

**UCHWAŁA NR 751/XLV/2021**  
**RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 18 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika  
obejmującej obszar w rejonie ulicy Żorskiej (MPZP 31)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 313/XIX/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Żorskiej (MPZP 31), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego uchwałą nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2016 r. ze zm., na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

**Rada Miasta Rybnika**  
**uchwała:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Żorskiej (MPZP 31), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 108 ha, przedstawiony na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) **1MN - 29MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MU - 20MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) **1U - 13U** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **1ZP - 3ZP** – tereny zieleni urządzonej,

- f) **1ZNU - 6ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,
- g) **1KDG** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,
- h) **1KDL** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
- i) **1KDD - 12KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- j) **1KDW - 24KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- k) **1E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

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

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

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

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”;
- 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Jankowice”;
- 3) granicę udokumentowanego złoża soli kamiennej „Rybnik-Żory-Orzesze”;
- 4) granicę obszaru górniczego „Chwałowice 1”;
- 5) granicę obszaru górniczego „Jankowice 1”;
- 6) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 7) granicę terenu górniczego „Jankowice 1”;
- 8) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 9) granicę pasa izolującego teren cmentarza - 150 m;
- 10) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika.

§ 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 i oznaczenia literowego, w którym numer wyróżnia teren spośród innych terenów na obszarze objętym planem, zaś oznaczenie literowe oznacza przeznaczenie terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i który stanowi nie więcej niż 49% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki po jego zewnętrznym obrysie, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 7) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu budowli;

- 8) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 9) **elektroenergetyka** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej;
- 10) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 11) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 12) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 13) **kultura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, filharmonie, opery, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;
- 14) **nauka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze szkolnictwem wyższym oraz jednostkami naukowymi i badawczymi;
- 15) **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;
- 16) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 17) **opieka społeczna i socjalna** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych;
- 18) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 19) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 20) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 21) **sport i rekreacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, pola golfowe, tory wyścigowe, baseny, siłownie, łaźnie i sauny;
- 22) **usługi drobne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty lub lokale usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 23) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 24) **usługi obsługi ruchu turystycznego** – obiekty hotelarskie w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2211), w których są świadczone usługi hotelarskie;
- 25) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem takie jak żłobek lub klub dziecięcy w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 75 ze zm.) oraz przedszkole, szkoła bądź placówka, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1082 ze zm.);
- 26) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;
- 27) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wieloprzestrzennym;

- 28) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 29) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektów budowlanych, niezgodnych z jego ustaleniami, dopuszcza się:
  - a) w przypadku ich zlokalizowania w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
  - b) w przypadku niezgodności z przeznaczeniem poszczególnych terenów, w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
  - c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami **1MN - 29MN, 1MU - 20MU, 1MW**;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°, a w przypadku dachu mansardowego nie większy niż 75°;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy jej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojść, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury elektroenergetycznej o maksymalnej wysokości 28 m na terenach oznaczonych symbolami **9MN, 10MN, 11MN, 24MN, 11MU, 12MU, 2U, 7U, 4ZNU, 1E, 1KDG, 4KDD, 8KDD, 9KDW**.

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

- 1) dopuszcza się poziom hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN - 29MN, 1MW** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1MU - 20MU** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **13U** jak dla terenu pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących cieków naturalnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych graficznie na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:



- a) krzyż kamienny kapliczkowy z 1909 r. przy ulicy Henryka Sienkiewicza, położony w terenie oznaczonym symbolem **1KDD**,
- b) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 102-43; nr stanowiska w obrębie obszaru: 6, 6a, 6b; nr stanowiska w miejscowości: 14, 14a, 14b; dzielnica: Ligota - Ligocka Kuźnia; rodzaj stanowiska: ślad osadnictwa, 5 fragmentów naczyń, 4 fragmenty naczyń, 2 fragmenty naczyń - fragmenty naczyń; chronologia: XV w, XVI w., nowożytność, położone w terenach oznaczonych symbolami **4MN**, **5MN**, **2MU**, **5KDW**,
- c) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 102-43/11; nr stanowiska w obrębie obszaru: 11; nr stanowiska w miejscowości: 19; dzielnica: Gotartowice; rodzaj stanowiska: ślad osadnictwa, 1 fragment naczyń; chronologia: późne średniowiecze, położone w terenie oznaczonym symbolem **25MN**;

