

**UCHWAŁA NR 493/XXXI/2017**  
**RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 16 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej sześć terenów w rejonie ulic Dębowej, Nowej, Pod Walem, Józefa Poniatowskiego, Przemysłowej i Brzezińskiej (MPZP 28)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 188/XII/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 17 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej sześć terenów w rejonie ulic Dębowej, Nowej, Pod Walem, Józefa Poniatowskiego, Przemysłowej i Brzezińskiej (MPZP 28), 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 sześć terenów w rejonie ulic Dębowej, Nowej, Pod Walem, Józefa Poniatowskiego, Przemysłowej i Brzezińskiej (MPZP 28), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje sześć obszarów o łącznej powierzchni około 12,06 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 w skali 1:1000, będący załącznikami do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – obszar nr 1 w rejonie ulicy Dębowej;
- 2) załącznik nr 2 – obszar nr 2 w rejonie ulicy Nowej;
- 3) załącznik nr 3 – obszar nr 3 w rejonie ulicy Pod Walem;
- 4) załącznik nr 4 - obszar nr 4 w rejonie ulicy Józefa Poniatowskiego;
- 5) załącznik nr 5 - obszar nr 5 w rejonie ulicy Przemysłowej;
- 6) załącznik nr 6 - obszar nr 6 w rejonie ulicy Brzezińskiej.

2. Integralną część uchwały stanowi rozstrzygnięcie niebędące ustaleniami planu - 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania;

- a) 1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 6/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 3/MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) 5/PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
- d) 2/1ZU, 2/2ZU, 4/ZU – tereny zieleni urządzonej,
- e) 3/1ZNU, 3/2ZNU - tereny zieleni nieurządzonej,
- f) 1/KDD, 2/KDD, 3/KDD, 4/KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- g) 2/KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Wskazuje się na rysunku planu obiekt i granice obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) granicę pasa izolującego teren cmentarza - 50 m;
- 3) granicę pasa izolującego teren cmentarza - 150 m;
- 4) granicę udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik;
- 5) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 7) stanowisko archeologiczne.

#### § 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 (jeśli występuje) i oznaczenia literowego, w którym numer przed ukośnikiem oznacza kolejny obszar objęty planem, numer po ukośniku wyróżnia teren spośród innych terenów na danym obszarze objętym planem, oznaczenie literowe oznacza przeznaczenie terenu;
- 2) **linie rozgraniczające** – granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście, określająca dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego do linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy obiektów liniowych, sieci technicznych, wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, zbiorników, konstrukcji oporowych, nadziemnych i podziemnych przejść dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, pomników, altan, placów postojowych, parkingów oraz obiektów małej architektury; dopuszcza się wysunięcie za wyznaczoną na rysunku planu linię elementów budynków takich jak schody, ganek, daszek, balkon, wykusz, taras - o maksymalnie 2 metry;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 7) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 8) **pozostałe obiekty budowlane** – każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem;
- 9) **wysokość zabudowy:**
  - a) wysokość budynków,

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 10) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 11) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 12) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 13) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno – pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 14) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 15) **rzemiosło** – 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;
- 16) **gastronomia i rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 17) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 18) **produkcja drobna** – niewielkie obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, zakłady poligraficzne, a także pracownie artystyczne;
- 19) **produkcja przemysłowa** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych z wyłączeniem wydobywania kopalin i wytwarzania energii;
- 20) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 21) **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.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie obiektów budowlanych na danym obszarze planu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku niewyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, linię tą stanowi linia rozgraniczająca tereny komunikacji od terenów, w których została dopuszczona lokalizacja zabudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie legalnie istniejących obiektów budowlanych, w tym:
  - a) zlokalizowanych w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
  - b) niezgodnych z przeznaczeniem poszczególnych terenów oraz prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
  - c) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;

- 4) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej na terenach oznaczonych symbolami **1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 6/MN, 3/MU**;
- 5) 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°;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicach działek budowlanych oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie ścieżek rowerowych;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie na wszystkich terenach sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami **5/PU, 2/1ZU, 2/2ZU, 4/ZU, 3/1ZNU, 3/2ZNU**;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami **1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 6/MN, 3/MU**.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 6/MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **3/MU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków - kapliczki architektonicznej pw. NMP Niepokalanej, położonej w terenie oznaczonym symbolem **1/MN**;
- 2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje zachowanie formy architektonicznej;
- 3) w obszarze objętym planem na terenie oznaczonym symbolem **6/MN** znajduje się stanowisko archeologiczne (nr stanowiska na obszarze: 102-43/8/16; chronologia: nowożytność; rodzaj stanowiska: ślad osadnictwa).

