

Projekt

z dnia 9 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar Strefy Usług dla Biznesu w Rybniku (MPZP 54-34)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 731/XLVII/2018 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika (MPZP 54), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego uchwałą nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2016 r. ze zm., na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwala:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar Strefy Usług dla Biznesu w Rybniku (MPZP 54-34), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,41 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 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, 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) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U** – tereny zabudowy usługowej,
 - b) **1G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
 - c) **1KDG** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,
 - d) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
 - e) **1KDL, 2KDL, 3KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - f) **1KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz;
- 6) granice stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz.

2. Wyznacza się na rysunku planu obiekt chroniony ustaleniami planu – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice”;
- 2) granicę terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r.;
- 3) granicę strefy ochronnej od obszaru kolejowego – 20 m.

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

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Chwałowice 1”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer”;

3) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wyróżniona symbolem terenu składającym się z numeru 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 nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki po jego zewnętrznym obrysie, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 7) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu budowli;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachu nie większym niż 12°;
- 9) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, w tym elektronicznym (serwerownie), działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, usługami dla biznesu (BSS), badaniami i rozwojem (R&D);
- 10) **centra przesiadkowe** – obiekty stanowiące całość funkcjonalno-przestrzenną, które pełnią rolę obsługująco-integrującą i umożliwiającą wybór środka transportu;
- 11) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z żywnością i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 12) **gazownictwo** – obiekty i urządzenia związane z dostarczaniem i magazynowaniem gazu;

- 13) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², z wyłączeniem stacji tankowania paliw, w tym konwencjonalnych;
- 14) **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;
- 15) **łączność i telekomunikacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja, studia nagrań;
- 16) **nauka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze szkolnictwem wyższym oraz jednostkami naukowymi i badawczymi;
- 17) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje tankowania paliw, w tym konwencjonalnych, wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, myjnie samochodowe, garaże dla samochodów osobowych, parkingi wielopoziomowe, centra przesiadkowe;
- 18) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 19) **opieka społeczna i socjalna** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, ośrodki zapewniające całodobową opiekę nad osobami starszymi i wymagającymi opieki, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych;
- 20) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 21) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 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 2022 r. poz. 1324 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 publiczne** – obiekty lub lokale:

- a) służące działalności administracji rządowej i samorządowej, w tym także wymiaru sprawiedliwości, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa,
- b) związane z działalnością publiczną, w tym służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;

28) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale.

Rozdział 2

Ustalenia dla 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 polegających na przebudowie bądź remoncie,
 - c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych polegających na przebudowie bądź remoncie;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 4) nakazuje się stosowanie na obiektach budowlanych dachów płaskich z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **8U**, na którym dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;

- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy jej granicy na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę lokalizowanie parkingów;
- 8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu;
- 9) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską oznaczonego graficznie na rysunku planu obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynku hotelu (magazynu) przy ulicy Młyńskiej 17, położonego w terenie oznaczonym symbolem **4U**.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, obejmuje:

- 1) nakaz zachowania podstawowych cech budynku (wysokości, gabarytów, formy dachu i rodzaju pokrycia) oraz detalu architektonicznego i historycznego kształtu, podziałów stolarki okiennej;
- 2) nakaz zachowania ceramicznych elewacji budynku;
- 3) zakaz stosowania zewnętrznych okładzin na ceramicznych elewacjach budynku;
- 4) dopuszczenie stosowania ceramicznych okładzin na dobudowanych i przebudowanych tynkowanych partiach budynku.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się:
 - a) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Chwałowice”,
 - b) udokumentowane złożę węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Chwałowice 1”,
 - c) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rymer”;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r.,
 - b) strefy ochronnej od obszaru kolejowego – 20 m,
 - c) lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD**;
- 2) drogi oznaczone symbolami **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga oznaczona symbolem **1KDG**: od 23,9 do 34,3 m,
 - b) droga oznaczona symbolem **1KDZ**: od 17,45 do 24,6 m,
 - c) droga oznaczona symbolem **2KDZ**: od 21,7 do 34,85 m,
 - d) droga oznaczona symbolem **3KDZ**: od 20,7 do 21,7 m,
 - e) droga oznaczona symbolem **1KDL**: od 11,1 do 17,5 m,
 - f) droga oznaczona symbolem **2KDL**: od 12 do 13,8 m,
 - g) droga oznaczona symbolem **3KDL**: od 13,65 do 15,3 m,
 - h) droga oznaczona symbolem **1KDD**: 10 m;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na 5 lokali mieszkalnych lokalizowanych w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku o przeznaczeniu innym niż usługowym, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
 - c) 1 miejsca do parkowania na każde 250 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) dopuszcza się przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania, uzależnionej od powierzchni budynku usługowego, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 7) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1297);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

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

- 1) istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub;
- 2) układów bądź urządzeń kogeneracyjnych, lub;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) urządzenia o mocy przekraczającej 100 kW mogą być lokalizowane na danym terenie, wyłącznie na dachach i ścianach budynków, jako instalacje pracujące na potrzeby obiektów na nim zlokalizowanych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – nakazuje się dostawę ciepła poprzez:
- 1) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła, z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, lub;
 - 2) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub;
 - 3) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) urządzenia o mocy przekraczającej 100 kW mogą być lokalizowane na danym terenie, wyłącznie na dachach i ścianach budynków, jako instalacje pracujące na potrzeby obiektów na nim zlokalizowanych.
7. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) zakazuje się prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg publicznych.
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%.

