

UCHWAŁA NR 455/XXV/2026
RADY MIASTA RYBNIKA

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar w rejonie ulicy Frontowej (MPZP 69-8)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 1005/LVII/2022 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika (MPZP 69), 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 Frontowej (MPZP 69-8), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,42 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, 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) **1MNW, 2MNW, 3MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **1U** – teren usług,
 - e) **1KDG** – teren drogi głównej,
 - f) **1KDL** – teren drogi lokalnej,
 - g) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg dojazdowych.

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

- 1) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 2) granicę administracyjną miasta Rybnika.

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

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

§ 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 o tym samym przeznaczeniu na danym obszarze objętym planem, a oznaczenie literowe stanowi symbol określający klasę przeznaczenia terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie terenu** – rodzaj przeznaczenia, 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 całkowitej zabudowy działki budowlanej;
- 5) **przeznaczenie wykluczane** – rodzaj przeznaczenia, które zostało zabronione na terenie wyznaczonym planem;
- 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.

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 za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji:
 - a) w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding,
 - b) w formie blachy falistej lub trapezowej na budynkach gospodarczych lub garażach;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy jej granicy wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNW-U**, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie:
 - a) dojeżdż, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu,
 - c) obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wskazuje się poziom hałasu zgodny z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MW** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** jak dla terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenu górniczego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
 - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”,
 - c) obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”;
- 2) w obszarze i terenie górniczym, o których mowa w pkt 1 lit. c, 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, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 12 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. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL, 1KDD, 2KDD**;
- 2) drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL, 1KDD, 2KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami **1KDG, 1KDL** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga oznaczona symbolem **1KDG**: 2,5 – 5,5 m (pozostały fragment drogi poza granicami administracyjnymi miasta Rybnika),
 - b) droga oznaczona symbolem **1KDL**: 12,0 – 17,0 m,

- c) droga oznaczona symbolem **1KDD**: 10,0 – 15,5 m,
 - d) droga oznaczona symbolem **2KDD**: 10,0 – 20,0 m;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
- a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsca do parkowania na każde 50 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,
 - d) 1 miejsca do parkowania na każde 100 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,
 - e) 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;
- 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) obliczoną liczbę miejsc do parkowania należy zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 8) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 9) 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 terenów dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi terenów 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 odprowadzenie ich 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 2025 r. poz. 733).

4. W zakresie odprowadzenia 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518 ze zm.).

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 poprzez:
 - a) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła, z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2, lub
 - b) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub
 - c) 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) 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 bieli, 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 oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**, dla których ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), o funkcji usługowej z zakresu usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia, edukacji, sportu i rekreacji oraz biurowych.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
 - c) budowle – 10 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.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1MNW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
 - c) budowle – 10 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.

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług handlu detalicznego;
- 2) teren usług gastronomii;
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) teren usług sportu i rekreacji;
- 5) teren usług biurowych;
- 6) teren zieleni urządzonej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 12 m,
- b) budowle – 16 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren usług.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 10 m,
- b) budowle – 25 m;

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

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

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi głównej.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD**, dla których ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.