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

- 1) obszar nr 1 zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Gotartowice k/Rybnika;
- 2) na obszarach nr 2 i 6 występują udokumentowane złoża węgla kamiennego „Chwałowice” i „Chwałowice 1”;
- 3) na obszarach nr 3, 4 i 5 występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 4) na obszarze nr 4 występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 5) obszary nr 2 i 6 zlokalizowane są w granicach obszaru górniczego „Chwałowice 1”;
- 6) obszary nr 2, 5 i 6 zlokalizowane są w granicach terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 7) obszary nr 1, 3, 4 i 5 znajdują się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik;
- 8) obszar nr 5 znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 9) w obszarze i terenie górniczym, o których mowa w pkt 5 i 6, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 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 wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 poprzez przyległe drogi klasy dojazdowej (ulice Skośna i Dębowa);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 poprzez przyległą drogę klasy zbiorczej (ulica 1 Maja);
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru nr 3 poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Nadbrzeżna);
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru nr 4 poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Żużłowa);
- 5) obsługa komunikacyjna obszaru nr 5 poprzez przyległą drogę klasy lokalnej (ulica Przemysłowa);
- 6) obsługa komunikacyjna obszaru nr 6 poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Brzezińska);
- 7) szerokości dróg publicznych oznaczonych symbolami **1/KDD, 2/KDD, 3/KDD, 4/KDD** w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2/KDW** w liniach rozgraniczających – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) z uwagi na lokalne przewężenia, spowodowane istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się inne szerokości dróg publicznych i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 7 i 8, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
  - a) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsca do parkowania na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych,
  - c) 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
  - d) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;
- 11) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 12) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 13) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w formie:
  - a) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
  - b) parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia 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.

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 250 ze zm.);

- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, 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) ustala się dostawę ciepła w oparciu o indywidualne źródło ciepła lub z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej;
  - 2) w celu ochrony powietrza atmosferycznego nakazuje się stosowanie proekologicznych i wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.
7. W zakresie gospodarki odpadami 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 terenie oznaczonym symbolem **5/PU**.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

**§ 12.** W terenach oznaczonych symbolami **1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 6/MN, 3/MU** zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2015 r. poz. 478 ze zm.).

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

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

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

### **Rozdział 3.**

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

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1/MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 6/MN**, 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 wolnostojącej 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 2016 r. poz. 290 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
  - c) usługi pielęgnacyjne,
  - d) handel detaliczny,
  - e) rzemiosło za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich oraz usług stolarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) obiekty małej architektury – 6 m,
  - e) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 5.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **2/4MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w zakresie obiektów towarzyszących.

2. 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 budowlanej – 20%;
- 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 gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
  - b) wiaty i altany – 3,5 m,
  - c) obiekty małej architektury – 6 m,

d) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;

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

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **3/MU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

a) gastronomię i rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,

b) biura,

c) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,

d) usługi pielęgnacyjne,

e) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów lub lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

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 wolnostojącej lub bliźniaczej;

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

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 10 m,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,

c) wiaty i altany – 3,5 m,

d) obiekty małej architektury – 6 m,

e) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;

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

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

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **5/PU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

a) produkcję przemysłową,

b) produkcję drobną,

c) składy i magazyny;

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

a) obsługę komunikacji drogowej,

b) usługi naprawcze,

c) rzemiosło.

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



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

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **2/1ZU, 2/2ZU, 4/ZU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

- 1) altany;
- 2) obiekty małej architektury.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) altany – 3,5 m,
  - b) obiekty małej architektury – 6 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 2;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 5.

**§ 21.** Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **3/1ZNU, 3/2ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń nieurządzona.