2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje:

- a) w przypadku obiektu, o którym mowa w pkt 1 lit. a – zachowanie historycznej formy, gabarytu oraz istniejącego wyglądu pod względem materiału wykończeniowego,
- b) w przypadku obiektów, o którym mowa w pkt 1 lit. b i c – zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych tj. w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania terenu w zasięgu stanowiska archeologicznego.

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

- 1) na obszarze objętym planem występują udokumentowane złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1” i „Jankowice”;
- 2) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złożo soli kamiennej „Rybnik-Żory-Orzesze”;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszarów górniczych „Chwałowice 1” i „Jankowice 1”;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów górniczych „Chwałowice 1” i „Jankowice 1”;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) na obszarze objętym planem występuje pas izolujący teren cmentarza - 150 m;
- 7) obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybniaka;
- 8) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 3 i 4, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych;
- 9) wysokości obiektów budowlanych nie mogą naruszać powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybniaka, o których mowa w pkt 7.

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

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez drogi oznaczone symbolami **1KDG**, **1KDL**, **1KDD - 12KDD**, **1KDW - 24KDW**;
- 2) drogi oznaczone symbolami **1KDG**, **1KDL**, **1KDD - 12KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) droga oznaczona symbolem **1KDG** zapewnia połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 5:
  - a) droga oznaczona symbolem **1KDG**: 21-30,5 m,

- b) droga oznaczona symbolem **1KDL**: 17 m,
  - c) droga oznaczona symbolem **1KDD**: 9,5-11,5 m,
  - d) droga oznaczona symbolem **2KDD**: 8-10 m,
  - e) droga oznaczona symbolem **3KDD**: 8 m,
  - f) droga oznaczona symbolem **4KDD**: 8,5-9,5 m,
  - g) droga oznaczona symbolem **5KDD**: 9-12 m,
  - h) droga oznaczona symbolem **6KDD**: 7,5-11,5 m,
  - i) droga oznaczona symbolem **7KDD**: 7,5-9 m,
  - j) drogi oznaczone symbolami **8KDD, 10KDD**: 10 m,
  - k) droga oznaczona symbolem **9KDD**: 9-10 m,
  - l) droga oznaczona symbolem **11KDD**: 8,5-10,5 m,
  - m) droga oznaczona symbolem **12KDD**: 9,5-11 m,
  - n) drogi oznaczone symbolami: **1KDW, 3KDW, 5KDW, 10KDW, 15KDW, 19KDW, 20KDW, 22KDW, 23KDW**: 6 m,
  - o) drogi oznaczone symbolami: **4KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 16KDW, 18KDW, 24KDW**: 5 m,
  - p) droga oznaczona symbolem **8KDW**: 5,5-6 m,
  - q) drogi oznaczone symbolami **2KDW**: 5-5,5 m,
  - r) droga oznaczona symbolem **17KDW**: 5,5-6,5 m,
  - s) droga oznaczona symbolem **21KDW**: 6-7 m.
- 5) dopuszcza się inne szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 4, w tym lokalne przewężenia tych dróg, spowodowane istniejącym zagospodarowaniem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
- a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsca do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
  - d) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
  - e) 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w 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;
- 7) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.
- § 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zm.);

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, wprowadzającej wyżej wymienione wody do ziemi lub do wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);

3) 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 lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i urządzeń biogazowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się dostawę ciepła:

a) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła, z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej,

c) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących moc energii wiatru i urządzeń biogazowych;

2) w przypadku braku możliwości dostawy ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, dopuszcza się dostawę ciepła w oparciu o proekologiczne i wysokosprawne indywidualne źródło ciepła, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) dopuszcza się realizację inwestycji związanych z wytwarzaniem odpadów oraz polegających na przetwarzaniu odpadów (z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych) i zbieraniu odpadów, za wyjątkiem przekształcania termicznego, zgazowania i pyrolizy, a także działań związanych z odpadami będącymi lub zawierającymi substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **1U - 13U, 1MU - 20MU**, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. 1970 ze zm.);

2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg publicznych.