Rozdział 3

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

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U**, **2U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) usługi obsługi ruchu turystycznego,
 - c) usługi publiczne;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) gastronomię,
- b) handel detaliczny,
- c) kulturę,
- d) łączność i telekomunikację,
- e) naukę,
- f) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych,
- g) produkcję drobną,
- h) rozrywkę,
- i) sport i rekreację wyłącznie w zakresie basenów, siłowni, łaźni i saun,
- j) usługi drobne,
- k) usługi oświatowo-wychowawcze – wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **2U**,
- l) usługi pielęgnacyjne,
- m) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich, gabinetów zabiegowych, przychodni lekarskich.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w budynku usługowym lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 pkt 4.

4. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 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 – 1,0,
 - b) maksymalna – 3,5;
- 4) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 42 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

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

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **7U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

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

- a) biura,
- b) usługi publiczne;

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

- a) gastronomię,
- b) handel detaliczny,
- c) kulturę,
- d) łączność i telekomunikację,
- e) naukę,
- f) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych,
- g) produkcję drobną,
- h) rozrywkę,
- i) sport i rekreację wyłącznie w zakresie basenów, siłowni, łaźni i saun,
- j) usługi drobne,
- k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
- l) usługi oświatowo-wychowawcze,
- m) usługi pielęgnacyjne,
- n) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich, gabinetów zabiegowych, przychodni lekarskich.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w budynku usługowym lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 pkt 4.

4. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 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 – 1,0,
 - b) maksymalna – 3,5;
- 4) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 42 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **3U, 6U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) handel detaliczny;
- 4) kulturę;
- 5) łączność i telekomunikację;
- 6) naukę;
- 7) obsługę komunikacji drogowej wyłącznie w zakresie parkingów wielopoziomowych i centrów przesiadkowych;
- 8) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych;
- 9) produkcję drobną;
- 10) rozrywkę;
- 11) sport i rekreację wyłącznie w zakresie basenów, siłowni, łaźni i saun;
- 12) usługi drobne;
- 13) usługi obsługi ruchu turystycznego;
- 14) usługi oświatowo-wychowawcze;

- 15) usługi pielęgnacyjne;
- 16) usługi publiczne;
- 17) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich, gabinetów zabiegowych, przychodni lekarskich.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 pkt 4.

3. 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 – 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,6,
 - b) maksymalna – 3,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 20 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **4U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) handel detaliczny;
- 4) kulturę;
- 5) łączność i telekomunikację;
- 6) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych;
- 7) produkcję drobną;
- 8) rozrywkę;
- 9) sport i rekreację wyłącznie w zakresie basenów, siłowni, łaźni i saun;
- 10) usługi drobne;

- 11) usługi obsługi ruchu turystycznego;
- 12) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 13) usługi pielęgnacyjne;
- 14) usługi publiczne;
- 15) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich, gabinetów zabiegowych, przychodni lekarskich.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w budynku usługowym lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 pkt 4.

4. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 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 – 0,8,
 - b) maksymalna – 3,5;
- 4) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 20 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **5U, 8U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

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

b) usługi publiczne;

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

a) gastronomię,

b) handel detaliczny,

c) kulturę,

d) łączność i telekomunikację,

e) naukę,

f) obsługę komunikacji drogowej wyłącznie w zakresie parkingów wielopoziomowych i centrów przesiadkowych – wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **8U**,

g) opiekę nad zwierzętami wyłącznie w zakresie gabinetów i lecznic weterynaryjnych,

h) produkcję drobną,

i) rozrywkę,

j) sport i rekreację wyłącznie w zakresie basenów, siłowni, łaźni i saun,

k) usługi drobne,

l) usługi obsługi ruchu turystycznego,

m) usługi oświatowo-wychowawcze – wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **5U**,

n) usługi pielęgnacyjne,

o) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich, gabinetów zabiegowych, przychodni lekarskich.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w budynku usługowym lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 pkt 4.

4. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 5:

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 – 0,8,

b) maksymalna – 3,5;

4) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 20 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

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

§ 18. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony symbolem **1G**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – gazownictwo.

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 – 15%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,15;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 6 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

3. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 pkt 4 i ust. 6 pkt 4.

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

§ 20. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi zbiorczej.

§ 21. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

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

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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