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

**§ 23.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **2/KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

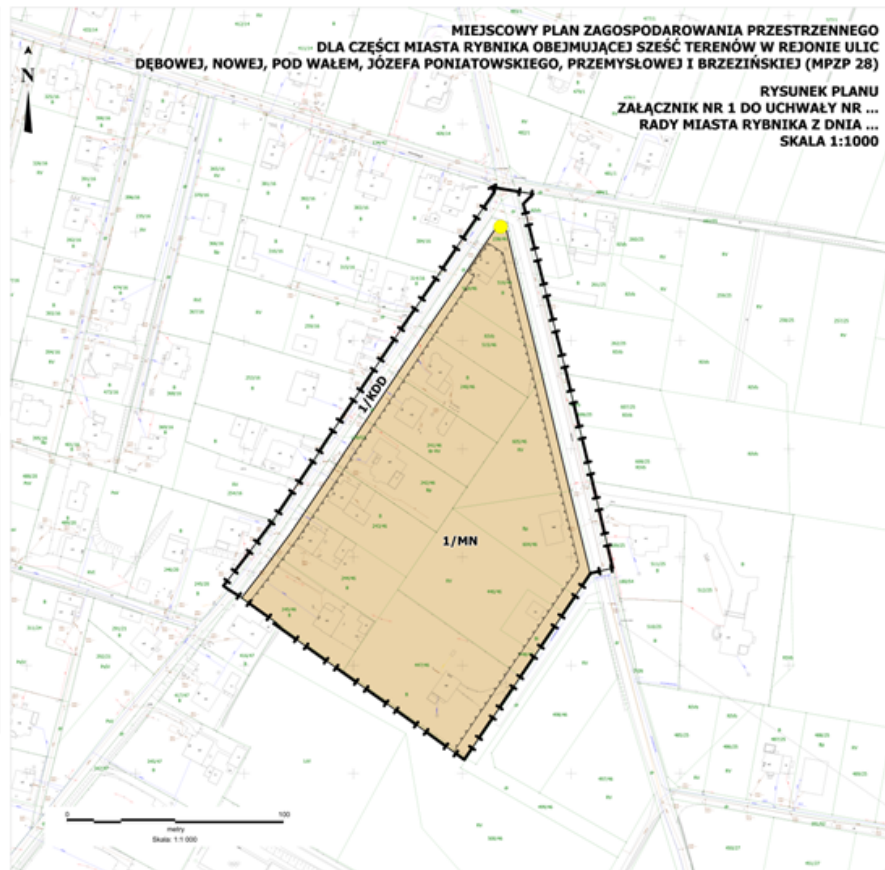
**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