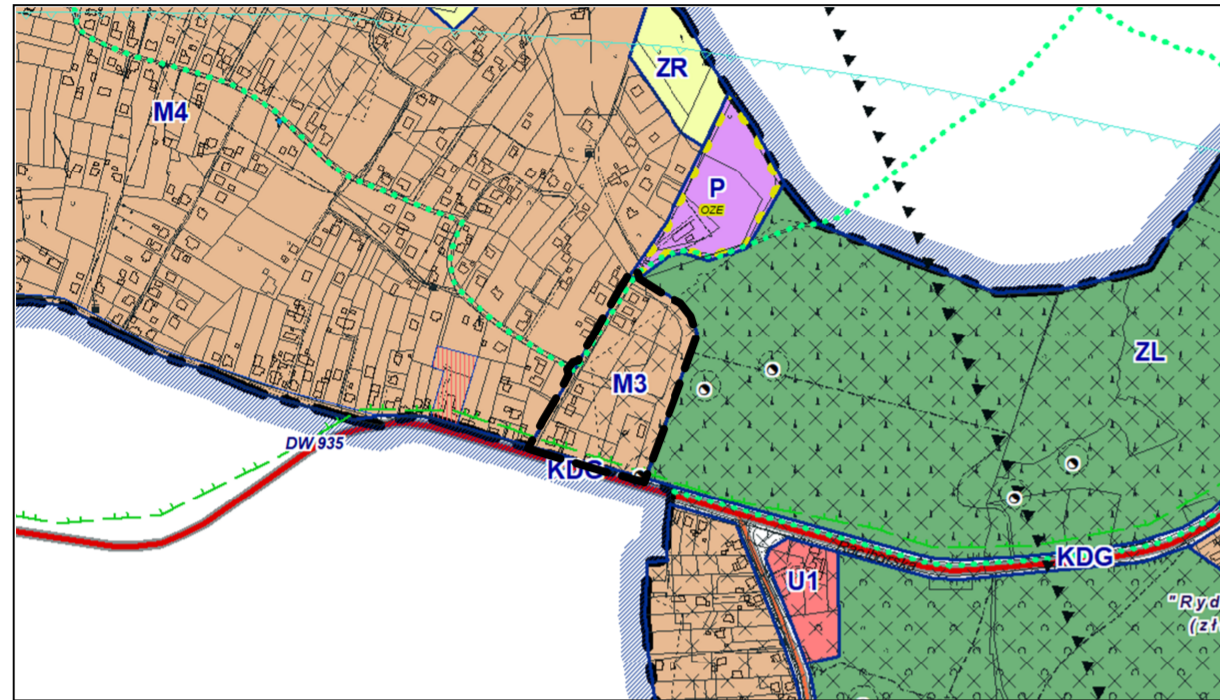
Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Krzysztof Szafraniec

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO TEGO PLANEM
- M3 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, Z DOMINACJĄ JEDNORODZINNEJ
- KDG - DROGI GŁÓWNE

**LEGENDA
OZNACZENIA BUDOWLANE Zgodnie z USTALENIAMI PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO TEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN USŁUG
- TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO „CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH”
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RYBNIKA

