

**Projekt**

z dnia 23 marca 2011 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności przeprowadzonej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego Uchwałą Nr 277/XXII/2008 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 stycznia 2008 r.

na wniosek Prezydenta Miasta i po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej

**Rada Miasta Rybnika**

**uchwała:**

**ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
RYBNIKA W OBSZARZE NA WSCHÓD OD ULICY WODZISŁAWSKIEJ DO ULICY  
MIKOŁOWSKIEJ**

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

**- ROZDZIAŁ 1 - USTALENIA OGÓLNE:**

- przedmiot regulacji przepisami zmiany planów
- definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

- przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

**- ROZDZIAŁ 2 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:**

- przeznaczenie terenów
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
- przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

**- ROZDZIAŁ 3 - USTALENIA KOŃCOWE:**

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. Przedmiot regulacji przepisami zmiany planów**

1. Przedmiotem regulacji przepisami zmiany planów zwaną dalej planem jest obszar o łącznej powierzchni około 3.700 ha określony w uchwale Nr 491/XXXV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 stycznia 2009 r. na 9 załącznikach graficznych.

2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów, wyznaczenia terenów dla realizacji tras drogowych i dróg obsługujących, wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ustaleniami dotyczącymi ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki graficzne Nr 1÷Nr 9 w skali 1:2000 o nazwie „rysunek planu”, które obowiązują w zakresie:

- 1) granic opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli literowych i cyfrowych przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów oraz porządkujących powiązanie niniejszej uchwały z rysunkiem planu,
- 4) granic obszarów i terenów górniczych,
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) granic stref ochrony konserwatorskiej,
- 7) oznaczeń obiektów wpisanych do rejestru zabytków Województwa Śląskiego oraz obiektów o charakterze zabytkowym,
- 8) oznaczenia terenów zamkniętych,
- 9) granic administracyjnych miasta Rybnika,
- 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 11) granic parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” oraz granic jego otuliny,
- 12) oznaczenia terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 13) granic terenów kwartałów inwestycyjnych,
- 14) oznaczenia terenów zabudowanych i nieruchomości których wartość wzrosła,
- 15) oznaczenia graficznego terenów lokalizacji dominant przestrzennych,
- 16) granic filarów ochronnych.

4. Oznaczenia na rysunkach planu nie wymienione w ust. 3 pkt 1÷16 są elementami informacyjnymi i nie obowiązują jako ustalenia planu.

5. Zastosowane na rysunkach planu oraz w niniejszej uchwale symbole oznaczają:

- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – obręb geodezyjny stanowiący odpowiednio rysunek nr 1÷9 do niniejszego planu,
- 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu w grupie tego samego przeznaczenia podstawowego w obszarze objętym rysunkiem planu nr 1÷9,
- 3) oznaczenie literowe na końcu symbolu – przeznaczenie podstawowe terenu.

6. Symbole literowe, o których mowa w ust. 5 pkt 1 oznaczają następujące obręby geodezyjne, które stanowią następujące rysunki planu jako załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) A – obręb Popielów – rysunek nr 1
- 2) B – obręb Niedobczyce – rysunek nr 2
- 3) C – obręb Zamyśłów – rysunek nr 3
- 4) D – obręb Chwałowice – rysunek nr 4
- 5) E – obręb Rybnik – rysunek nr 5
- 6) F – obręb Boguszowice – rysunek nr 6
- 7) G – obręb Kłokocin – rysunek nr 7
- 8) H – obręb Gotartowice – rysunek nr 8
- 9) I – obręb Ligota – rysunek nr 9

7. Symbole literowe, o których mowa w ust. 5 pkt 3 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności zabudowy,
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) **MZ** - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej, w tym **US** tereny sportu i rekreacji,
- 5) **UP** – tereny usług publicznych,
- 6) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 7) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 8) **PR** – tereny przeznaczone do rekultywacji,
- 9) **R** – tereny rolnicze,
- 10) **ZL** – tereny lasów,
- 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 12) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- 13) **ZC** – tereny cmentarza,
- 14) **ZM** – tereny ogrodów przydomowych,
- 15) **ZR** – tereny zalesień,
- 16) **ZŁ** – tereny zieleni łąkowej i niskiej,
- 17) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- 18) **KD** – tereny komunikacji drogowej, w tym:
  - a) **KDA** – tereny autostrady,
  - b) **KDGP** – tereny publicznych dróg klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
  - c) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”,
  - d) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”,
  - e) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”,
  - f) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”,
  - g) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszojezdnych,
  - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - i) **KDS** – tereny obiektów i urządzeń obsługi, komunikacji drogowej,
- 19) **KK** – tereny komunikacji kolejowej,
- 20) **IT** – tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) **ITW** – wodociągi
  - b) **ITE** – elektroenergetyka
  - c) **ITK** – kanalizacja
  - d) **ITO** – gospodarka odpadami
  - e) **ITG** – gazociągi.

8. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 10 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planów,

- 2) załącznik Nr 11 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## **§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały**

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne,
- 3) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci infrastruktury technicznej, w którym występuje zakaz wznoszenia budynków, składów, magazynów, sadzenia zieleni wysokiej. Do strefy technicznej musi być zapewniony dojazd operatora. Strefy techniczne obejmują zgodnie z przepisami szczegółowymi:
  - a) dla gazociągów: strefę kontrolowaną i odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych,
  - b) dla sieci elektroenergetycznych – odległości, w których przekroczone są dopuszczalne poziomy pól elektroenergetycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) dla pozostałych sieci – pas technologiczny umożliwiający modernizację, przebudowę, budowę i remont sieci,
- 4) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się pewnymi cechami z otoczenia i stanowiący dzięki temu punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej,
- 5) linii rozgraniczającej drogi – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny dla istniejących lub planowanych jezdni drogi, oraz innych urządzeń z nią związanych takich jak chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie itp. W liniach rozgraniczających drogi nie mogą się znajdować obiekty kubaturowe oraz ogrodzenia parcel. W liniach rozgraniczających dróg powinny być realizowane kompleksowo sieci infrastruktury technicznej,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków,
- 7) proekologicznych systemach grzewczych – należy przez to rozumieć takie systemy techniczne dla uzyskania ciepła, które nie powodują większych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych niż zdalaczynny system ciepłowniczy, system ogrzewania gazowego lub olejem opałowym,
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnik,
- 9) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w ramach planowanej inwestycji lub na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 12) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
- 13) rysunku planu - należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1÷9 do niniejszej uchwały w skali 1:2000,
- 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem przeznaczenia podstawowego w planie,
- 15) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,

- 16) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
- 17) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, oznaczone graficznie na rysunkach planu, na których istnieje zabudowa do zachowania w procesie rozwoju miasta. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednie otoczenie zabudowy, dojazdu, dojścia i zagospodarowanie, które przesądza dotychczasowe użytkowanie terenów. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość przebudowy zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie, w tym możliwość wyburzenia budynków istniejących na terenach zabudowanych.
- 18) terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć każdy rodzaj ogólnodostępnej zieleni ogólnomiejskiej,
- 19) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone do lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, w tym także stanowiące bazę gastronomiczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,
- 20) terenach ogrodów i upraw przydomowych – należy przez to rozumieć powierzchnie wydzielonych lub proponowanych do wydzielienia działek budowlanych, które są integralnie związane z zabudową mieszkaniową realizowaną na tych działkach, lecz wyłączone są z możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 21) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 22) kącie nachylenia połaci dachu – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie ustalonym w tekście uchwały, jednakowy dla poszczególnych połaci dachu,
- 23) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 24) kwartale inwestycyjnym – należy przez to rozumieć tereny wydzielone i oznaczone w planie, na których kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie przestrzenne terenów wymagają zastosowania szczególnych, ustalonych w planie zasad,
- 25) usługach – należy przez to rozumieć następujące przeznaczenia terenów:
- a) usługi publiczne sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, w tym straży pożarnej,
  - b) handel detaliczny i hurtowy,
  - c) stacje paliw, obsługi pojazdów i sprzedaży samochodów,
  - d) działalność kościołów,
  - e) gastronomia,
  - f) turystyka, sport, rekreacja i odnowa biologiczna,
  - g) działalność biurowa,
  - h) banki, urzędy pocztowe, usługi łączności i informatyczne,
  - i) kultura i rozrywka,
  - j) działalność wystawiennicza i targowa,
  - k) usługi projektowe i różne formy pracy twórczej,
  - l) drobne usługi rzemieślnicze związane z obsługą, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, fryzjerskie, pralnicze, piekarnicze i produkcji cukierniczej oraz naprawa sprzętu domowego,
- 26) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze i instytucje finansowe,