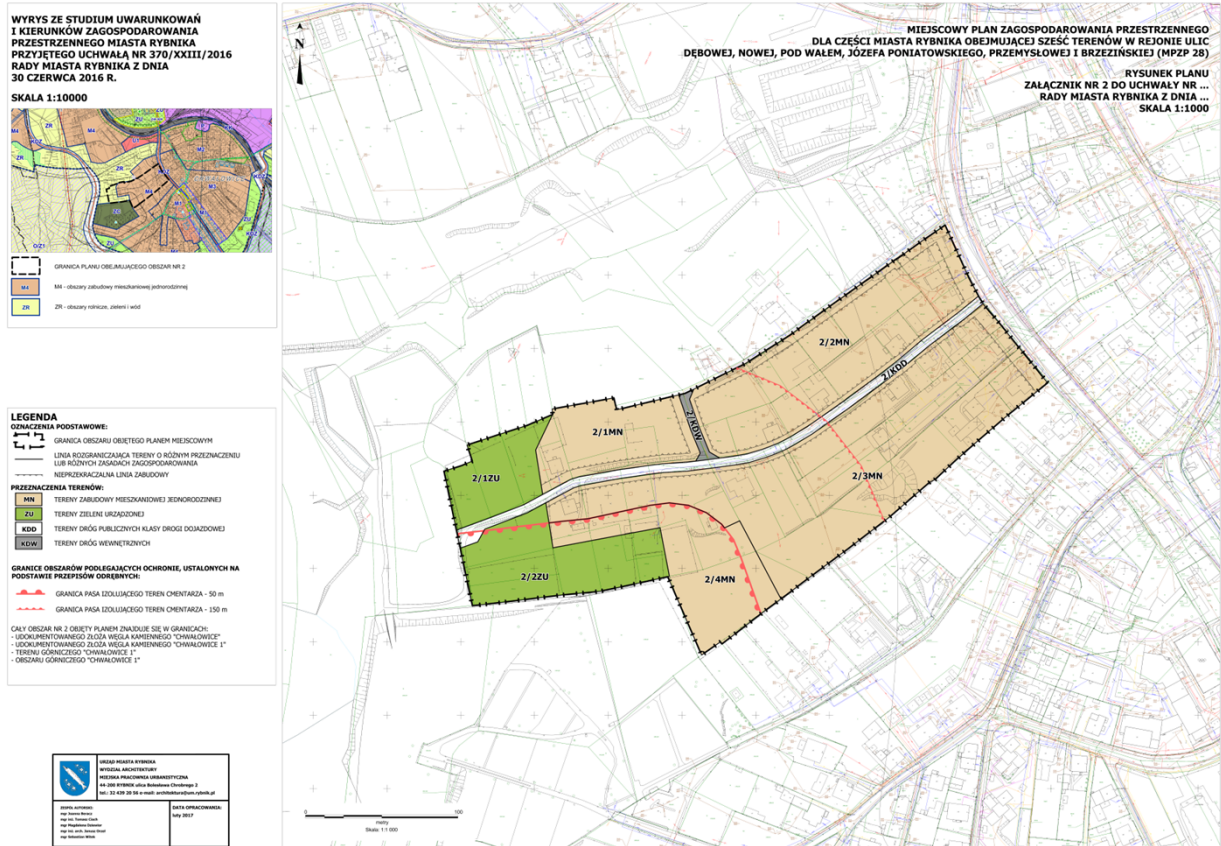
Przewodniczący Rady Miasta

**Jan Mura**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 493/XXXI/2017  
Rady Miasta Rybnika  
z dnia 16 lutego 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 493/XXXI/2017  
Rady Miasta Rybnika  
z dnia 16 lutego 2017 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 493/XXXI/2017

Rady Miasta Rybnika

z dnia 16 lutego 2017 r.

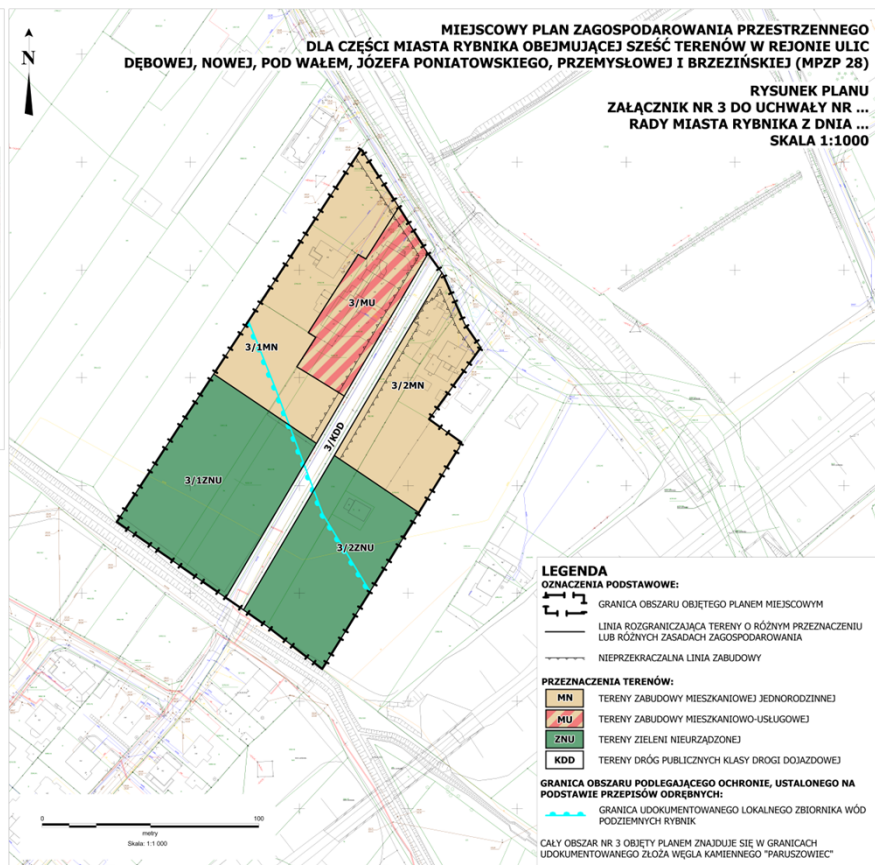
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 370/XXIII/2016  
RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA  
30 CZERWCA 2016 R.  
SKALA 1:10000