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

**§ 12.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 30%.

**§ 13.** W zakresie sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

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

### **Rozdział 3**

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

**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **2MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 22MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe budowle – 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej 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 2020 r. poz. 1333 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe budowle – 10 m z zastrzeżeniem § 5 pkt 8;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **5MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,

- d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe budowle – 10 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 13MU, 14MU, 15MU, 16MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów i lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **6MU** oraz **16MU**, na których dopuszcza się obiekty lub lokale służące działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych,
  - j) opieka nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,
  - k) rozrywka za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych.

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 2) 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, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **10MU**, **11MU**, **12MU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów i lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych,
  - i) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - j) opieka nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt.

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe budowle – 25 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **17MU, 18MU, 19MU, 20MU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) handel hurtowy
  - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - f) usługi drobne,
  - g) usługi naprawcze,
  - h) usługi pielęgnacyjne,
  - i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych,
  - j) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - k) opieka nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,
  - l) rozrywka za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych;

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 10 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) pozostałe budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokali użytkowych wyłącznie w części parteru budynku, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,



- c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych,
  - i) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 2) 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, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
- a) budynki – 10 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
- a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) handel hurtowy,
  - e) obsługę komunikacji drogowej,
  - f) produkcję drobną,
  - g) rozrywkę,
  - h) sport i rekreację,
  - i) usługi drobne,
  - j) usługi naprawcze,
  - k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
  - l) usługi pielęgnacyjne,
  - m) usługi wystawienniczo-targowe,
  - n) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się składy i magazyny.

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 – 60%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **2U, 6U, 7U, 11U, 12U** dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) handel hurtowy,
  - e) kulturę,
  - f) naukę,
  - g) obsługę komunikacji drogowej,
  - h) opiekę społeczną i socjalną,
  - i) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem schronisk i hoteli dla zwierząt,
  - j) produkcję drobną,
  - k) rozrywkę,
  - l) sport i rekreację,
  - m) usługi drobne,
  - n) usługi naprawcze,
  - o) usługi obsługi ruchu turystycznego,
  - p) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - q) usługi pielęgnacyjne,
  - r) usługi wystawienniczo-targowe,
  - s) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;

- 2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się składy i magazyny.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,

- b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) budowle – 25 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 23. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **3U, 4U, 5U, 8U, 9U, 10U** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) biura,
- b) gastronomię,
- c) handel detaliczny,
- d) handel hurtowy,
- e) kulturę,
- f) naukę,
- g) obsługę komunikacji drogowej,
- h) opiekę społeczną i socjalną,
- i) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem schronisk i hoteli dla zwierząt,
- j) produkcję drobną,
- k) rozrywkę,
- l) sport i rekreację,
- m) usługi drobne,
- n) usługi naprawcze,
- o) usługi obsługi ruchu turystycznego,
- p) usługi oświatowo-wychowawcze,
- q) usługi pielęgnacyjne,
- r) usługi wystawienniczo-targowe,
- s) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;

2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się składy i magazyny.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) budowle – 25 m;

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

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

**§ 24.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **13U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

1) biura;

2) gastronomię wyłącznie w zakresie stołówek;

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

4) kulturę;

5) sport i rekreację;

6) usługi oświatowo-wychowawcze;

7) usługi pielęgnacyjne;

8) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 1,2;

4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:

a) budynki – 12 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP - 3ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

1) altany;

2) wiaty;

3) budynki gospodarcze.