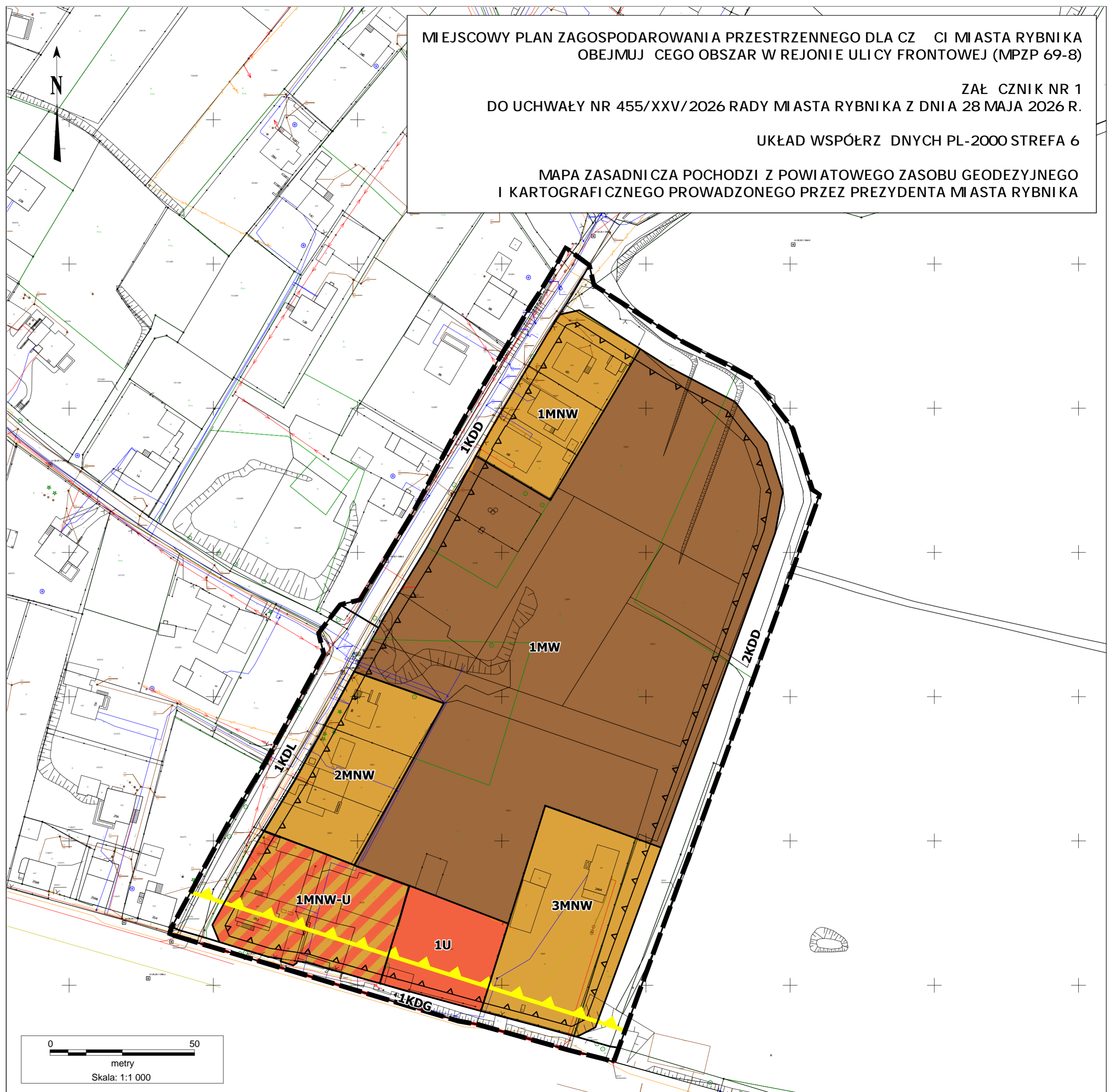
OBSZAR OBJĘTY TYM PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
1) UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA W GŁA KAMENNEGO I METANU JAKO KOPALINY TOWARZYSZĄCEJ „RYDUŁTOWY 1”,
2) OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO „RYDUŁTOWY II”.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA
OBJĘTEGO TEGO OBSZAR W REJONIE ULICY FRONTOWEJ (MPZP 69-8)**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 455/XXV/2026 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 28 MAJA 2026 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 6

MAPA ZASADNICZA POCHODZI Z POWIATOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO PROWADZONEGO PRZEZ PREZYDENTA MIASTA RYBNIKA



**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

wyłożenie do publicznego wglądu od 4 marca 2026 r. do 1 kwietnia 2026 r., zbieranie uwag do 15 kwietnia 2026 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.	26.03.2026 r.	1.	Wnoszą o: – utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m oraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,7; – zachowanie terenu rekreacyjnego w postaci placu zabaw oraz boiska; – rozważenie formy rekompensaty w związku z planowaną budową osiedla.	Wskazano działkę numer 348/1 jednak z treści wniosku wynika, że chodzi o teren oznaczony symbolem 1MW, w obrębie którego znajdują się działki o numerach: 526/1, 527/1,	1MW		•	Parametry i wskaźniki zabudowy określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego jako 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe.