GRANICA PLANU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NR 3

M4 - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ZR - obszary rolnicze, zielone i wodne





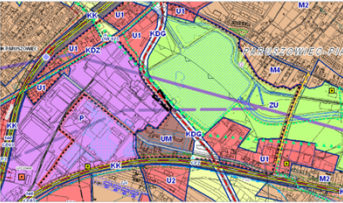


Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 493/XXXI/2017

Rady Miasta Rybnika

z dnia 16 lutego 2017 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
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 PLANU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NR 5

P - obszary produkcyjne

KD... - obszary dróg klasy zbiorczej i klas wyższych: KDA - autostrada, KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego, KDG - drogi główne, KDC - drogi zbiorcze

**LEGENDA**  
**OZNACZENIA PODSTAWOWE:**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZESKACZALNA LINIA ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**


PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

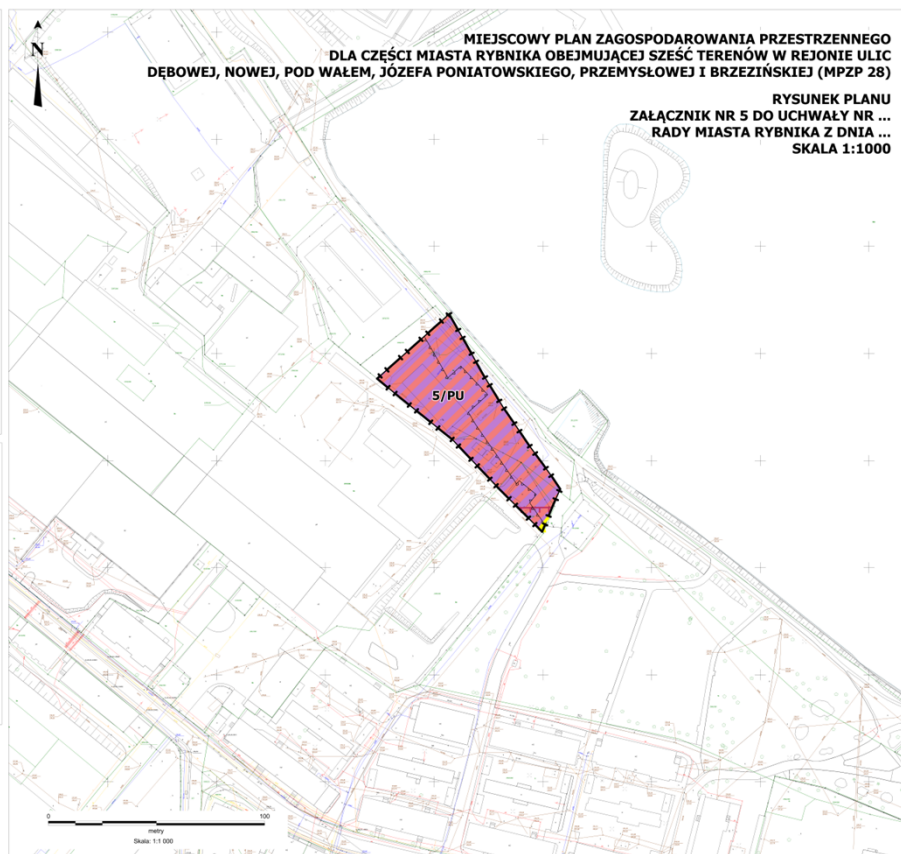
**GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**

GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"

