD, 1/2KDD, 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD, 1/6KDD, 2/1KDD, 2/2KDD, 2/3KDD, 3/1KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) droga oznaczona symbolem **3/1KDZ** zapewnia połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkami planu:
  - a) droga oznaczona symbolem **3/1KDZ**: od 13,6 m do 23,6 m,
  - b) droga oznaczona symbolem **1/1KDD**: 8 m,
  - c) droga oznaczona symbolem **1/2KDD**: od 18,5 do 20 m,



- d) droga oznaczona symbolem **1/3KDD**: od 8,9 m do 9 m,
- e) droga oznaczona symbolem **1/4KDD**: 8 m,
- f) droga oznaczona symbolem **1/5KDD**: 8 m,
- g) droga oznaczona symbolem **1/6KDD**: 10 m,
- h) droga oznaczona symbolem **2/1KDD**: 8 m,
- i) droga oznaczona symbolem **2/2KDD**: 8 m,
- j) droga oznaczona symbolem **2/3KDD**: 10 m,
- k) droga oznaczona symbolem **3/1KDD**: od 9,7 do 15,4 m,
- l) droga oznaczona symbolem **2/1KDW**: 6 m,
- m) droga oznaczona symbolem **2/2KDW**: od 9 do 9,7 m,
- n) droga oznaczona symbolem **2/3KDW**: od 5,4 do 6 m,
- o) droga oznaczona symbolem **2/4KDW**: 6 m,
- p) droga oznaczona symbolem **2/5KDW**: 6 m;

5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:

- a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 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,
- c) 1 miejsca do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku o przeznaczeniu innym niż usługowym, 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, z zastrzeżeniem pkt 6,
- d) 1 miejsca do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku 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, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania, uzależnionej od powierzchni budynku usługowego, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;

7) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;

8) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, 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 2022 r. poz. 1225).

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 2022 r. poz. 2519 ze zm.);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z:

- 1) istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru lub energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego mogą być lokalizowane wyłącznie na dachach i ścianach obiektów budowlanych.

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 poprzez:
  - a) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła, z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 3, lub,

- b) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub,
  - c) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru lub energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego mogą być lokalizowane wyłącznie na dachach i ścianach obiektów budowlanych;
  - 3) 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 dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

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

**§ 13.** 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%.

**§ 14.** 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 bieli, beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 2) dopuszcza się stosowanie zróżnicowań 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, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3.

### **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**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym 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 2023 r. poz. 682), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - h) usługi pielęgnacyjne,
  - i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 9,
  - d) wiaty i altany – 3,5 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16.** 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) obsługę komunikacji drogowej wyłącznie w zakresie myjni samochodowych,
- e) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych,
- f) produkcję drobną,
- g) rozrywkę,
- h) sport i rekreację,
- i) usługi drobne,
- j) usługi naprawcze za wyjątkiem lakierni,
- k) usługi oświatowo-wychowawcze,
- l) usługi pielęgnacyjne,
- m) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich.

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

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

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **3/1MU**, 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) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych,
- e) produkcję drobną,
- f) rozrywkę,
- g) sport i rekreację,
- h) usługi drobne,
- i) usługi naprawcze za wyjątkiem lakierni,
- j) usługi oświatowo-wychowawcze,
- k) usługi pielęgnacyjne,
- l) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) wiaty i altany – 3,5 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 **3/1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) handel detaliczny;

- 4) kulturę;
- 5) naukę;
- 6) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych;
- 7) produkcję drobną;
- 8) rozrywkę;
- 9) sport i rekreację;
- 10) usługi drobne;
- 11) usługi naprawcze;
- 12) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 13) usługi pielęgnacyjne;
- 14) 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 – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budowle – 15 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

3. W przypadku sytuowania parkingu w budynku, do poziomu intensywności zabudowy, nie wlicza się powierzchni kondygnacji zajętej na parking, w tym powierzchni miejsc postojowych i ruchu kołowego.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **2/1ZNU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Dla terenu wyznaczonego 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 budowlanej – 80%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 28 m.

**§ 20.** Wyznacza się lasy, oznaczone symbolem **2/1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

**§ 21.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **3/1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi zbiorczej.

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

**§ 23.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 2/5KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

**§ 24.** Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1/1KK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kolejowa za wyjątkiem budynków.

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 50 m.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **1/1K**, 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

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