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
				528/1, 529/1, 530/1, 531/1				<p>Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Szczegółowe rozwiązania związane z zagospodarowaniem terenu będą przewidziane</p>

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
								<p>w projekcie budowlanym, a nie w planie miejscowym, który jest dokumentem bardziej ogólnym i stanowi ramy dla inwestycji. Nie planuje się jednak usunięcia placu zabaw, wręcz przeciwnie, planowana jest jego modernizacja.</p> <p>Kwestia rekompensaty związana z budową budynków wielorodzinnych wykracza poza ustalenia planu miejscowego.</p>
2.	2.04.2026 r.	2.	Wnioskodawczyni wyraża sprzeciw wobec budowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego oraz zacielenia jej nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium

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
								<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych</p>

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
								<p>jednorodzinnych.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu pozwala na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.</p> <p>Projekt planu miejscowego nie określa dokładnego rozmieszczenia budynków. Szczegółowe rozwiązania będą przewidziane w projekcie budowlanym i analizowane w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę.</p>

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
								Jeżeli sąsiednie działki znajdują się w obszarze oddziaływania projektowanych obiektów, to właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości staną się stronami w postępowaniu. Oznacza to możliwość czynnego udziału w postępowaniu, w tym wglądu do dokumentacji i składania uwag, a tym samym ochrony swoich praw.
3.	2.04.2026 r.	3.	Wnioskodawca wyraża sprzeciw wobec budowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego oraz zacielenia jego nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

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
								<p>przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p>

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
								<p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu pozwala na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.</p> <p>Projekt planu miejscowego nie określa dokładnego rozmieszczenia budynków. Szczegółowe rozwiązania będą przewidziane w projekcie budowlanym i analizowane w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Jeżeli sąsiednie działki</p>

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
								znajdą się w obszarze oddziaływania projektowanych obiektów, to właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości staną się stronami w postępowaniu. Oznacza to możliwość czynnego udziału w postępowaniu, w tym wglądu do dokumentacji i składania uwag, a tym samym ochrony swoich praw.
4.	2.04.2026 r.	4.	Wnosi o utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m oraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,7. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

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
								<p>Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Plan miejscowy nie</p>

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
								reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu pozwala na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.
5.	2.04.2026 r.	5.	Wnosi o utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m oraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 0,7. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji

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
								<p>niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu</p>

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
								pozwała na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.
6.	2.04.2026 r.	6.	Wnioskodawca wyraża sprzeciw wobec budowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego oraz zacierania jego nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1			<ul style="list-style-type: none"> • 	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie

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
								<p>dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu pozwala na znaczną zabudowę tego obszaru, która również</p>

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
								<p>spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.</p> <p>Projekt planu miejscowego nie określa dokładnego rozmieszczenia budynków. Szczegółowe rozwiązania będą przewidziane w projekcie budowlanym i analizowane w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Jeżeli sąsiednie działki znajdują się w obszarze oddziaływania projektowanych obiektów, to właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości staną się stronami w postępowaniu. Oznacza to możliwość czynnego udziału</p>

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
								w postępowaniu, w tym wglądu do dokumentacji i składania uwag, a tym samym ochrony swoich praw.
7.	2.04.2026 r.	7.	Nie zgadza się na budowę osiedla. Informuje o obawach dotyczących żyjących na tym terenie zwierząt.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		<ul style="list-style-type: none"> • 	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika.

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
								<p>Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana została prognoza oddziaływania na środowisko, która została zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.</p>

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
8.	2.04.2026 r.	8.	Wnosi o utrzymanie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wprowadzenie terenu zieleni urządzonej. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego oraz zacieniania i spadku wartości jej nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki

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
								<p>mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Wprowadzenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej co do zasady nie wpływa na spadek wartości tych terenów.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu</p>

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
								<p>pozwała na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.</p> <p>Projekt planu miejscowego nie określa dokładnego rozmieszczenia budynków. Szczegółowe rozwiązania będą przewidziane w projekcie budowlanym i analizowane w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Jeżeli sąsiednie działki znajdują się w obszarze oddziaływania projektowanych obiektów, to właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości staną się</p>

