

Projekt

z dnia 30 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonach ulic Maksymiliana Buhla, Wincentego Pola, Rudzkiej i Stalowej (MPZP 54-52)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662), 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. z 2023 r. poz. 1688 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 cztery obszary w rejonach ulic Maksymiliana Buhla, Wincentego Pola, Rudzkiej i Stalowej (MPZP 54-52), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni około 45,5 ha, przedstawione na rysunkach 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 dla obszaru nr 1 w rejonie ulicy Maksymiliana Buhla w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

- 2) rysunek planu dla obszaru nr 2 w rejonie ulicy Wincentego Pola w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu dla obszaru nr 3 w rejonie ulicy Rudzkiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu dla obszaru nr 4 w rejonie ulicy Stalowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 5;
- 6) 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 6;
- 7) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 7.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1/1MN-U, 2/1MN-U, 2/2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - c) **3/1U, 3/2U, 3/3U, 3/4U** – tereny zabudowy usługowej,
 - d) **2/1R** – teren rolniczy,
 - e) **2/1P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - f) **2/1ZP, 3/1ZP, 3/2ZP, 4/1ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - g) **1/1ZNU, 2/1ZNU, 3/1ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,
 - h) **2/1ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
 - i) **2/1WS, 3/1WS, 3/2WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - j) **3/1KDG** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,
 - k) **2/1KDL** – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
 - l) **2/1KDD, 2/2KDD, 3/1KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 4/3KDD, 4/4KDD, 4/5KDD, 4/6KDD, 4/7KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

m) **1/1KDW, 1/2KDW, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 2/5KDW, 3/1KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Wyznacza się na rysunkach planu obiekty chronione ustaleniami planu:

- 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych.

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

- 1) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 2 objęty planem);
- 2) granicę strefy ochronnej od obszaru kolejowego – 20 m (obszar nr 2 objęty planem);
- 3) granicę administracyjną miasta Rybnika (obszar nr 2 objęty planem);
- 4) granicę Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 4 objęty planem).

4. Obszary nr 1 i 2 objęte planem znajdują się w całości w granicach:

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

5. Obszary nr 3 i 4 objęte planem znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”.

§ 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) **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 30% powierzchni całkowitej zabudowy 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.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszarów objętych planem

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach 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 granicy działki budowlanej wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **3/3MN, 3/4MN**;
- 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,
- z zastrzeżeniem § 29 ust. 2.

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

- 1) 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.):
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1/1MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 2/5MN, 2/6MN, 2/7MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN i 4/4MN** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **1/1MN-U, 2/1MN-U i 2/2MN-U** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) nakazuje się zachowanie oznaczonego graficznie na rysunku planu drzewa o szczególnych walorach przyrodniczych, położonego na terenie oznaczonym symbolem **4/6KDD**, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się usunięcie drzewa w sytuacji gdy stanowi ono bezpośrednie zagrożenie dla życia lub mienia.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych graficznie na rysunkach planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynku mieszkalnego – położonego przy ul. Rudzkiej 440, na terenie oznaczonym symbolem **3/2MN**,
 - b) budynku mieszkalnego – położonego przy ul. Rudzkiej 442, na terenie oznaczonym symbolem **3/2MN**,
 - c) budynku mieszkalnego – położonego przy ul. Rudzkiej 446, na terenie oznaczonym symbolem **3/1MN**,
 - d) krzyża kamiennego – położonego przy ul. Rudzkiej, na terenie oznaczonym symbolem **3/4U**,
 - e) kaplicy architektonicznej pw. Matki Boskiej Fatimskiej – położonej przy ul. Szerokiej 17, na terenie oznaczonym symbolem **4/1MN**,
 - f) kaplicy słupowej – położonej przy ul. Jaworowej 8, na terenie oznaczonym symbolem **4/3MN**,
 - g) budynku mieszkalnego – położonego przy ul. Stalowej 35, na terenie oznaczonym symbolem **4/1MN**;
- 2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje:
 - a) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, c i g – zachowanie kształtu bryły i jej gabarytów, kątów spadków połaci dachowych, architektonicznych i plastycznych elementów wystroju elewacji, bez możliwości jej zewnętrznego docieplania,
 - b) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. d, e i f – zachowanie historycznej formy, gabarytu, istniejącego wyglądu pod względem materiału wykończeniowego oraz elementów architektonicznych;
- 3) zakazuje się:
 - a) umieszczania instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z energii promieniowania słonecznego lub wiatru na obiektach zabytkowych,
 - b) stosowania blachodachówki na budynkach zabytkowych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

- 1) obszary nr 1 i 2 objęte planem znajdują się w całości w granicach:
 - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”,
 - b) obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”,
 - c) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
 - d) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 2) obszary nr 3 i 4 objęte planem znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 3) na obszarze nr 2 objętym planem znajduje się otulina Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 4) na obszarze nr 2 objętym planem znajduje się strefa ochronna od obszaru od kolejowego – 20 m;
- 5) na obszarze nr 4 objętym planem znajduje się Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) w obszarze i terenie górniczym, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami **1/1KDW**, **1/2KDW** oraz poprzez przyległą drogę publiczną klasy drogi lokalnej (ulica Maksymiliana Buhla);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami: **2/1KDL**, **2/1KDD**, **2/2KDD**, **2/1KDW**, **2/2KDW**, **2/3KDW**, **2/4KDW**, **2/5KDW**;