- 27) usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
- 28) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 29) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość określającą procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu,
- 30) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego nachylenie połaci dachowych jest większe niż 20%,
- 31) zespole zabudowy – należy przez to rozumieć więcej niż 2 budynki wolnostojące lub zblokowane (mieszkalne, usługowe, garaże) zlokalizowane na tej samej działce budowlanej lub terenie,
- 32) rekultywacji terenu – należy przez to rozumieć przywrócenie lub nadanie wartości użytkowych lub przyrodniczych,
- 33) zabudowie mieszkaniowej o niskiej intensywności – należy przez to rozumieć zespoły budynków lub pojedyncze budynki o maksymalnie 8 mieszkaniach w każdym budynku,
- 34) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym,
- 35) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m<sup>2</sup> włącznie,
- 36) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni od 5÷10 m<sup>2</sup> włącznie,
- 37) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m<sup>2</sup> ,
- 38) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć reklamę wyposażoną w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy,
- 39) podstawowej powierzchni użytkowej obiektów handlowych – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową tych obiektów bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, parkingów itp.

### **§ 3. Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) konieczność ochrony ekspozycji obiektów stanowiących dominanty przestrzenne pokazane na rysunku planu poprzez zakaz lub ograniczenie zabudowy w ich otoczeniu,
- 2) konieczność realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów w kwartałach inwestycyjnych pokazanych na rysunku planu,
- 3) konieczność stosowania następujących zasad przy sytuowaniu reklam i nośników reklamowych:
  - a) zakaz sytuowania reklam ruchomych przy skrzyżowaniach dróg typu rondo,
  - b) oświetlenie reklam nie może powodować uciążliwości dla istniejącej i planowanej zabudowy,
  - c) reklamy małoformatowe, średnioformatowe i wielkoformatowe nie mogą być sytuowane w sposób ograniczający widok na obiekty zabytkowe lub o wartościach kulturowych,
  - d) reklamy wielkoformatowe oraz nośniki reklamowe nie mogą być sytuowane na kierunku powiązań korytarzy ekologicznych miasta tworzonych przez tereny o symbolach **ZL** i **ZŁ** ,
  - e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam o wysokości powyżej 9,0 m za wyjątkiem słupów reklamowych w centrach handlowych zajmujących powierzchnię ponad 2,0 ha, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 30,0 m.

**§ 4. 1.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się konieczność ochrony występujących wartości w granicach opracowania planu, a w szczególności:

- 1) wartości występujących w granicach parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” oraz w jego otulinie,

- 2) pomniki przyrody,
- 3) zasoby wód podziemnych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych „GZWP nr 345 – Rybnik”,
- 4) złoża piasku, soli kamiennej i węgla kamiennego.

2. Ustala się konieczność zachowania możliwości eksploatacji złóż węgla kamiennego w obszarach górniczych „Chwałowice”, „Radlin I”, „Niedobczyce I” i „Jankowice” pokazanych graficznie na rysunkach planu, na warunkach określonych w koncesji.

3. W zakresie zasad eksploatacji węgla kamiennego, którą dopuszcza się w obszarze górniczym „Chwałowice”, „Radlin I”, „Niedobczyce I” i „Jankowice” ustala się:

- 1) konieczność zachowania filarów ochronnych, których granice pokazano graficznie na rysunkach planu nr 2÷6,
- 2) na terenach górniczych „Chwałowice”, „Radlin I”, „Niedobczyce I” i „Jankowice”, których granice pokazano na rysunkach planu, konieczność uwzględniania przez inwestorów noworealizowanych obiektów aktualnych czynników geologiczno-górniczych.

4. Ustala się:

- 1) konieczność odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych do odpowiednich systemów kanalizacyjnych,
- 2) zakaz zrzucania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych oraz do gruntu,
- 3) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym:
  - a) tereny o symbolach **MN** i **MNZ** należy traktować, w myśl przepisów odrębnych dotyczących hałasu, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny o symbolu **MW** należy traktować, w myśl przepisów odrębnych dotyczących hałasu, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) tereny o symbolu **US** należy traktować, w myśl przepisów odrębnych dotyczących hałasu, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - d) tereny o symbolach **A1UP, A3UP, A4UP, C1UP, D1UP, D2UP, E1UP, F10UP, F2UP, F3UP, F4UP, F5UP, F6UP, F8UP, F9UP, G1UP, H1UP, I2UP, I3UP, I4UP** należy traktować w myśl przepisów odrębnych dotyczących hałasu, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
- 5) na terenach położonych w granicach i otulinie parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” pokazanych graficznie na rysunku planu, konieczność zachowania ustaleń obowiązujących zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) konieczność zachowania pomników przyrody istniejących na terenach o symbolach **D3ZP, D4ZP** i **D5U**,
- 7) konieczność ochrony terenów o symbolach **ZŁ** stanowiących doliny rzek i potoków przed zabudową oraz przedsięwzięciami zmieniającymi istniejące ukształtowania poza tworzeniem zbiorników wodnych i stawów oraz ich przebudową.

5. Ustala się następujące ograniczenia odległości zabudowy mieszkaniowej i związanej ze stałym pobytem ludzi od następujących dróg:

- 1) od drogi klasy „główna ruchu przyspieszonego” na terenach o symbolach **B1KDGP, C1KDGP, D1KDGP÷D3KDGP, E1KDGP÷E3KDGP, F1KDGP, F2KDGP, G1KDGP, H1KDGP** w odległości 70,0 m od granic linii rozgraniczających drogi,
- 2) od dróg klasy „główna” oraz od kolei na terenach o symbolach **A1KDG, A2KDG, B1KDG, C1KDG, D1KDG, D2KDG, E1KDG÷E5KDG, F1KDG, I1KDG÷I11KDG** w odległości 50,0 m od granic linii rozgraniczających dróg,

3) od dróg klasy „zbiorcza” na terenach o symbolach **A1KDZ÷A5KDZ, D1KDZ÷D9KDZ, E1KDZ÷E5KDZ, F1KDZ÷F6KDZ, G1KDZ÷G4KDZ, H1KDZ÷H6KDZ, I1KDZ÷I8KDZ** w odległości 25,0 m od granic linii rozgraniczających drogi.

6. W granicach terenów, o których mowa w ust. 5 ustala się:

- 1) możliwość stosowania dla istniejącej zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, oraz ciągów zieleni izolacyjnej,
- 2) możliwość realizacji budynków związanych ze stałym pobytem ludzi tylko wówczas, gdy przegrody zewnętrzne tych budynków będą zapewniały dotrzymanie w ich wnętrzu dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

7. Na terenach o symbolach **ZŁ** ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieków wodnych.

8. Ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy w pasie terenów o szerokości minimum 5,0 m od granic rzek zapisanych w planie symbolem **WS** oraz od granic potoków istniejących w ramach terenów o symbolach **ZŁ**.

9. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych pokazanych na rysunku planu wzdłuż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi wymogami przepisów odrębnych.

