

Projekt

z dnia 18 września 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 sześć obszarów w rejonach ulic: Maksymiliana Buhla, Majowej, Granicznej, Władysława Broniewskiego, Stefana Żeromskiego i Żużlowej (MPZP 54-66)

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 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 ze zm.) 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

uchwała:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej sześć obszarów w rejonach ulic: Maksymiliana Buhla, Majowej, Granicznej, Władysława Broniewskiego, Stefana Żeromskiego i Żużlowej (MPZP 54-66), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje sześć obszarów o łącznej powierzchni około 32 ha, przedstawionych 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 Majowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu dla obszaru nr 3 w rejonie ulicy Granicznej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu dla obszaru nr 4 w rejonie ulicy Władysława Broniewskiego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rysunek planu dla obszaru nr 5 w rejonie ulicy Stefana Żeromskiego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rysunek planu dla obszaru nr 6 w rejonie ulicy Żużlowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 6;
- 7) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 7;
- 8) 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 8;
- 9) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9.

§ 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) **1/1/MN, 2/1MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 3/5MN, 3/6MN, 5/1MN, 6/1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **4/1MW-U, 6/1MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
 - c) **1/1R** – teren rolniczy,
 - d) **3/1ZD** – teren ogrodów działkowych,
 - e) **3/1ZP, 3/2ZP, 6/1ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - f) **2/1ZNU, 3/1ZNU, 3/2ZNU, 5/1ZNU, 5/2ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,
 - g) **1/1KDL, 3/1KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - h) **2/1KDD, 3/1KDD, 3/2KDD, 4/1KDD, 5/1KDD, 6/1KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

i) **3/1KDW, 3/2KDW, 3/3KDW, 3/4KDW, 3/5KDW, 3/6KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

5) strefa zieleni.

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

- 1) granicę Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 1 objęty planem);
- 2) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 1 objęty planem);
- 3) granicę udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik (obszar nr 2 objęty planem);
- 4) strefę ochronną od obszaru kolejowego – 20 m (obszar nr 2 objęty planem);
- 5) granicę administracyjną miasta Rybnika (obszar nr 2 objęty planem);
- 6) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer” (obszary nr 3 i 4 objęte planem);
- 7) granicę obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik (obszar nr 3 objęty planem);
- 8) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice” (obszar nr 4 objęty planem).

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

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 3) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

4. Obszar nr 2 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”;
- 3) otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 4) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

5. Obszar nr 3 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”.

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

- 1) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 2) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

7. Obszar nr 5 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

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

8. Obszar nr 6 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 3) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 4) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wyróżniona symbolem terenu składającym się z numeru, 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 49% 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) 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 dla zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 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:

- 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: **1/1/MN, 2/1MN, 3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN, 3/5MN, 3/6MN, 5/1MN, 6/1MN** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **3/1ZD** jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **4/1MW-U, 6/1MW-U** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) w strefie zieleni oznaczonej graficznie na rysunku planu:
- a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią,
 - b) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych.

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

- 1) obszar nr 1 objęty planem znajduje się w całości w granicach:
- a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”,

- b) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
 - c) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 2) na obszarze nr 1 objętym planem znajduje się:
- a) Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
 - b) otulina Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 3) obszar nr 2 objęty planem znajduje 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) otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
 - d) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 4) na obszarze nr 2 objętym planem znajduje się:
- a) udokumentowany lokalny zbiornik wód podziemnych Rybnik,
 - b) strefa ochronna od obszaru kolejowego – 20 m;
- 5) obszar nr 3 objęty planem znajduje się w całości w granicach:
- a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Rydułtowy 1”,
 - b) obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy II”;
- 6) na obszarze nr 3 objętym planem znajduje się:
- a) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Rymer”,
 - b) obszar ochronny lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 7) obszar nr 4 objęty planem znajduje się w całości w granicach:
- a) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
 - b) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 8) na obszarze nr 4 objętym planem znajduje się:
- a) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Rymer”,
 - b) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 9) obszar nr 5 objęty planem znajduje się w całości 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;

- 10) obszar nr 6 objęty planem znajduje się w całości w granicach:
- a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”,
 - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowiec”,
 - c) udokumentowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik,
 - d) projektowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Rybnik;
- 11) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 3, 5 i 9 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 – 500 m²;
- 2) minimalna 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.