- 3) obsługa komunikacyjna obszaru nr 3 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami: **3/1KDG, 3/1KDD, 3/1KDW**;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru nr 4 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami: **4/1KDD, 4/2KDD, 4/3KDD, 4/4KDD, 4/5KDD, 4/6KDD, 4/7KDD**;
- 5) drogi oznaczone symbolami: **3/1KDG, 2/1KDL, 2/1KDD, 2/2KDD, 3/1KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 4/3KDD, 4/4KDD, 4/5KDD, 4/6KDD, 4/7KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 6) drogi oznaczone symbolami **3/1KDG, 2/1KDL** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 7) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku o przeznaczeniu innym niż usługowe, w tym 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 8,
 - d) 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, 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;
- 8) 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;
- 9) obliczoną liczbę miejsc do parkowania należy zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 10) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 11) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych o ile jest to technicznie uzasadnione w

powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów 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 2025 r. poz. 733).

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 (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 r. 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 i wewnętrznych.

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

§ 13. 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%.

§ 14. 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, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. b;
- 4) dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w pkt. 1 – 2 w przypadku zastosowania rozwiązań wynikających z przeprowadzonych prac konserwatorskich, restauratorskich lub rekonstrukcyjnych.

Rozdział 3

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

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

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) zabrania się realizacji usług handlu hurtowego, naprawczych w zakresie związanym z naprawą i diagnostyką pojazdów w ramach lokalu użytkowego, 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.).

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 – 45%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 5 m,
- c) budowle – 15 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.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **2/1MN, 2/2MN, 3/1MN, 3/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN i 4/4MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) zabrania się realizacji usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, naprawczych w zakresie związanym z naprawą i diagnostyką pojazdów, stacji paliw płynnych.

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 – 45%;

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 wolno stojące – 5 m,
- c) budowle – 15 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.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **2/3MN**, **2/4MN**, **2/5MN** i **2/6MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) zabrania się realizacji usług handlu hurtowego, naprawczych w zakresie związanym z naprawą i diagnostyką pojazdów w ramach lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane .

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 – 45%;
- 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 wolno stojące – 5 m,
 - c) budowle – 15 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **2/7MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) zabrania się realizacji usług handlu hurtowego, naprawczych w zakresie związanym z naprawą i diagnostyką pojazdów w ramach lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane .

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 – 45%;
- 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 wolno stojące – 5 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz e,

d) wiaty i altany – 3,5 m,

e) infrastruktura elektroenergetyczna – 28 m;

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

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

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **3/3MN** i **3/4MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1:

1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) zabrania się realizacji usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, naprawczych w zakresie związanym z naprawą i diagnostyką pojazdów, stacji paliw płynnych.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,025,

b) maksymalna – 1,4;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 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.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1/1MN-U**, **2/1MN-U** i **2/2MN-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) zabrania się realizacji usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, stacji paliw płynnych.

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 – 45%;
- 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 wolno stojące – 5 m,
 - c) budowle – 15 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.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **3/1U**, **3/2U**, **3/3U** i **3/4U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, składów i magazynów wyłącznie w zakresie składów i magazynów.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 zabrania się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,2,
- b) maksymalna – 2,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 10 m,
 - b) budowle – 15 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 22. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony symbolem **2/1R**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – rolnictwo z zakazem zabudowy.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 25 m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **2/1P**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna, składów i magazynów;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 zabrania się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, kultury, zdrowia i pomocy społecznej.

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 – 10%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 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.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **2/1ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;

2) wiaty.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

2) maksymalna wysokość:

a) wiaty i altany – 3,5 m,

b) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. a;

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

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **3/1ZP**, **3/2ZP** i **4/1ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

1) altany;

2) wiaty;

3) budynki gospodarcze.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,1;

4) maksymalna wysokość:

a) wiaty i altany – 3,5 m,

b) budynki gospodarcze – 3,5 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. a;

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

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

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

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

2) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

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

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) stawy,
- 2) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową,
- 3) obiekty inżynierskie przeznaczone do ruchu pieszych i komunikacji.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

§ 28. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **3/1ZNU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

§ 29. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **2/1ZI**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 30. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **2/1WS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **3/1WS** i **3/2WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) budowle hydrotechniczne służące ochronie przeciwpowodziowej oraz regulacji wód;
- 2) obiekty i urządzenia inżynierskie przeznaczone do ruchu pieszych i komunikacji.

§ 32. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem **3/1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej.

§ 33. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem **2/1KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **2/1KDD, 2/2KDD, 3/1KDD, 4/1KDD, 4/2KDD, 4/3KDD, 4/4KDD, 4/5KDD, 4/6KDD i 4/7KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1/1KDW, 1/2KDW, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 2/5KDW i 3/1KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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