**§ 5.1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz ochrony dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) objęcie terenów o symbolach **D12MW÷D15MW, D17MW, D18MW, D9ZP i D15MN** oraz o symbolu **I5UP** strefą „A” pełnej ochrony konserwatorskiej w obrębie której obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów oraz realizacji i użytkowania obiektów:
  - a) bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich w trakcie zmian zagospodarowania terenów i modernizacji obiektów,
  - b) realizacja nowych obiektów musi być podporządkowana wytycznym konserwatorskim,
  - c) konieczność zachowania rozplanowania i układu urbanistycznego i architektury osiedla robotniczego w dzielnicy Chwałowice przy ul. 1 Maja,
  - d) konieczność zachowania ekspozycji kościoła drewnianego p.w. św. Wawrzyńca w dzielnicy Ligocka Kuźnia poprzez wyłączenie terenów w granicach strefy „A” z możliwości lokalizacji nowych obiektów,
- 2) objęcie terenów o symbolach **E5MN÷E9MN** oraz o symbolach **I4MW, I3P, I8MW, I10MW, I11ZP** strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej w obrębie której obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów oraz realizacji i użytkowania obiektów:
  - a) rygor utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania zabudowy oraz zachowania w jej dotychczasowej formie architektonicznej zespołów zabudowy:
    - willowej przy ulicach Prostej i Kolejowej
    - osiedla robotniczego przy ulicy Przemysłowej
    - osiedla robotniczego przy ulicy Ogrodowskiego
  - b) możliwość przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy pod warunkiem uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) objęcie terenów o symbolach **I2US÷I9US, I9U, I10U, I13U, I14U, I1UP, I4ZM, I4ZP, I5ZP, I1ZŁ÷I7ZŁ, I1WS÷I4WS, I1KDZ** strefą „K” ochrony krajobrazu w obrębie której ustala się konieczność zachowania dotychczasowego krajobrazu doliny rzeki Rudy jako szerokiego korytarza wyłączanego z możliwości zabudowy,
- 4) objęcie terenów stanowisk archeologicznych na terenach o symbolach **A22MZ, A43MN, D13ZR, E11U, E2PR, F2KDGP, F78MZ, F28ZŁ, F18ZŁ, F1ZR, F93MZ, H5ZR, H6ZM, H13ZŁ, H26MZ, H4P, I10ZR, I93MZ, I1R, I125MZ, I57MZ, I8ZR** strefą „OW” obserwacji archeologicznej, na której ustala się konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzających wszelkie prace ziemne w rejonach stanowisk archeologicznych,



2. Wszelkie przekształcenia na terenach wymienionych w ust. 1 wymagają uzgodnień i zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 6. 1. W zakresie obiektów zabytkowych ustala się konieczność pełnej ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego p.w. św. Wawrzyńca wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/559/66 oznaczonego graficznie na rysunku planu w ramach terenu o symbolu **I5UP**.

2. W zakresie obiektów o wartościach kulturowych ustala się konieczność ochrony konserwatorskiej następujących obiektów oznaczonych graficznie na rysunkach planu w ramach terenów o następujących symbolach:

- 1) budynek dawnej szkoły przy ul. Brackiej 6 w dzielnicy Kłokocin na terenie o symbolu **G8U**,
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Ciasnej 3 w dzielnicy Ligota na terenie o symbolu **I25MN**,
- 3) zabudowa mieszkaniowa przy ul. Dąbrowskiego 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, ul. Lelewela 18, 19, 20, 21, ul. Mażewskiego 7, 9-11, 12, 13-15, 14-16, 17-19, 18-20, 21-23, 25-27 i 26 w dzielnicy Meksyk na terenach o symbolach **E5MN÷E9MN**,
- 4) kościół parafialny p.w. Tereski od Dzieciątka Jezus przy ul. K.I. Gałczyńskiego w dzielnicy Chwałowice na terenie o symbolu **D3UP**,
- 5) budynki mieszkalne przy ul. Kupieckiej nr 5 i 19 w dzielnicy Chwałowice na terenach o symbolach **D14MN** i **D11MZ**,
- 6) kościół p.w. Trójcy Przenajświętszej przy ul. Konarskiego 6 w dzielnicy Popielów na terenie o symbolu **A2UP**,
- 7) plebania przy kościele ul. Konarskiego 6a w dzielnicy Popielów na terenie o symbolu **A2UP**,
- 8) zabudowa osiedla robotniczego przy ul. 1 Maja 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 (SP 13), 52, 54, 56, 58, 62, 64, 66, 70, 72, 74, 76, 96a w dzielnicy Chwałowice na terenach o symbolach **D12MW÷D15MW**, **D17MW** i **D18 MW**,
- 9) budynek przy ul. K. Miarki 3 w dzielnicy Piaski na terenie o symbolu **I5MW**,
- 10) budynek szkoły przy ul. K. Miarki 72 w dzielnicy Piaski na terenie o symbolu **I4UP**,
- 11) kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa przy ul. Małachowskiego 38 w dzielnicy Boguszowice na terenie o symbolu **F2UP**,
- 12) stara plebania, ul. Małachowskiego 18 w dzielnicy Boguszowice na terenie o symbolu **F14U**,
- 13) budynek przy ul. Małachowskiego 40 w dzielnicy Boguszowice na terenie o symbolu **F34U**,
- 14) budynki mieszkalne przy ul. Ogrodowskiego nr 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a, w dzielnicy Piaski na terenie o symbolu **I10MW**,
- 15) budynek mieszkalny przy ul. Parkowej 49 w dzielnicy Meksyk na terenie o symbolu **E17MN**,
- 16) wieża ciśnień przy ul. Prostej w dzielnicy Meksyk na terenie o symbolu **E2ZP**,
- 17) budynek mieszkalny przy ul. Przemysłowej nr 2 w dzielnicy Paruszowiec na terenie o symbolu **E1U**,
- 18) zabudowa historyczna Huty Silesia, ul. Przemysłowa 13, 14, 16, 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 22, 23, 23a, 25, 27 w dzielnicy Paruszowiec na terenie o symbolu **I3P**, **I4MW**, **I5MW**,
- 19) brama wagowa, obiekt przy ul. Przewozowej 2 w dzielnicy Chwałowice na terenie o symbolu **D3P**,
- 20) budynki przy ul. Strażackiej 1 i 3 w dzielnicy Boguszowice na terenach o symbolach **F44MZ** i **F45MZ**,
- 21) budynki przy ul. Mikołowskiej nr 96 i 130 w dzielnicy Paruszowiec na terenach o symbolach **I8U** i **I6U**,
- 22) budynki przy ul. Wolnej 8, 10, 12, 14, 16 i 17 w dzielnicy Piaski na terenach o symbolu **I8MW** i **I3UP**,
- 23) budynek dawnej karczmy przy ul. Wolnej 130 w dzielnicy Piaski na terenie o symbolu **I127MZ**,
- 24) zabudowa osiedla robotniczego, ul. Zwycięstwa 8, 10, 12, 14 w dzielnicy Chwałowice na terenie o symbolu **D10MW**,