§ 9. 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 objętego planem poprzez drogę oznaczoną symbolem **1/1KDL** (ulica Maksymiliana Buhla);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 objętego planem poprzez drogę oznaczoną symbolem **2/1KDD** (ulica Majowa) oraz przyległą drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica Kosów);
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru nr 3 objętego planem poprzez drogi oznaczone symbolami: **3/1KDL** (ulica Graniczna), **3/1KDD** (ulica Daleka), **3/2KDD** (ulica Głucha), **3/1KDW**, **3/2KDW**, **3/3KDW**, **3/4KDW**, **3/5KDW**, **3/6KDW**;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru nr 4 objętego planem poprzez drogę oznaczoną symbolem **4/1KDD** (ulica Władysława Broniewskiego);
- 5) obsługa komunikacyjna obszaru nr 5 poprzez drogę oznaczoną symbolem **5/1KDD** (ulica Stefana Żeromskiego) oraz przyległą drogę publiczną klasy drogi głównej (ulica Świerkłańska);
- 6) obsługa komunikacyjna obszaru nr 6 poprzez drogę oznaczoną symbolem **6/1KDD** (ulica Żużłowa);
- 7) drogi oznaczone symbolami: **1/1KDL**, **3/1KDL**, **2/1KDD**, **3/1KDD**, **3/2KDD**, **4/1KDD**, **5/1KDD**, **6/1KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;

- 8) drogi oznaczone symbolami **1/1KDL**, **3/1KDL** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 9) 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 usługowe, w tym 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsca do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) 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;
- 11) obliczoną liczbę miejsc do parkowania należy zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 12) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 13) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych lub wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych lub 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 ze zm.).

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.

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

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

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

Rozdział 3

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

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1/1MN**, **2/1MN**, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.).

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 – 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 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.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **3/1MN, 3/2MN, 3/3MN, 3/4MN**, 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 lub bliźniaczej;
- 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 – 6 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: **3/5MN, 3/6MN, 5/1MN, 6/1MN** 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 – 0,6;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 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 teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **4/1MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1:

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

2) zabrania się realizacji wolno stojących garaży lub budynków gospodarczych.

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 – 15 m;

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

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

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **6/1MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa w zakresie usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa w zakresie usług biurowych i administracji,
- b) zabudowa usługowa w zakresie usług gastronomii.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej wyłącznie w części parteru budynku.

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 – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 14 m,
 - b) budowle – 15 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 19. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony symbolem **1/1R**, 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 – 90%;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **3/1ZD**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych.

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

- 1) altany działkowe;
- 2) obiekty gospodarcze;
- 3) budynek przeznaczony do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek;
- 4) urządzenia rekreacyjne.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku przeznaczonego do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek – 5 m,
 - b) altan działkowych – zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1073),
 - c) obiektów gospodarczych – 4 m,
 - d) budowli – 10 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **3/1ZP**, **3/2ZP**, **6/1ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

- 1) altany;
- 2) wiaty.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiaty i altany – 3,5 m;
- 3) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 22. 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 stawy,

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:
 - a) budowle – 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) infrastruktura elektroenergetyczna – 30 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami: **3/1ZNU**, **3/2ZNU**, **5/1ZNU**, **5/2ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Dla terenów wyznaczonych 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.

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

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się szerokości terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu.

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

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się szerokości terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **3/1KDW**, **3/2KDW**, **3/3KDW**, **3/4KDW**, **3/5KDW**, **3/6KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się szerokości terenów dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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