

**Projekt**

z dnia 14 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
części miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonach ulic Świerkłańskiej i  
Błękitnej (MPZP 54-45)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 dwa obszary w rejonach ulic Świerkłańskiej i Błękitnej, dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o powierzchni około 45,74 ha, przedstawione na rysunku planu.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 dla obszaru nr 1, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 dla obszaru nr 2, stanowiący załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) **1/1MN, 1/2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1/1MN-U, 1/2MN-U, 1/3MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
  - c) **1/1MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - d) **1/1U, 1/2U** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **1/1PU, 1/2PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - f) **2/1ZNU** – teren zieleni nieurządzonej,
  - g) **1/1KDG** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,
  - h) **1/1KDL, 2/1KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
  - i) **1/1KDD, 1/2KDD, 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD, 1/6KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu lub biogazu rolniczego.

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

- 1) granicę administracyjną miasta Rybnika;
- 2) granicę terenu i obszaru górniczego „Jankowice 1”;
- 3) granicę obszaru górniczego „Chwałowice 1”;
- 4) granicę udokumentowanego złoża piasków podsadzkowych „Boguszowice” (pole I);
- 5) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jankowice”.

3. Obszar nr 1 znajduje się w całości w granicach:

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

4. Obszar nr 2 znajduje się w całości w granicach:

- 1) terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”.

#### § 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wyróżniona symbolem terenu składającym się z numeru, ukośnika, numeru i oznaczenia literowego, w którym numer przed ukośnikiem oznacza kolejny obszar objęty planem, numer po ukośniku wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu na danym obszarze objętym planem, oznaczenie literowe oznacza przeznaczenie terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki po jego zewnętrznym obrysie, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 6) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu budowli;
- 7) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 8) **centra logistyczne** – obiekty i urządzenia służące działalności związanej z przeładunkiem i dystrybucją towarów wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 9) **elektroenergetyka** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej;
- 10) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z żywnością 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 tankowania paliw, w tym konwencjonalnych;
- 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) **łączność i telekomunikacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja, studia nagrań;
- 15) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje tankowania paliw, w tym konwencjonalnych, wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, myjnie samochodowe, garaże dla samochodów osobowych, centra przesiadkowe;
- 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) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 18) **produkcja przemysłowa** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych, energii elektrycznej i ciepła, z wyłączeniem wydobywania kopalin;
- 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 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 2024 r. poz. 338 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 2024 r. poz. 737);
- 25) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;
- 26) **usługi publiczne** – obiekty lub lokale związane z działalnością publiczną, w tym służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;
- 27) **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 parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych polegających na przebudowie bądź remoncie;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami: **1/1MN**, **1/2MN**, **1/1MN-U**, **1/2MN-U**, **1/3MN-U**, **1/1MW-U**;
- 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 bezpośrednio przy granicy działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej, 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 9-10;
- 8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury elektroenergetycznej o maksymalnej wysokości:
  - a) 28 m na terenie oznaczonym symbolem: **1/1U**,
  - b) 36 m na terenach oznaczonych symbolami: **1/1PU**, **1/2PU**;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami: **1/1MN-U**, **1/2MN-U**, **1/3MN-U**, **1/1MW-U**, **1/1U**, **1/2U**, **1/1PU**, **1/2PU** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości 20 m.

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

- 1) dopuszcza się poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN**, **1/2MN** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolami: **1/1MN-U**, **1/2MN-U**, **1/3MN-U**, **1/1MW-U** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) obszar nr 1 objętym planem znajduje się w granicach:
  - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice”,
  - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”,
  - c) obszaru i terenu górniczego „Chwałowice 1”,
  - d) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
  - e) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 2) obszar nr 2 objętym planem znajduje się w granicach:
  - a) terenu górniczego „Jankowice 1”,
  - b) terenu górniczego „Chwałowice 1”,
  - c) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jankowice”,
  - d) udokumentowanego złoża piasków podsadzkowych „Boguszowice” (pole I),
  - e) obszaru górniczego „Chwałowice 1”,