- 25) zabytkowe budynki KWK Chwałowice przy ulicy Przewozowej 1, 4, ul. 1 Maja 96a w dzielnicy Chwałowice na terenach o symbolach **D7U** i **D5U** ,
- 26) szyb „Szymański” przy ul. Wodzisławskiej w dzielnicy Zamysłów na terenie o symbolu **C1P**.
3. Ustala się konieczność ochrony konserwatorskiej następujących krzyży, kapliczek i figur sakralnych:
- 1) krzyż kamienny kapliczkowy przy ulicy Tkoczów w dzielnicy Chwałowice na terenie o symbolu **D11U** ,
  - 2) krzyż kamienny kapliczkowy przy ulicy Małachowskiego w dzielnicy Boguszowice, na terenie o symbolu **F1ZP** ,
  - 3) krzyż kamienny kapliczkowy, rozwidlenie ul. Miarki 77 w dzielnicy Ligota na terenie o symbolu **I22MN** ,
  - 4) krzyż kamienny kapliczkowy, rozwidlenie ul. Małachowskiego i ul. Kłokocińskiej w dzielnicy Boguszowice na terenie o symbolu **F14MN** ,
  - 5) krzyż kamienny kapliczkowy przy ul. Sienkiewicza w dzielnicy Ligota, na terenie o symbolu **I32MN** ,
  - 6) krzyż kamienny kapliczkowy przy ul. Gotartowickiej w dzielnicy Boguszowice na terenie o symbolu **F2KDZ** ,
  - 7) krzyż kamienny kapliczkowy, rozwidlenie ul. Wolnej i ul. Ligockiej w dzielnicy Ligota na terenie o symbolu **I20KDD** ,
  - 8) krzyż kamienny kapliczkowy przy ul. Brzeziny Miejskie w dzielnicy Meksyk na terenie o symbolu **E46MZ** ,
  - 9) krzyż kamienny kapliczkowy przy ul. Boguszowickiej w dzielnicy Boguszowice na terenie o symbolu **F3MZ** ,
  - 10) krzyż kamienny kapliczkowy przy ul. Partyzantów w dzielnicy Ligota na terenie o symbolu **I43MZ** ,
  - 11) krzyż kamienny kapliczkowy przy ul. Gotartowickiej 33 w dzielnicy Gotartowice na terenie o symbolu **H18MN** ,
  - 12) przydrożna kaplica domkowa, rozwidlenie ul. Żorskiej i ul. Ogrodowskiego w dzielnicy Ligota, na terenie o symbolu **I25MN** ,
  - 13) kaplica architektoniczna domkowa przy ul. Kupieckiej w dzielnicy Chwałowice, na terenie o symbolu **D15MN** ,
  - 14) kaplica architektoniczna domkowa, rozwidlenie ul. Niemcewicza i ul. Różyckiego w dzielnicy Popielów, na terenie o symbolu **A103MZ** ,
  - 15) kaplica architektoniczna domkowa przy ul. Wodzisławskiej 119 w dzielnicy Zamysłów na terenie o symbolu **C1MN** ,
  - 16) kaplica architektoniczna domkowa przy ulicy Niemcewicza w dzielnicy Radziejów na terenie o symbolu **A36MN** ,
  - 17) kaplica architektoniczna domkowa przy ulicy Partyzantów w dzielnicy Ligota, na terenie o symbolu **I37MZ** ,
  - 18) kaplica architektoniczna domkowa przy ulicy Brzeziny Miejskie w dzielnicy Meksyk na terenie o symbolu **E46MZ** ,
  - 19) kapliczka słupowa architektoniczna, skrzyżowanie ul. Skośnej i ul. Komunalnej w dzielnicy Kłokocin, na terenie o symbolu **G8MZ** ,
  - 20) krzyż drewniany przy ulicy Ziółowej w dzielnicy Gotartowice na terenie o symbolu **H10MN** ,
  - 21) krzyż drewniany przy ulicy Niemcewicza w dzielnicy Radziejów, na terenie o symbolach **A36MN** ,
  - 22) krzyż drewniany przy ulicy Błękitnej w dzielnicy Boguszowice, na terenie o symbolu **F1KDL** ,
  - 23) krzyż drewniany przy ulicy Wodzisławskiej 159 w dzielnicy Zamysłów na terenie o symbolu **C4MZ** ,
  - 24) krzyż kapliczkowy przy ulicy Zwycięstwa w dzielnicy Chwałowice, na terenie o symbolu **D10MW** ,
  - 25) krzyż kapliczkowy przy ulicy Mikołowskiej 92 w dzielnicy Rybnik, na terenie o symbolu **E1U** ,
  - 26) krzyż przydrożny kapliczkowy przy ul. Fabrycznej w dzielnicy Gotartowice na terenie o symbolu **H4MZ** .

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych wymienione w § 1 ust. 7 pkt 18 lit. a-g, tereny zieleni urządzonej o symbolach **ZP** oraz tereny usług publicznych o symbolu **UP** i usług sportu i rekreacji o symbolu **US** stanowiły będą przestrzeń publiczną ogólnodostępną,
- 2) w ramach terenów o symbolach **U**, co najmniej część ich powierzchni stanowiło będzie przestrzeń publiczną ogólnodostępną,
- 3) w zagospodarowaniu terenów wymienionych w pkt 1 i pkt 2 należy uwzględniać znaczenie przestrzeni publicznej w poszczególnych rejonach miasta jako przestrzeni integrującej mieszkańców miasta i świadczącej o jego wizerunku, co wymaga:
  - a) realizacji wysokiej jakości obiektów małej architektury,
  - b) wykluczenia lokalizacji nośników reklamowych i reklam w terenach rozgraniczających drogi publiczne i przestrzenie publiczne,
  - c) ograniczenie wysokości ogrodzeń od strony dróg publicznych do wysokości 1,60 m za wyjątkiem przypadków konieczności realizacji ekranów akustycznych,
  - d) zakaz realizacji przesł ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - e) zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów handlowo-usługowych funkcjonujących w formie sezonowych kiermaszy, kawiarni i piwiarni letnich na terenach placów i pasaży publicznych, oraz na terenach sportowo-rekreacyjnych oraz organizacji imprez masowych.

**§ 8. 1.** Ustala się następujące granice terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice terenów górniczych „Chwałowice”, „Jankowice”, „Niedobczyce I” i „Radlin I”,
- 2) granice parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
- 3) granice otuliny parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
- 4) granice występowania zbiornika wód podziemnych GZWP 345 – Rybnik,
- 5) granice złóż piasku „Boguszowice” i „Boguszowice – K”,
- 6) granice złoża soli kamiennej „Rybnik – Żory – Orzesze”,
- 7) granice złóż węgla kamiennego „Paruszowiec” i „Rybnik – Jastrzębie”

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się konieczność ochrony terenów istniejącej i planowanej zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej stwarzającymi zagrożenia dla stanu technicznego zabudowy.

3. Na terenach położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustala się konieczność zachowania przepisów szczególnych dotyczących parku krajobrazowego.

4. Na terenach położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 ustala się konieczność zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

5. Ustala się tereny pokazane graficznie na rysunkach planu, na których występuje zagrożenie zalaniem w czasie wezbrań powodziowych oraz zalaniem przy prawdopodobieństwie wezbrania  $Q=0,1\%$ .

6. W związku z ust. 5 na terenach o symbolach **A1ZŁ÷A3ZŁ**, **A5ZŁ÷A7ZŁ**, **C1ZŁ÷C3ZŁ**, **C6ZŁ**, **D2ZŁ**, **E4ZŁ**, **E5ZŁ**, **H1ZŁ**, **H3ZŁ**, **H1ZŁ**, **I1ZŁ÷I5ZŁ**, **I7ZŁ**, **I13ZŁ÷I18ZŁ**, **I4ZP**, **I2ZM**, **I3ZM**, **I4ZŁ÷I6ZŁ**, **I17ZM** ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych związanych ze stałym lub czasowym pobytem ludzi, a na terenach o symbolach **C3MZ**, **C8MZ**, **C1ITK**, **H1P**, **H2ITK**, **H1KDS**, **H1US**, **H3US**, **I37MZ**, **I38MZ**, **I43MZ**, **I9U÷I12U**, **I13U**, **I14U**, **I1UP**, **I2UP**, **I3US÷I9US**, **I13US** przy realizacji nowej zabudowy należy uwzględnić możliwości wystąpienia zagrożeń powodziowych.

