

Projekt

z dnia 15 stycznia 2015 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miasta Rybnika - obszary oznaczone symbolem MPZP 19**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego uchwałą Nr 292/XXI/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r.,

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- obszary oznaczone symbolem MPZP 19, zwany dalej planem, obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni ok. 0,5 ha przedstawione na rysunku planu.

2. Ustala się, że załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 1000 obejmujący:

- a) obszar nr 1 w rejonie ulic Gliwickiej i Karłowicza - załącznik nr 1,
- b) obszar nr 2 w rejonie ulicy Gotartowickiej – załącznik nr 2,
- c) obszar nr 3 przy ulicy Hutniczej – załącznik nr 3,

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole przeznaczenia terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

5. Na obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe ani wartościowe obiekty współczesne stąd brak przesłanek do ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Na obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej stąd brak przesłanek do ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** - niniejsza uchwała Rady Miasta Rybnika,
- 2) **teren** - część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem,
- 3) **przeznaczenie terenu** – rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania na danym terenie,
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** - przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie,
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) **symbol przeznaczenia terenu (lub w skrócie symbol)** - symbol zawierający cyfrę, ukośnik oraz cyfrę i literę (litery) lub tylko literę (litery), w którym cyfra przed ukośnikiem oznacza kolejny nr obszaru objętego planem, cyfra po ukośniku - kolejny teren z grupy przeznaczeń terenów określonej w § 3, zaś litera (litery) to oznaczenie przeznaczenia terenów z tej grupy,
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego do linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy obiektów liniowych, sieci uzbrojenia terenu, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, konstrukcji oporowych, podziemnych części obiektów budowlanych, placów postojowych, parkingów oraz obiektów małej architektury; dopuszcza się wysunięcie za wyznaczoną linię elementów budynków takich jak schody, ganek, daszek, balkon, wykusz, taras - o maksymalnie 2,0 metry,
- 8) **urządzenie reklamowe** - nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę,
- 9) **urządzenie reklamowe typu billboard** - urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m²,
- 10) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubatury obiektów tj. tarasy, schody zewnętrzne, balkony, podcienie, zjazdy do garaży,
- 11) **wysokość zabudowy** :
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych - mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego,
- 12) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 13) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 14) **handel detaliczny** - obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², z wyłączeniem stacji paliw,
- 15) **sport i rekreacja na świeżym powietrzu** - obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji pod gołym niebem, w tym pola golfowe, boiska sportowe, baseny, terenowe siłownie, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 16) **administracja** - obiekty służące działalności administracji rządowej i samorządowej, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa, a także wymiaru sprawiedliwości,
- 17) **usługi publiczne** - obiekty związane z działalnością publiczną, w tym służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności,
- 18) **biura** - obiekty służące działalności prowadzonej w biurach, w tym związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracowni artystyczne i studia nagrań,

- 19) **usługi oświatowo- wychowawcze** - obiekty służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem uczelni wyższych, świetlice oraz szkoły tematyczne,
- 20) **kultura** - należy przez to rozumieć obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, filharmonie, opery, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje,
- 21) **usługi zdrowia** - obiekty służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, pracownie medyczne, przychodnie oraz szpitale,
- 22) **usługi turystyki** - obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów,
- 23) **usługi pielęgnacyjne** - obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria,
- 24) **opieka społeczna i socjalna** - obiekty służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych,
- 25) **rzemiosło** - obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego, biurowego, w tym obiektów usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich,
- 26) **łączność i telekomunikacja** - obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja,
- 27) **gastronomia i rozrywka** - obiekty służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz ich symbole:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 3) **ZNi** - tereny zieleni nieurządzonej,
- 4) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
- 5) **KDX** - tereny ciągów pieszo- jezdnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie obiektów budowlanych na całym obszarze planu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych od strony dróg publicznych,
 - b) zakaz sytuowania ogrodzeń na obszarze dróg publicznych,
- 3) zasady lokalizowania urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na drzewach i słupach oświetleniowych,
 - b) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych typu billboard,
- 4) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej na terenach oznaczonych symbolami MN,
- 5) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicach działek budowlanych oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działek budowlanych,
- 6) dopuszczenie realizacji na wszystkich terenach sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenach objętych planem brak jest form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 9 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627).

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

- 1) tereny o symbolu **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolu **MU** należy traktować, jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planem gospodarki odpadami.

4. Na terenach objętych planem ustala się zakaz realizacji:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 6. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów planu poprzez przyległe drogi klasy głównej (ul. Gliwicka), lokalnej (ul. Karłowicza), zbiorczej (ul. Gotartowicka) oraz dojazdowej (ul. Hutnicza).

2. Tereny dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6 m powinny posiadać jezdnię o szerokości co najmniej 4 m.

3. Przy realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu o funkcji innej niż mieszkaniowa i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- 1) nakaz realizacji sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszczenie realizacji sieci uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi dróg o ile jest to technologicznie uzasadnione i umożliwia realizację przeznaczenia terenu ustalonego w planie,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych - dostawa wody z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, oraz możliwość dostawy z uzupełniających źródeł wody,
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków - nakaz odprowadzania ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a w przypadku ścieków bytowych także do przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się:
 - a) do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - b) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dostawa energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz - dostawa gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dostawa ciepła w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej,
 - c) w celu ochrony powietrza atmosferycznego nakaz stosowania proekologicznych i wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) nakaz realizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych,

9) w zakresie telekomunikacji - obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

§ 8. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 1. W granicach planu na obszarach nr 1 i 3 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”.

2. W granicach planu na obszarze nr 3 występuje teren górniczy Chwałowice. Przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się konieczność uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno – górniczych.

3. Na obszarze nr 1 występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 345 Zbiornik Rybnik.

4. Na terenie objętym planem nie występują osuwiska, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny zalewowe.

5. Obszar nr 2 zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Gotartowice k/Rybnika.

§ 10. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach opracowania planu nie ustala się przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli stosuje się następujące zasady i warunki tej procedury:

1) powierzchnia wydzielanych działek nie mniejsza niż 300 m²,

2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 10 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale 60 do 120 stopni.

Rozdział 3.

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

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1/1MU, 1/2MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) administracja, usługi publiczne, biura, usługi oświatowo- wychowawcze,

c) handel detaliczny, kultura, usługi zdrowia,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi turystyki, usługi pielęgnacyjne, opieka społeczna i socjalna,

b) rzemiosło, łączność i telekomunikacja,

3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,

b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,6 oraz maksymalna – 3,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie - 0,6,

d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 10%,

e) dachy płaskie.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2/MN, 3/MN, ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi turystyki, gastronomia i rozrywka,
 - b) handel detaliczny, biura, rzemiosło,
 - c) kultura, usługi zdrowia, opieka społeczna i socjalna,
- 3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,01 oraz maksymalna 1,2,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5,
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%,
 - e) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m²,
 - f) dachy płaskie lub spadziste.

§ 13. Dla terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2/ZNi ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, łąki, pastwiska, stawy,
- 2) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - teren wyłączony z możliwości zabudowy.

§ 14. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz terenów ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1/KDD, 2/KDX ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) komunikacja drogowa,
 - b) ciągi pieszo – jezdne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg KDD w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) szerokość ciągów KDX w liniach rozgraniczających – 6 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rybnika.

§ 16. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika- obszary oznaczone symbolem MPZP 19 uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

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 a inwestycja leży po stronie dochodowych dla miasta.