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 – 10%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,1;

4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:

a) wiaty i altany – 3,5 m,

- b) budynki gospodarcze – 6 m,
- c) pozostałe budowle – 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1ZNU - 6ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

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

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 25 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9 oraz § 5 pkt 8.

**§ 27.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej.

**§ 28.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

**§ 29.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD - 12KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

**§ 30.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW - 24KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

**§ 31.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczony symbolem **1E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna.

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 – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 9:
  - a) budynki – 6 m,
  - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Wojciech Kiljańczyk**



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ OBSZAR  
W REJONIE ULICY ŻORSKIEJ (MPZP 31)**

**LEGENDA**  
**OZNACZENIA, BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZNU - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

**OBJEKTY CHRONIONE USTALENIAMI PLANU:**

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBJEKT UJĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW

**GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH:**










- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALINY TOWARZYSZĄCEJ "CHWAŁOWICE 1"
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALINY TOWARZYSZĄCEJ "JANKOWICE"
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA SOLI KAMIENNEJ "RYBNIK-ZORY-ORZESZE"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "JANKOWICE 1"
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "JANKOWICE 1"
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCIE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"
- GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CMENTARZA - 150 M
- POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY DLA LOTNISKA GOTARTOWICE K/RYBNIKA

**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. ZE ZM.**  
**SKALA 1:10000**

**LEGENDA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U1 - OBSZARY USŁUGOWE
- ZR - OBSZARY ROLNICZE, ZIELENI I WÓD
- KD... - OBSZARY DRÓG KLASY ZBIÓRCZEJ I KLAS WYŻSZYCH:  
KDA - AUTOSTRADA, KDG - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO,  
KDG - DROGI GŁÓWNE, KDL - DROGI ZBIÓRCZE

**WYKONANIE PLANU W SKALI 1:1000**  
ZAGŁOSZCZENIE NR 1 DO UCHWAŁY NR 751/XLV/2021  
RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 18 LISTOPADA 2021 R.

	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALNIA TOWARZYSZĄCEJ "CHWAŁOWICE"
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALNIA TOWARZYSZĄCEJ "JANKOWICZ"
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA SOLI KAMIENNEJ "RYBNIK-ZORY-ORZESZE"
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "JANKOWICE 1"
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "JANKOWICE 1"
	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOTYCJE KRAJOBRZOWE RUDY WIELKICH"
	GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CMENTARZA - 150 M
	POWIERZCHNIE OGROZAJĄCE PRZESZKODY DLA LOTNISKA

[illegible]



## ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rybnika

wyłożenie do publicznego wglądu od 7 stycznia 2021 r. do 5 lutego 2021 r., zbieranie uwag do 19 lutego 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	22.01.2021 r.	1.	Wnioskuję o objęcie całej działki projektem miejscowego planu lub jej wyłączenie z opracowania. Wnosi o zmniejszenie szerokości	907/56	18MN 16KDW		•	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany granicy planu. Granice opracowania planu zostały określone w załączniku do uchwały nr 313/XIX/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części



			drogi o symbolu 16KDW do faktycznej szerokości jaka funkcjonuje w terenie oraz o nie projektowanie dalszego ciągu tej drogi przez teren swojej nieruchomości.					<p>miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Żorskiej (MPZP 31).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty drogi 16KDW. Droga 16KDW, o której mowa we wniosku była w podobnym kształcie zaprojektowana już w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr 706/XLVI/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów, w obszarze na wschód od ulicy Wodzisławskiej do ulicy Mikołowskiej, który obecnie obowiązuje na przedmiotowym terenie.</p> <p>Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

								użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych, stąd przyjęte w projekcie planu szerokości dróg wewnętrznych. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowania terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być realizowane drogi wraz z niezbędnymi elementami. Ponadto należy mieć na uwadze, że jest to droga wewnętrzna (prywatna) i jej realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości.
2.	26.01.2021 r.	4.	Nie wyrażają zgody, aby obecnie zaprojektowana droga 8KDW przebiegała przez działkę będącą ich własnością, zabierając 1,5 m z szerokości działki. Wnioskują o utrzymanie	1359/267	8MN 8KDW		•	Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty drogi 8KDW, ponieważ zaproponowany przebieg drogi wewnętrznej uwzględnia faktyczny dojazd do nieruchomości położonych bezpośrednio wzdłuż tej drogi. Droga 8KDW zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ma zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim

			przebiegu drogi jak w obecnie obowiązującym miejscowym planie.					objętych. Postanowienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek, które przeznaczono pod zabudowę, do drogi publicznej. Ponadto należy mieć na uwadze, że jest to droga wewnętrzna (prywatna) o minimalnej szerokości 5 m i jej realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości. Należy mieć również na uwadze, że plan miejscowy nie reguluje kwestii służebności drogowych.
3.	28.01.2021 r.	5.	Wnosi o przeprowadzenie (dokończenie) organizacji drogi dojazdowej 1KDD.	2715/267	1MN		•	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie porusza kwestii, które regulowane są przez plan miejscowy. Plan miejscowy nie jest projektem technicznym co sprawia, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości, a także terminu realizacji.
4.	16.02.2021 r.	7.	Wnioskuje, aby dojazd do działki nr 2718/267 przebiegał wzdłuż działki	2718/267	8KDW 2KDD 8MN 7MN		•	Uwaga uwzględniona w zakresie dojazdu do działki 2718/267 od ul. H. Sienkiewicza poprzez drogę dojazdową 2KDD, która zaprojektowana była w podobnym kształcie w

			nr 1612/267 od strony pñ-wsch. w linii prostej. Wnioskuje również o możliwość dojazdu do działki 2718/267 od strony ul. H. Sienkiewicza przez działki nr 1614/267, 1495/267, 2927/267, 2928/267.					poprzednio obowiązującym planie (jako droga wewnętrzna 12KDW obejmująca część działek nr 1614/267 i 2717/267). Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty drogi 8KDW, ponieważ zaproponowany przebieg drogi wewnętrznej uwzględnia faktyczny dojazd do nieruchomości położonych bezpośrednio wzdłuż tej drogi. Ponadto należy mieć na uwadze, że jest to droga wewnętrzna (prywatna) o minimalnej szerokości 5 m i jej realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości. Należy mieć również na uwadze, że plan miejscowy nie reguluje kwestii służebności drogowych.
5.	16.02.2021 r.	8.	Wnioskuje, aby dojazd do działki nr 2719/267 drogą 8KDW przebiegał wzdłuż działki nr 1612/267 od strony północno-	2719/267	8MN 8KDW		•	Uwaga uwzględniona w zakresie dojazdu do działki 2719/267 od ul. H. Sienkiewicza poprzez drogę dojazdową 2KDD oraz działkę nr 2717/267 (własność Gminy Miasta Rybnika). Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty drogi 8KDW, ponieważ zaproponowany przebieg drogi wewnętrznej

			wschodniej w linii prostej jak przewidywał to obowiązujący plan zagospodarowania. Wnioskuję również, aby dojazd od ul. Sienkiewicza przez działki nr 1614/267, 1495/267, 2927/267, 2928/267 został ustalony prawnie.					znajduje się w miejscu faktycznego dojazdu do nieruchomości położonych bezpośrednio wzdłuż tej drogi. Droga 8KDW zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych. Ponadto należy mieć na uwadze, że jest to droga wewnętrzna (prywatna) o minimalnej szerokości 5 m i jej realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości. Należy mieć również na uwadze, że plan miejscowy nie reguluje kwestii służebności drogowych.
6.	16.02.2021 r.	9.	Wnosi o zmniejszenie szerokości zaplanowanej drogi do 5 m lub 7 m, aby można było zlokalizować budynek mieszkalny o wymiarach 10x10 m.	1614/267	1MN 2KDD		•	Uwaga nieuwzględniona w żądanym zakresie zawężenia drogi 2KDD. Jednakże zostanie dokonana korekta linii rozgraniczających drogę 2KDD w rejonie nieruchomości nr 1614/267. Zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