7. Na terenach o symbolach **D3PR** i **D4PR** występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

8. W związku z ust. 7 zabudowa na tych terenach musi być poprzedzona badaniami geologiczno-inżynierskimi.

**§ 9. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) modernizację dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu:

- a) o symbolach **A1KDG, A2KDG, B1KDG, C1KDG, E1KDG, E2KDG, E5KDG, I7KDG÷I11KDG** do dróg publicznych klasy „główna”,
  - b) o symbolach **A1KDZ, A3KDZ÷A5KDZ, B1KDZ, B2KDZ, D1KDZ, D3KDZ, D6KDZ, D7KDZ, E1KDZ, E2KDZ, E4KDZ, F1KDZ÷F3KDZ, F5KDZ, F6KDZ, G2KDZ, H1KDZ÷H4KDZ, I1KDZ, I4KDZ÷I8KDZ** do dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
  - c) o symbolach **A1KDL÷A6KDL, C1KDL, C2KDL, D2KDL, D4KDL, D6KDL, D7KDL, D9KDL, D10KDL, D12KDL, E1KDL÷E8KDL, E11KDL, F1KDL, F2KDL, G1KDL, H1KDL, I1KDL÷I9KDL** do dróg publicznych klasy „lokalna”,
  - d) o symbolach **KDD** i **KDX** do publicznych dróg klasy „dojazdowa”, oraz ciągów pieszojezdnych,
- 2) kontynuację budowy autostrady A1 na terenie o symbolu **G1KDA**,
- 3) możliwość realizacji drogi o symbolu **B1KDGP, C1KDGP, D1KDGP÷D3KDGP, E3KDGP, F1KDGP, F2KDGP, G1KDGP, H1KDGP** jako drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego” ze skrzyżowaniami w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami,
- 4) realizację dwupoziomowych skrzyżowań drogi, o której mowa w pkt 3 na terenach o symbolach **B1KDGP, D3KDGP, E2KDGP, F2KDGP**,
- 5) możliwość realizacji nowych dróg w liniach rozgraniczających pokazanych na rysunkach planu:
- a) o symbolach **KDGP** jako drogi klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
  - b) o symbolach **KDG** jako drogi klasy „główna”,
  - c) o symbolach **KDZ** jako drogi klasy „zbiorcza”,
  - d) o symbolach **KDL** jako drogi klasy „lokalna”,
  - e) o symbolach **KDD** jako drogi klasy „dojazdowa”,
  - f) o symbolach **KDX** jako ciągów pieszojezdnych,
  - g) o symbolach **KDW** jako dróg wewnętrznych.
2. Ustala się dotychczasowe przeznaczenie terenów o symbolach **A1KK, A2KK, D1KK÷D4KK, E1KK, F1KK÷F4KK, G1KK÷G5KK, H1KK÷H3KK, I1KK** dla komunikacji kolejowej.
3. Ustala się możliwość utrzymania przeznaczenia obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej oraz realizacji nowych na terenach o symbolach **A1KDS, D1KDS÷D8KDS, F1KDS÷F6KDS, G1KDS, H1KDS, H2KDS, I1KDS÷I8KDS**.
4. Z zastrzeżeniem ust. 8 dla realizacji nowych dróg publicznych ustala się następujące minimalne szerokości terenu w liniach rozgraniczających:
- 1) dla realizacji dróg klasy „główna” – 25,0 m
  - 2) dla realizacji dróg klasy „zbiorcza” – 20,0 m
  - 3) dla realizacji dróg klasy „lokalna” – 12,0 m
  - 4) dla realizacji dróg klasy „dojazdowa” – 10,0 m
  - 5) dla realizacji ciągów pieszojezdnych – 6,0 m
5. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej o symbolach **MW, MN, MZ, U, UC** i **P** drogami wewnętrznymi, drogami dojazdowymi i ciągami pieszojezdnymi o szerokościach w liniach rozgraniczających wymienionych w ust. 4 i ust. 6, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji tych dróg i ciągów w formie służebności drogowej pod warunkiem, że długość dojazdu będzie zgodna z przepisami szczególnymi oraz dojazd będzie zakończony placem nawrotowym o minimalnych wymiarach zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych o symbolach **KDW** w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 4,5 m.
7. W ramach terenów o symbolach **KDGP, KDG, KDZ, KDL** ustala się możliwość funkcjonowania i realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.

8. Dopuszcza się zmniejszenie i zwiększenie szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planów według ich aktualnego wydzielenia geodezyjnego w granicach nieruchomości.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej kwartałów inwestycyjnych:

- 1) układ wewnętrzny dróg na terenach kwartałów inwestycyjnych należy łączyć z drogami przylegającymi do granic kwartałów za wyjątkiem dróg o symbolach **KDGP** i **KDG**,
- 2) do dróg o symbolach **KDZ** dopuszcza się wloty dróg obsługujących kwartały inwestycyjne z zachowaniem odległości pomiędzy skrzyżowaniami zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) w przypadkach, gdy kwartały inwestycyjne przylegają do siebie to w ich zagospodarowaniu należy uwzględnić możliwość obsługi komunikacyjnej z najbliższej położonej drogi publicznej. Zagospodarowanie kwartału inwestycyjnego przylegającego do drogi publicznej musi uwzględniać możliwość dostępu do tej drogi sąsiednim kwartałom inwestycyjnym nie przylegającym do drogi publicznej.

10. Ustala się następujące normatywy służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w zależności od planowanego programu inwestycji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 40 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej,
- 3) sklepy o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej,
- 4) małe sklepy – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
- 6) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,
- 7) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 8) restauracja, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
- 9) biura – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, biurowej,
- 10) budynki przemysłowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 11) ogrody działkowe – 1 miejsce na 3 ogrody.

11. Na terenie o symbolu **D7KDZ** ustala się możliwość realizacji dwupoziomowego skrzyżowania drogi klasy „zbiorcza” z linią kolejową z uwzględnieniem bezkolizyjnego przejścia pieszego i ścieżki rowerowej.

12. Ustala się możliwość realizacji drogi o symbolu **G1KDZ** nad linią kolejową o symbolu **G1KK**.

13. Ustala się konieczność realizacji przejścia dla zwierząt w rejonie potoku Boguszowickiego pod drogą o symbolu **F1KDGP**, oraz konieczność realizacji drogi wewnętrznej łączącej tereny leśne na odcinku drogi o symbolu **G1KDGP**, przy czym skrzyżowanie drogi wewnętrznej z drogą o symbolu **KDGP** musi być zrealizowane jako dwupoziomowe.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się zasady ogólne:

- 1) utrzymuje się istniejące przebiegi oraz lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu sieci lub zmianę lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej w sposób nie zwiększający dotychczasowego ograniczenia użytkowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 3) projektowane sieci infrastruktury technicznej jeżeli pozwalają na to warunki techniczne i technologiczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się zasady szczególne:

- 1) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:
  - a) pobór wody odbywać się będzie z sieci miejskiej zaopatrywanej z:

- układu zewnętrznego rurociągów w tym systemów „Dzieńkowice”, „Goczałkowice” i „Strumień” powiązanych ze zbiornikiem wody zapasowej w Pszowie,
  - układu wewnętrznego wspomagającego zaopatrywanie z lokalnych ujęć położonych na terenie miasta,
- b) pełne pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na wodę na cele bytowo-komunalne oraz na potrzeby zabezpieczania przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych),
- c) dopuszcza się pobór wód powierzchniowych dla celów przemysłowych,
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
- a) wprowadza się rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej a wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) ścieki bytowe winny być kierowane na centralną oczyszczalnię „Rybnik” oraz na wspomagającą ją oczyszczalnię w dzielnicach Kłokocin i Chwałowice,
  - c) na terenach nie objętych kanalizacją sanitarną lub na terenach posiadających oczyszczalnię przydomową dopuszcza się ich stosowanie lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z okresowym ich opróżnianiem na oczyszczalnię przy uwzględnieniu przepisów szczególnych,
  - d) ścieki przemysłowe winny być oczyszczane w miejscu ich powstawania lub w przypadku ich zrzutu do kanalizacji miejskiej oczyszczane do parametrów, o których mówią przepisy szczególne,
  - e) wody opadowe i roztopowe, których zanieczyszczenie przekracza 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych wymagają podczyszczenia przed ich wprowadzeniem do odbiornika,
- 3) w zakresie systemu elektroenergetycznego:
- a) tranzyt energii elektrycznej liniami 110 i 20 kV,
  - b) dostawę energii dla odbiorców poprzez stacje transformatorowe 20/0,4 kV,
  - c) w terenach centralnych miasta i dzielnic zaopatrzenie z sieci kablowej i stacji transformatorowych wbudowanych,
  - d) w terenach poza centrum dopuszcza się zasilanie w energię z sieci napowietrznej i transformatorów słupowych,
- 4) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
- a) dostawa gazu wysokometanowego odbywa się systemem rurociągów dla celów przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania,
  - b) dopuszcza się stosowanie gazu propan-butan,
  - c) pobór gazu dla zabudowy wielorodzinnej odbywa się z sieci niskoprężnej,
  - d) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się pobór gazu z sieci średnioprężnej,
- 5) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej zaopatrywanej z sieci zdalaczynnej utrzymanie źródła i sieci przesyłowej pod warunkiem spełnienia przez źródło norm ochrony środowiska,
  - b) w przypadku braku możliwości modernizacji źródła, o którym mowa w pkt 5 lit. a przejęcie sieci przez źródło spełniające aktualne normy emisji,
  - c) modernizację istniejących indywidualnych źródeł ciepła w kierunku systemów o wysokiej sprawności energetycznej,
  - d) dla powstającej zabudowy stosowanie proekologicznych, wysokoenergetycznych systemów grzewczych,
- 6) w zakresie systemu gospodarki odpadowej utrzymuje się selektywną zbiórkę odpadów komunalnych.
3. Z zastrzeżeniem ust. 6 w granicach opracowania planu ustala się zakaz lokalizacji ferm turbin wiatrowych za wyjątkiem pojedynczych turbin wiatrowych na terenach o symbolach **R**, **ZR** i **PR**.
4. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej na budynkach.

6. Lokalizacja obiektów i urządzeń stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m wymaga przed realizacją zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P.

**§ 11.** 1. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) na terenach planowanych do zabudowy zapisanych symbolami **MN, MW, MZ, U, UP, UC, US i P** niebędących terenami zabudowanymi do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przepisami niniejszej uchwały dopuszcza się możliwość utrzymania ich dotychczasowego użytkowania,
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 możliwa jest wyprzedzająca zabudowę realizacją sieci infrastruktury technicznej i dróg,
- 3) na terenach planowanych do rekultywacji zapisanych symbolami **A1PR, D1PR÷D10PR, E1PR, E2PR, F1PR** możliwość wykorzystania odpadów skalnych z bieżącej eksploatacji górniczej węgla kamiennego,
- 4) na terenach wskazanych do zalesień zapisanych symbolami **ZR** utrzymuje się możliwość ich dotychczasowego rolniczego wykorzystania, bez możliwości zabudowy.

2. Nie ustala się terminu do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i usytuowanie terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1÷4 może być wykonywane.

**§ 12.** Ustala się obszary oznaczone następującymi symbolami na rysunkach planu:

- 1) rekultywacji terenów o symbolach **A1PR, D1PR÷D10PR, E1PR, E2PR, F1PR,**
- 2) rekreacyjno-wypoczynkowe na terenach o symbolach **A1US÷A4US, D1US÷D3US, E1US, F1US, H1US÷H3US, I1US÷I13US,**
- 3) służące organizacji imprez masowych na terenach o symbolach **I3US÷I9US, H2US,**
- 4) pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenach o symbolach **F1UC, GIUC, H1UC, I1UC÷I15UC.**

**§ 13.** 1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jako zadania Miasta Rybnik.

2. W przypadkach scalania i podziału nieruchomości związanych z wymogami procesu inwestycyjnego w kwartałach inwestycyjnych ustala się:

- 1) możliwość podziału nieruchomości z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy w granicach własności,
- 2) w przypadkach podziału nieruchomości dla zabudowy jednorodzinnej:
  - a) powierzchnie działek nie mogą być mniejsze niż 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - b) fronty działek nie mogą być mniejsze niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej, 15 m dla zabudowy bliźniaczej i 6 m dla zabudowy szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej drogi publiczne winien być zbliżony do kąta prostego z tolerancją 15°.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek mniejszych niż wymienione w ust. 2 w przypadkach:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- 2) w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami,
- 3) gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych ujętych w ewidencji gruntów i budynków powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, nie pozwalają na wydzielenie działek zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 2.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 14. Przeznaczenie terenów**

1. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne terenów istniejącej zabudowy i przeznaczonych do zabudowy, których przeznaczenie podstawowe ustalono w § 1 ust. 7 pkt 1÷7 uchwały:

1) na terenach o symbolach **MN, MW, MZ** :

- a) budynki wielorodzinne na terenach o symbolach **MN** w ramach ustalonych w planie kwartałów inwestycyjnych,
- b) pomieszczenia usługowe oraz wolnostojące obiekty usługowe, w tym warsztaty naprawy i diagnostyki samochodów do 2 stanowisk,
- c) jednokondygnacyjne wolnostojące garaże dla samochodów osobowych na terenach o symbolach **MN, MZ** w ilościach nie przekraczających ilości 3 stanowisk na 1 mieszkanie,
- d) zabudowa zagrodowa na terenach o symbolach **MZ** sąsiadujących z terenami o symbolu **R** ,
- e) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz działalności gospodarczych o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie na terenach o symbolach **MN i MZ** ,
- f) zespoły garaży dla samochodów osobowych oraz garaże wielopoziomowe podziemne i nadziemne, na terenach o symbolach **MW** ,
- g) parkingi dla samochodów osobowych,
- h) drogi publiczne i wewnętrzne, dojazdowe, ciągi pieszojezdne, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
- i) sieci i obiekty infrastruktury technicznej poza obiektami i urządzeniami radiokomunikacyjnymi,

2) na terenach o symbolach **U, UP, UC, P** :

- a) pomieszczenia mieszkalne oraz wolnostojące budynki mieszkalne o ile są związane z funkcją usługową lub produkcyjną terenów, za wyjątkiem terenów o symbolach **UC** ,
- b) możliwość zachowania, rozbudowy i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych,
- c) garaże dla samochodów osobowych,
- d) krematorium na terenie o symbolu **F25U** przy cmentarzu o symbolu **F2ZC** ,
- e) obiekty o funkcji produkcyjnej na terenach o symbolach **UC** ,
- f) garaże i parkingi dla samochodów ciężarowych oraz obiekty i urządzenia stacji obsługi komunikacji i transportu na terenach o symbolu **P** ,
- g) stacje paliw i obsługi komunikacji, stacje obsługi i napraw samochodów na terenach o symbolach **U, UC i P** ,
- h) parkingi dla samochodów osobowych jednopoziomowe i wielopoziomowe, podziemne i nadziemne,
- i) drogi publiczne i wewnętrzne, dojazdowe, ciągi pieszojezdne, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,
- j) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne terenów o ograniczonej możliwości zabudowy lub wyłączonych z możliwości zabudowy, których przeznaczenie podstawowe ustalono w § 1 ust. 7 pkt 8÷18 uchwały:

1) na terenach o symbolach **US, PR, ZP, ZD, ZC, ZM i ZŁ** :

- a) możliwość lokalizacji obiektów i usług handlu, gastronomii na terenach o symbolach **US** za wyjątkiem terenów o symbolach **I3US÷I9US** pod warunkiem, że nie będą stanowiły więcej niż 30 % całego programu sportowo-rekreacyjnego inwestycji na terenach wyznaczonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
- b) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z procesem rekultywacji na terenach o symbolach **PR** oraz obiekty usługowe i działalności gospodarczych, których realizacje przewidziano w programach rekultywacji terenów,