- f) obszaru górniczego „Jankowice 1”,
  - g) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”;
- 3) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 1 i 2, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 250 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. Dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez drogi oznaczone symbolami **1/1KDD, 1/2KDD, 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD, 1/6KDD, 1/1KDL, 2/1KDL, 1/1KDG**;
- 2) drogi oznaczone symbolami: **1/1KDD, 1/2KDD, 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD, 1/6KDD, 1/1KDL, 2/1KDL, 1/1KDG** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) ustala się następujące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkami planu:
  - a) droga oznaczona symbolem **1/1KDG**: od 15,6 do 30 m,
  - b) droga oznaczona symbolem **1/1KDL**: od 12 do 16 m,
  - c) droga oznaczona symbolem **2/1KDL**: od 20 m do 36,4 m,
  - d) droga oznaczona symbolem **1/1KDD**: 9 do 12,5 m,
  - e) droga oznaczona symbolem **1/2KDD**: fragment terenu drogi publicznej od 1 m do 29 m,
  - f) droga oznaczona symbolem **1/3KDD**: 10 m,
  - g) droga oznaczona symbolem **1/4KDD**: 10 m,
  - h) droga oznaczona symbolem **1/5KDD**: od 10 m do 11,8 m,
  - i) droga oznaczona symbolem **1/6KDD**: 10 m;
- 4) nakazuje się zapewnienie co najmniej:

- a) 1 miejsca 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 zlokalizowany 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;
- 5) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

**§ 10. 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 terenu 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 odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych nakazuje się ich odprowadzenie 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 2024 r. poz. 399).

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) 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;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

5. 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.

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

7. 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, lub
- b) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub
- c) poprzez lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

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.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się kształtowanie budowli krajobrazowej w terenie **2/1ZNU** z wykorzystaniem odpadów wydobywczych;
- 3) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg publicznych.

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

**§ 11.** 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%.

**§ 12.** 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 różnicowań 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**

**§ 13.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1/1MN**, **1/2MN**, 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 jednorodinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) łączność i telekomunikację,
  - 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 – 1,00;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) budowle – 20 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) wiaty i altany – 6 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

**§ 14.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1/1MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) kulturę,
  - e) opiekę nad zwierzętami, za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,
  - f) rozrywkę, za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - g) sport i rekreację,
  - h) usługi drobne,
  - i) usługi naprawcze, za wyjątkiem obiektów służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - j) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - k) usługi pielęgnacyjne,
  - l) usługi zdrowia.

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 – 45%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,00;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne – 10 m,
  - b) budynki usługowe – 12,5 m,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - d) budowle – 20 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) wiaty i altany – 3,5 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1/2MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) kulturę,
  - e) opiekę nad zwierzętami, za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,
  - f) rozrywkę, za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - g) sport i rekreację,
  - h) usługi drobne,
  - i) usługi naprawcze, za wyjątkiem obiektów służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - j) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - k) usługi pielęgnacyjne,
  - l) usługi zdrowia.

2. Dla terenów 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 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:
  - a) budynki mieszkalne – 10,5 m,
  - b) budynki usługowe – 15 m,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - d) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem lit. e oraz § 5 pkt 10,
  - e) wiaty i altany – 3,5 m;

- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1/3MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) kulturę,
  - e) opiekę nad zwierzętami, za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,
  - f) rozrywkę, za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - g) sport i rekreację,
  - h) usługi drobne,
  - i) usługi naprawcze, za wyjątkiem obiektów służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - j) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - k) usługi pielęgnacyjne,
  - l) usługi zdrowia.

2. Dla terenów 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 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 – 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne – 10 m,
  - b) budynki usługowe – 12 m,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - d) budowle – 20 m, z zastrzeżeniem lit. e,

- e) wiaty i altany – 3,5 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 17.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1/1MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) kulturę,
  - e) opiekę nad zwierzętami, za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,
  - f) rozrywkę, za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - g) sport i rekreację,
  - h) usługi drobne,
  - i) usługi naprawcze, za wyjątkiem obiektów służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - j) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - k) usługi pielęgnacyjne,
  - l) usługi zdrowia.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) budowle – 20 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) wiaty i altany – 3,5 m;

- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1/1U, 1/2U**, 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) opiekę nad zwierzętami, za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt;
- 7) rozrywkę, za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych;
- 8) sport i rekreację, za wyjątkiem torów i tras służących do uprawiania sportów motorowych;
- 9) usługi drobne;
- 10) usługi naprawcze;
- 11) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 12) usługi pielęgnacyjne;
- 13) usługi publiczne;
- 14) usługi zdrowia.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się 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 – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,20;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budowle – 25 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 9 i 10;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolami **1/1PU, 1/2PU** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:

- a) centra logistyczne,
- b) elektroenergetykę,
- c) produkcję drobną,
- d) produkcję przemysłową,
- e) składy i magazyny;

2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) biura,
- b) handel hurtowy,
- c) obsługę komunikacji drogowej,
- d) usługi naprawcze,
- e) usługi drobne,
- f) łączność i telekomunikację.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu lub biogazu rolniczego.

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 – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) budowle – 25 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 9 i 10;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się kształtowanie budowli krajobrazowej, której wysokość nie może przekroczyć 330 m n.p.m.

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

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

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

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

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

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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