			Zwraca uwagę, że droga szerokości 9m to droga miejska obciążona dużym natężeniem ruchu samochodów, mająca 2 chodniki.					odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem oraz powinna stanowić sumę szerokości elementów drogi, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz ewentualnie infrastruktury i terenu stanowiącego rezerwę na cele jej rozbudowy. Warto przy tym zaznaczyć, że zgodnie z § 10 tego samego rozporządzenia droga składa się co najmniej z następujących elementów: jezdni, poboczy, z wyjątkiem przypadku, gdy w ich miejscu zaprojektowano inne elementy drogi, a w szczególności chodnik lub ścieżkę pieszorowerową, a także urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę.
--	--	--	---	--	--	--	--	--

								Należy mieć na uwadze, że plan miejscowy nie jest projektem technicznym co sprawia, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone wymienione powyżej elementy drogi. Istotną kwestią jest również fakt, że plan miejscowy nie wpływa na natężenie ruchu w obrębie drogi 2KDD, gdyż nie wprowadza nowych przeznaczeń, które mogłyby spowodować taki stan rzeczy.
7.	16.02.2021 r.	10.	1. Wnosi o ustalenie NLZ w odległości max 5 m od granicy swojej działki z działką nr 1612/267, przebiegającej w ciągu drogi wewnętrznej 8KDW.	1358/267	8MN 8KDW		•	Uwaga uwzględniona w zakresie korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty drogi 8KDW, ponieważ zaproponowany przebieg drogi wewnętrznej znajduje się w miejscu faktycznego dojazdu do nieruchomości położonych bezpośrednio wzdłuż tej drogi.

			2. Nie wyraża zgody na stworzenie drogi 8KDW jako przelotowej (przejazdowej) pomiędzy drogami publicznymi 4KDD, a 2KDD, dalej do 1KDD.						<p>Droga 8KDW zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych. Postanowienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. Gdyby droga 8KDW nie była drogą przelotową, zasadne byłoby stworzenie dwóch placów nawrotowych, które zabrałyby znaczne części nieruchomości i rozwiązanie to byłoby zdecydowanie bardziej niekorzystne dla ich właścicieli. Ponadto należy mieć na uwadze, że jest to droga wewnętrzna (prywatna) o minimalnej szerokości 5 m i jej realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości przez które przewidziano jej przebieg.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



8.	18.02.2021 r.	11.	Wnoszą o zawężenie drogi 2KDD z 10 do 8 m.	2940/267 2241/267	2KDD 1MN 8MN		<ul style="list-style-type: none"> <li>Uwaga nieuwzględniona, gdyż zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem oraz powinna stanowić sumę szerokości elementów drogi, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz ewentualnie infrastruktury i terenu stanowiącego rezerwę na cele jej rozbudowy. Warto przy tym zaznaczyć, że zgodnie z § 10 tego samego rozporządzenia droga składa się co najmniej z następujących elementów: jezdni, poboczy, z wyjątkiem przypadku, gdy w ich miejscu</li> </ul>
----	---------------	-----	---	----------------------	--------------------	--	---

							<p>zaprojektowano inne elementy drogi, a w szczególności chodnik lub ścieżkę pieszo-rowerową, a także urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę. Należy mieć na uwadze, że plan miejscowy nie jest projektem technicznym co sprawia, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone wymienione powyżej elementy drogi.</p> <p>Ponadto została już zrealizowana znaczna część podziałów geodezyjnych w tym rejonie, która zagwarantowała projektowaną szerokość w liniach rozgraniczających drodze 2KDD.</p>
9.	18.02.2021 r.	12.	Nie wyraża zgody na poszerzenie drogi przy której	2224/267 2707/267	6MN 3KDD		<p>•</p> <p>Brak działki nr 2224/267 w ewidencji gruntów i budynków. Prawdopodobnie uwaga dotyczy działki o nr przed podziałem –</p>

			znajdują się jej działki.					<p>3045/267. Poniższe uzasadnienie odnosi się do działki nr 3045/267.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona, gdyż zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem oraz powinna stanowić sumę szerokości elementów drogi, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz ewentualnie infrastruktury i terenu stanowiącego rezerwę na cele jej rozbudowy. Warto przy tym zaznaczyć, że zgodnie z § 10 tego samego rozporządzenia droga składa się co najmniej z</p>
--	--	--	---------------------------	--	--	--	--	---