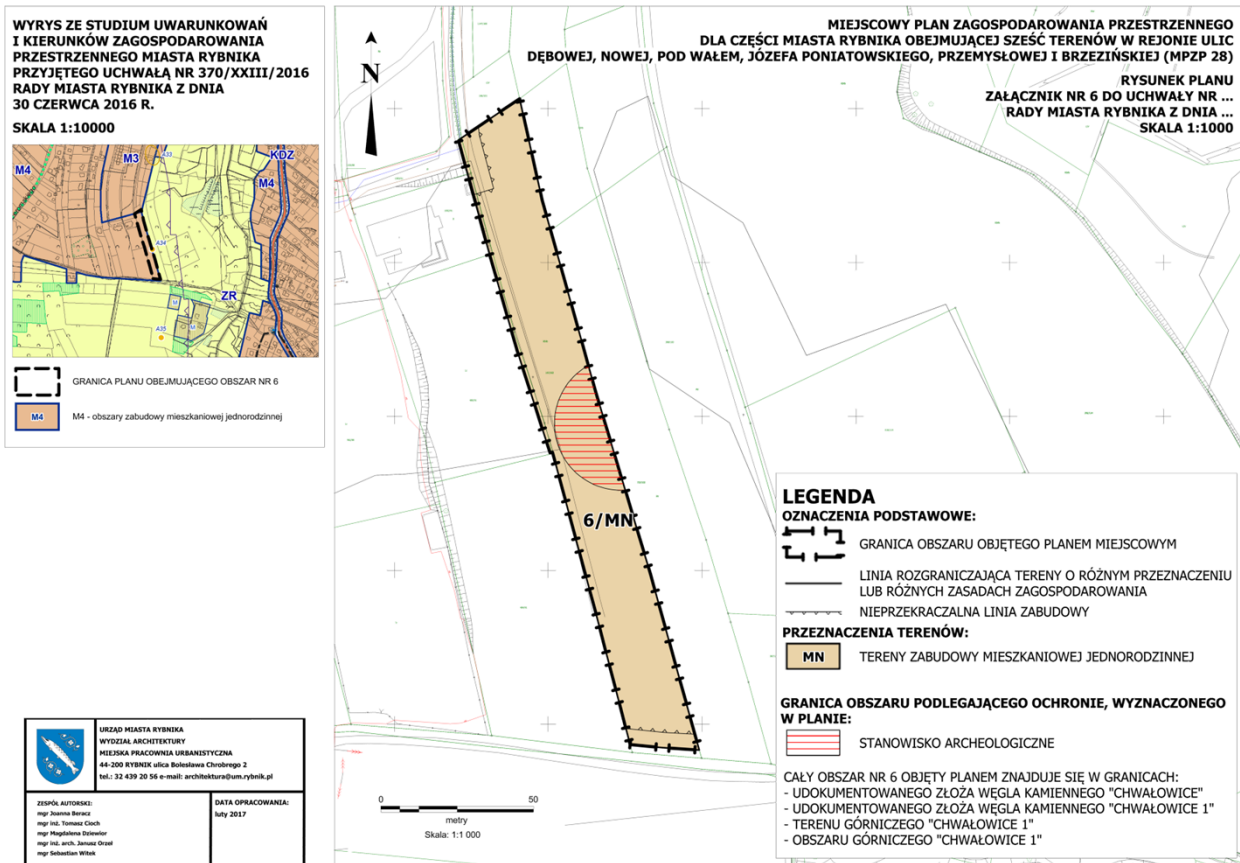
GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"

CAŁY OBSZAR NR 5 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:  
- UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "PARUSZOWIEC"  
- UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH RYBNIK

|   |  |
|---|--|
|  <p>URZĄD MIASTA RYBNIKA<br/>WYDZIAŁ ARCHITECTURY<br/>MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA<br/>44-200 RYBNIK ulica Bolesława Chrobrego 2<br/>tel.: 32 439 20 54 e-mail: architektura@um.rybnik.pl</p> | <p>DATA OPRACOWANIA:<br/>luty 2017</p> |
| <p>ZESPÓŁ AUTORÓW:<br/>mgr Joanna Bencini<br/>mgr Arkadiusz Gajda<br/>mgr Magdalena Górecka<br/>mgr Arkadiusz Janiak<br/>mgr Sebastian Witak</p>  |  |



z dnia 16 lutego 2017 r.





**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 sześć terenów w rejonie ulic Dębowej, Nowej, Pod Walem, Józefa Poniatowskiego, Przemysłowej i Brzezińskiej (MPZP 28) 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.