- c) budynki mieszkalne wolnostojące dla właścicieli zespołów i obiektów sportowo-rekreacyjnych lub mieszkania w budynkach o funkcji sportu i rekreacji, jak również obiekty inwentarskie i magazynowe związane z funkcją sportowo-rekreacyjną na terenach o symbolach **US**, za wyjątkiem terenów o symbolach **I3US÷I9US**,
  - d) obiekty usług handlu, gastronomii i kultury na terenach o symbolach **ZP** pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie będzie przekraczała 10 % całej powierzchni terenu zieleni parkowej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu,
  - e) obiekty świetlic z miejscem zebrań oraz możliwością organizacji imprez okolicznościowych na terenach o symbolach **ZD**,
  - f) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe, na terenach o symbolach **ZC**,
  - g) możliwość zachowania, rozbudowy i modernizacji istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
  - h) stawy i zalewiska z możliwością budowy obiektów towarzyszących związanych z hodowlą ryb (obiekty jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 4,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy 24 m<sup>2</sup> przy założeniu 1 obiekt na 1 staw o powierzchni lustra wody minimum 1,0 ha) na terenach o symbolach **ZŁ** oraz możliwość modernizacji istniejącej na tych terenach zabudowy z dopuszczeniami jej jednorazowej rozbudowy do 60 % kubatury istniejącej w chwili wejścia w życie planu,
  - i) tereny sportowo-rekreacyjne oraz ścieżki rowerowe i spacerowe na terenach o symbolach **ZŁ**,
- 2) na terenach o symbolach **ZL** i **ZR** możliwość realizacji obiektów i urządzeń turystycznych oraz parkingów leśnych dopuszczonych w przepisach dotyczących lasów,
- 3) na terenach o symbolach **R** :
- a) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) możliwość budowy dróg gospodarczych, zadrzewień śródpolnych oraz ścieżek rowerowych,
  - c) możliwość utrzymania i modernizacji obiektów i urządzeń istniejącego gospodarstwa rolno-rybackiego na terenie o symbolu **H1R**,
- 4) na terenach o symbolach **WS** :
- a) możliwość lokalizacji wszelkiego rodzaju urządzeń związanych z zachowaniem retencji wód powierzchniowych,
  - b) możliwość rekreacyjnego wykorzystania terenów bez możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 5) parkingi dla samochodów osobowych, drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty i sieci infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **US, PR, ZD, ZC i ZŁ**,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **ZP, ZM, ZŁ i ZR**,
- 7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach o symbolach **ZL** w przypadkach braku innych możliwości ich realizacji,
- 8) obiekty i urządzenia małej architektury na terenach o symbolach **US, PR, ZP, ZC, ZD, ZM**,
- 9) ścieżki rowerowe poza terenami o symbolach **ZD, ZC, WS**.
3. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne terenów o symbolach **IT** :
- 1) obiekty kubaturowe związane z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) place i parkingi,
  - 3) zieleń urządzona i izolacyjna.
4. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne terenów o symbolach **KD i KK** :
- 1) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego na terenach o symbolach **KD** i ruchu kolejowego na terenach **KK**, w tym ekrany akustyczne oraz zieleń izolacyjna w miejscach, gdzie występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu,

- 2) stacje paliw, myjnie samochodowe i obsługi samochodów wraz z towarzyszącymi obiektami i pomieszczeniami usług handlu i gastronomii na terenach o symbolach **KDS** ,
- 3) urządzenia związane z transportem kolejowym pasażerskim i towarowym na terenach o symbolach **KK** ,
- 4) ścieżki rowerowe, chodniki, oraz zadrzewienia i zieleń urządzone na terenach o symbolach **KD** ,

5. Ustala się następujące przeznaczenia zabronione terenów wymienionych w § 1 ust. 7 nr 1÷20:

- 1) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej w granicach opracowania planu poza terenami o symbolach **MZ**, **R** oraz poza obiektami i urządzeniami związanymi ze stajniami dla koni na terenach o symbolach **US** ,
- 2) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej oraz magazynowo-składowej, bazy transportowe, sprzętu budowlanego, hurtownie i magazyny na terenach o symbolach **MN**, **MW**, **MZ**, **UP**, **US**, **R**, **ZL**, **ZD**, **ZP**, **ZC**, **ZM**, **ZR**, **ZŁ**, **WS**, **KD**, **KK** ,
- 3) składowiska odpadów komunalnych za wyjątkiem terenu o symbolu **F1ITO**, **D1ITO**, **D2ITO** ,
- 4) składowiska materiałów skalnych jako odpadów z eksploatacji węgla za wyjątkiem terenów o symbolach **A1PR**, **D1PR÷D10PR**, **E1PR**, **E2PR**, **F1PR** ,
- 5) wszelkiego rodzaju użytkowania i obiekty, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów o symbolach **MN**, **MW**, **MZ** , a w szczególności:
  - a) obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty: kamieniarskie, blacharskie, lakiernicze, stolarnie, dyskoteki, punkty skupu złomu oraz obiekty związane z produkcją rolną lub przechowywaniem produktów rolnych,
  - b) stacje paliw i warsztaty obsługi samochodów powyżej dwóch stanowisk,
  - c) wszelkiego rodzaju obiekty hodowli rolniczej i produkcji ogrodniczej,
- 6) wszelkiego rodzaju nowe obiekty kubaturowe na terenach o symbolach **ZL** i **ZR** , o ile nie są dopuszczone w ustawie o lasach,
- 7) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe na terenach o symbolach **I3US÷I9US** na terenach o symbolach **ZŁ** o ile nie są związane z miejskim systemem kanalizacji oraz o ile nie stanowią rozbudowy obiektów istniejących,
- 8) instalacje do magazynowania lub dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych na terenach o symbolach **I13U** i **H1P** ,
- 9) wszelkiego rodzaju obiekty niezwiązane z ruchem kołowym na terenach o symbolu **KD** i kolejowym na terenach o symbolach **KK** .

**§ 15.** Ustala się następujące kierunki rekultywacji terenów:

- 1) tereny o symbolach **A1PR**, **D3PR** – kształtowanie budowli krajobrazowej z wykorzystaniem materiałów skalnych jako odpadów z bieżącej eksploatacji węgla kamiennego kierunku rekultywacji w formie wzgórza pokrytego trawą i zadrzewieniami z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i turystycznymi,
- 2) tereny o symbolach **E1PR**, **E2PR**, **F1PR** – kształtowanie obszarów zadrzewionych z możliwością odtworzenia ulicy Prostej na terenie o symbolu **E2PR** , oraz z możliwością tworzenia parku z zachowaniem zalewiska,
- 3) tereny o symbolach **D1PR**, **D2PR**, **D4PR÷D10PR** – kształtowanie obszarów zadrzewionych z dopuszczeniem kształtowania budowli krajobrazowych z wykorzystaniem materiałów skalnych z bieżącej eksploatacji węgla kamiennego oraz z możliwością lokalizacji obiektów usługowych po stwierdzeniu możliwości ich realizacji pod względem nośności gruntów.