								<p>następujących elementów: jezdni, poboczy, z wyjątkiem przypadku, gdy w ich miejscu zaprojektowano inne elementy drogi, a w szczególności chodnik lub ścieżkę pieszorowerową, a także urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę. Ponadto należy mieć na uwadze, że plan miejscowy nie jest projektem technicznym co sprawia, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone wymienione powyżej elementy drogi.</p> <p>Ponadto informuję, że zostanie dokonana korekta linii rozgraniczających drogę 3KDD, a także jej przebiegu oraz zmiana części drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną (prywatną) o minimalnej szerokości 5 m, gdzie jej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości przez które przewidziano jej przebieg.
10.	18.02.2021 r.	13.	Nie wyraża zgody na poprowadzenie w projekcie planu drogi o symbolu 3KDD.	3074/267 3119/267	3MN 3KDD		<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<p>Uwaga nieuwzględniona, gdyż zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiając dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Należy mieć również na uwadze, że celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowania terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być realizowane drogi wraz z niezbędnymi elementami.</p> <p>Ponadto informuję, że zostanie dokonana korekta linii rozgraniczających drogę 3KDD,</p>

								a także jej przebiegu oraz zmiana części drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną (prywatną) o minimalnej szerokości 5 m, gdzie jej realizacja leży w gestii właścicieli nieruchomości przez które przewidziano jej przebieg.
11.	19.02.2021 r.	14.	Wyraża sprzeciw	2510/267	3MN 3KDD		•	Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak precyzyjnego określenia, na co strona się nie zgadza.
12.	19.02.2021 r.	15.	Wnosi o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, biegnącej przez działkę, zlokalizowanej od drogi wojewódzkiej (ul. Żorska), aby umożliwić zlokalizowanie warsztatu zgodnie z przepisami.	1303/35	12U		•	Uwaga nieuwzględniona, gdyż nie określono o ile metrów ma nastąpić przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jednocześnie informuje, że zostanie dokonana korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 do 5m od ul. Żorskiej. Należy mieć również na uwadze, że nieprzekraczalna linia zabudowy została już skorygowana o 10m, w stosunku do aktualnie obowiązującego planu, który wcześniej uniemożliwiał jakiegokolwiek zabudowanie działki o numerze 1303/35.

wyłożenie do publicznego wglądu od 11 sierpnia 2021 r. do 10 września 2021 r., zbieranie uwag do 24 września 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
13.	17.08.2021 r.	1.	Wnioskuję o rozszerzenie możliwości zabudowy na zabudowę szeregową i bliźniaczą.	1614/267	1MN 2KDD		•	Uwaga uwzględniona w zakresie rozszerzenia możliwości zabudowy na zabudowę bliźniaczą. Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia możliwości zabudowy na zabudowę szeregową ze względu na istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie. Wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej na przedmiotowej działce wpłynęłoby na zaburzenie ładu przestrzennego.

**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 obszar w rejonie ulicy Żorskiej (MPZP 31) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej budowę dróg gminnych, 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 realne jest sfinansowanie zadania inwestycyjnego w oparciu o budżet miasta. Opcjonalnie inwestycje można zrealizować także w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

Z analizy przeprowadzonej w prognozie oraz przyjętych rozwiązań w projekcie planu wynika, że istnieje możliwość realizacji planowanych inwestycji etapowo w okresie kilku lat, a inwestycja leży po stronie dochodowej dla miasta.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 751/XLV/2021  
Rady Miasta Rybnika  
z dnia 18 listopada 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**