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
								stronami w postępowaniu. Oznacza to możliwość czynnego udziału w postępowaniu, w tym wglądu do dokumentacji i składania uwag, a tym samym ochrony swoich praw.
9.	2.04.2026 r.	9.	Wnosi o utrzymanie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wprowadzenie terenu zieleni urządzonej. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego oraz spadku wartości sąsiednich nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na

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
								<p>celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Wprowadzenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej co do zasady nie wpływa na</p>

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
								spadek wartości tych terenów. Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu pozwala na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.
10.	2.04.2026 r.	10.	Wnosi o utrzymanie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wprowadzenie terenu zieleni urządzonej. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego oraz spadku wartości sąsiednich nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

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
								<p>Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Wprowadzenie</p>

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
								<p>przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej co do zasady nie wpływa na spadek wartości tych terenów.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu pozwala na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.</p>
11.	2.04.2026 r.	11.	Nie zgadza się na zmianę wysokości zabudowy z 10 do 12 m oraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z 0,7 na 0,8.	Nie wskazano obszaru którego dotyczy uwaga, jednak w związku	1MW		•	W projekcie planu zwiększono maksymalną wysokość budynków jedynie o 2 m w stosunku do obowiązującego planu miejscowego,

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
				z tym, że podane wskaźniki znajdują się wyłącznie na terenie oznaczonym 1MW przyjęto, że chodzi o działki o numerach: 526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1				a nadziemną intensywność zabudowy podniesiono o 0,1. Przyjęte wartości są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, w związku z czym ich przyjęcie nie doprowadzi do nadmiernego zabudowania terenu oraz powstania nieproporcjonalnie wysokiej zabudowy.

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
12.	9.04.2026 r.	12.	Nie zgadza się na zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zmianę wskaźników zabudowy dla tego obszaru.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki

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
								mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.
13.	13.04.2026 r.	13.	Nie wyraża zgody na budowę 4-piętrowych budynków mieszkalnych. Informuje o obawach dotyczących zacieniania jej nieruchomości.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji

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
								<p>niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Projekt planu miejscowego nie określa dokładnego rozmieszczenia budynków. Szczegółowe</p>

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
								rozwiązania będą przewidziane w projekcie budowlanym i analizowane w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Jeżeli sąsiednie działki znajdą się w obszarze oddziaływania projektowanych obiektów, to właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości staną się stronami w postępowaniu. Oznacza to możliwość czynnego udziału w postępowaniu, w tym wglądu do dokumentacji i składania uwag, a tym samym ochrony swoich praw.

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
14.	13.04.2026 r.	14.	Nie wyraża zgody na budowę 4-piętrowych budynków mieszkalnych.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki

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
								mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.
15.	14.04.2026 r.	15.	Nie zgadza się na zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Informuje o obawach dotyczących wzmożonego ruchu samochodowego.	526/1, 527/1, 528/1, 529/1, 530/1, 531/1	1MW		•	Zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu 1MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na podstawie którego sporządzane są plany miejscowe. Umożliwienie realizacji

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
								<p>niewielkich budynków wielorodzinnych ma na celu zapewnienie dostępnych mieszkań dla mieszkańców Rybnika. Zastosowane wskaźniki uniemożliwiają jednak nadmierne zainwestowanie. Projektowane budynki mogą być wyższe jedynie o 2 m niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a nadziemna intensywność zabudowy większa o 0,1. Takie wskaźniki często stosowane są dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.</p> <p>Plan miejscowy nie reguluje zagadnień dotyczących organizacji ruchu. Już obecne przeznaczenie terenu</p>

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
								pozwała na znaczną zabudowę tego obszaru, która również spowodowałaby większy ruch samochodowy, gdyby została zrealizowana.

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 Frontowej (MPZP 69-8) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną, oświetlenia ulicznego oraz budowę dróg. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 455/XXV/2026
Rady Miasta Rybnika
z dnia 28 maja 2026 r.
Zalacznik4.xml

**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 2026 r. poz. 538)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**