## **§ 16. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy oraz z możliwością zabudowy:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 5 maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) na terenach o symbolach **MN** i **MZ** – 10,0 m dla budynków jednorodzinnych, 14,5 m dla domów wielorodzinnych (na terenach o symbolach **MN** ),
  - b) na terenach o symbolach **MW** – 20,0 m z dopuszczeniem dominant w rejonach wskazanych na rysunkach planu,

- c) na terenach o symbolach **U, UP, UC, P** – 15,0 m z dopuszczeniem większych wysokości w przypadkach uzasadnionych kompozycją przestrzenną zespołu zabudowy i potrzebami wynikającymi z prowadzonej działalności usługowej oraz technologii prowadzonej produkcji, jak również budowa obiektów administracyjnych o wysokości do 10 kondygnacji,
- d) na terenach o symbolach **US** dopuszczonych w planie do zabudowy wysokość budynków należy dostosować do terenów otaczających, przy czym dopuszcza się wyższe obiekty jako hale widowiskowo-sportowe i zadaszenia boisk i stadionów,
- e) na terenach o symbolach **PR, ZP, ZD, ZM, ZC, ZŁ, KDS, ITE, ITK, ITO** zabudowa nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym dopuszcza się wyższe obiekty w formie wież widokowych, zadaszeń amfiteatrów, świetlic na ogrodach działkowych i kaplic na cmentarzach oraz innych obiektów, których wysokość wynika z pełnionej funkcji,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
- a) na terenach o symbolach **MN i MW** – 40 %
- b) na terenach o symbolach **MZ** – 30 %
- c) na terenach o symbolach **U, UC i P** – 60 %
- d) na terenach o symbolach **UP, US** – 50 %
- e) na terenach o symbolach **ZP, ZD, ZM** – 10 %,
- f) na terenach o symbolach **KDS, ITE, ITK, ITO** – 70 %
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu:
- a) na terenach o symbolach **MW, MN, MZ, U, UP, P** – 20 %
- b) na terenach o symbolach **US** za wyjątkiem terenów o symbolach **I3US÷I9US** – 40 %
- c) na terenach o symbolach **ZP, ZD, ZM** – 80 %
- d) na terenach o symbolach **UC, KDS, ITE, ITK, ITO** – 10 %
- 4) geometria dachu:
- a) na terenach o symbolach **MW, U, US, UC, UP, P, ZP, ZC, KDS, ITE, ITK i ITO** nie ustala się formy dachu z zastrzeżeniem, że forma ta musi być jednolita w ramach ustalonego w planie kwartału inwestycyjnego,
- b) na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt 4 lit. a zabudowa winna być realizowana z zastosowaniem dachów spadzistych, których spadki połaci dachowych muszą mieścić się w przedziale  $20^0 \div 45^0$ , oraz  $20^0 \div 75^0$  w przypadkach realizacji dachu mansardowego, przy czym dopuszcza się realizację zabudowy z dachami płaskimi, o ile ten typ zabudowy realizowany będzie lub przeważa na całym terenie wydzielonym na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4 oraz § 4 ust. 5 linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunkach planu,
- b) w przypadku budynków istniejących dopuszcza się ich zachowanie w mniejszej odległości od krawędzi dróg niż ustalona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) w przypadkach zabudowy szeregowej oraz zwartej, na których nie ustalono w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicach własności działek.
2. Na terenach zabudowanych oznaczonych graficznie na rysunkach planu stosowanie przepisów ust. 1 nie jest obligatoryjne, pod warunkiem, że zachowana będzie zgodność z przepisami prawa budowlanego, oraz pod warunkiem, że w przypadku podwyższenia zabudowy nie będzie ona przekraczała wysokości zabudowy otaczającej o więcej niż 1,5 m.
3. Dla budynków istniejących w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się:
- 1) możliwość modernizacji budynków,

2) możliwość rozbudowy budynków pod warunkiem zachowania wysokości ustalonych w planie oraz pod warunkiem, że rozbudowa budynku nie będzie zmniejszała jego istniejącej odległości od linii rozgraniczających dróg.

4. Ustalone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej związanej ze stałym pobytem ludzi. Zabudowa usługowa nie związana ze stałym pobytem ludzi oraz zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa i obsługi komunikacji drogowej może być lokalizowana bliżej dróg niż wyznaczono to nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych dotyczących odległości budynków od dróg publicznych.

5. Na terenach kwartałów inwestycyjnych wyznaczonych w planie dla terenów o symbolach **MN** dopuszcza się możliwości realizacji zespołów domów wielorodzinnych o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

#### **§ 17. Przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

1. Ustala się tereny oznaczone graficznie na rysunku planu, na których zabudowa i zagospodarowanie możliwe są wyłącznie w kwartałach inwestycyjnych, o których mowa w § 2 pkt 24, przy czym dopuszcza się możliwość łączenia kwartałów inwestycyjnych w celu realizacji większych inwestycji.

2. Na terenach ustalonych w planie kwartałów inwestycyjnych zabudowa wymaga zastosowania tych samych form architektonicznych w ramach poszczególnych inwestycji, a przedsięwzięcie musi obejmować co najmniej 40 % powierzchni kwartału. Przy zagospodarowaniu i zabudowie pozostałej części kwartału, ustala się konieczność ich nawiązania kompozycyjnego oraz powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych z zabudową i zagospodarowaniem wcześniej zrealizowanymi.

3. Na terenach o symbolach **A1PR**, **D1PR÷D10PR** dopuszcza się możliwość kształtowania budowli krajobrazowych z wykorzystaniem mas skalnych z bieżącej eksploatacji węgla kamiennego.

4. Budowle, o których mowa w ust. 3, na których ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych muszą być realizowane na podstawie projektów budowlanych, w których uwzględnione będą:

- 1) technologia budowy wywołująca w jak najmniejszym stopniu uciążliwości dla terenów otaczających,
- 2) transport materiałów skalnych wykluczający uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej,
- 3) rekreacyjne przeznaczenie terenów po przeprowadzeniu ich rekultywacji w kierunku zadrzewienia i pokrycia zielenią niską.

5. Na terenach o symbolach **I3US÷I9US** ustala się możliwość organizacji imprez masowych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 5 dopuszcza się:

- 1) możliwość wznoszenia tymczasowych urządzeń technicznych i budowlanych na czas organizacji imprez,
- 2) możliwość organizacji tymczasowych parkingów dla samochodów bez możliwości utwardzenia terenu,
- 3) w czasie trwania imprez dopuszcza się możliwość przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiednich terenach o funkcji mieszkaniowej.

7. Dla terenów o symbolach **B3P**, **B16U**, **B19U÷B21U**, **D2MW**, **D6MW**, **D4U**, **D16U**, **D5MN**, **D8MN**, **D2MZ**, **D5MZ**, **E1P**, **E13MN**, **E14U**, **E18U**, **E46U**, **F28U**, **F29U**, **F31U**, **F32U**, **F33MN**, **F34U**, **F88MZ**, **F89MZ**, **F5UP**, **F107MZ**, **G4P**, **G22MZ**, **G23MZ**, **H50MZ**, **H2US**, **I16U**, **I3UP**, **I4P**, **I9US**, **I5MW**, **I16MZ** przylegających do terenów kolejowych obowiązuje nakaz przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących sposobów i zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

8. W przypadku podziałów geodezyjnych terenów zabudowanych ustala się konieczność zachowania odległości budynków od granic działek zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9. Na terenie o symbolu **F4P** ustala się konieczność realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu.

10. Na terenie o symbolu **F1ITO** ustala się konieczność realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 30,0 m od strony północnej i północno-wschodniej istniejącego oczka wodnego.

11. Na terenach zabudowanych oznaczonych graficznie na rysunkach planu nie obowiązują ustalenia dotyczące wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** 1. Dla terenów o symbolach A68MZ, A73MZ, A79MZ, A106MZ, C2MZ, D2P, D3MZ, D11U, D41MZ, D44MZ, D45MZ, E21MZ, E45U, E48MZ, F9MZ, F10MZ, F25U, F33MZ, F37MZ, F39MZ, F42MZ, F64MZ, F124MZ, G4P, G11MZ, G16MZ, G22MZ, G27MZ, G38MZ, G39MZ, H1P, H26MZ, H44MZ, I3US÷I9US, I1MW, I13MW, I32MZ, I60MZ, I80MZ, I123MZ, I127MZ, I128MZ, I134MZ, I135MZ na powierzchniach oznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 w związku z zachowaniem ich dotychczasowego użytkowania lub przeznaczenia nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu renty planistycznej.

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.