

Projekt

z dnia 10 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miasta Rybnika obejmującej
dwa tereny w rejonie ulic Strąkowskiej i Frontowej (MPZP 23)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 107/VIII/2015 Rady Miasta Rybnika z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Strąkowskiej i Frontowej (MPZP 23), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego Uchwałą Nr 292/XXI/2012 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 kwietnia 2012 r.,

na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwala:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Strąkowskiej i Frontowej (MPZP 23), zwany dalej planem, obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni ok. 13,63 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 ulicy Strąkowskiej – załącznik nr 1,

b) obszar nr 2 w rejonie ulicy Frontowej – załącznik nr 2;

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 3.

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

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów.

4. Wyznacza się w planie obiekt podlegający ochronie – obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

5. Wskazuje się na rysunku planu elementy planu o charakterze informacyjnym – strefy techniczne wzdłuż sieci infrastruktury technicznej.

6. W planie nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) **linie rozgraniczające** – linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **symbol terenu** – 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;
- 5) **przeznaczenie terenu** – rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów i form użytkowania na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego do linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy obiektów liniowych, sieci technicznych, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, zbiorników, konstrukcji oporowych, nadziemnych i podziemnych przejść dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, pomników, altan, 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 metry;
- 9) **reklama** – upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 10) **tablica reklamowa** – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 11) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 12) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubatury obiektów tj. tarasy, schody zewnętrzne, balkony, podcienie, zjazdy do garaży;
- 14) **pozostałe obiekty budowlane** – każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem;
- 15) **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;
- 16) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **biura** – obiekty służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 18) **usługi zdrowia** – obiekty służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, pracownie medyczne, przychodnie oraz szpitale;
- 19) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno – pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 20) **handel detaliczny** – obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², z wyłączeniem stacji paliw;
- 21) **rzemiosło** – obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich i stolarskich;
- 22) **usługi naprawcze** – obiekty służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 23) **usługi oświatowo–wychowawcze** – obiekty służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły oraz świetlice, z wyjątkiem uczelni wyższych;
- 24) **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;
- 25) **łączność i telekomunikacja** – obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio, telewizja i studia nagrań;
- 26) **opieka nad zwierzętami** – obiekty służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 27) **sport i rekreacja** – obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, pola golfowe, tory wyścigowe, baseny, siłownie, łaźnie i sauny.

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

- 1) **1/U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 1/5MN, 2/1MN, 2/2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1/1ZNU, 1/2ZNU, 1/3ZNU, 2/ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) **1/1ZP, 1/2ZP, 2/1ZP, 2/2ZP, 2/3ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **1/1WS, 1/2WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 6) **1/KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 7) **1/1KDD, 1/2KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 8) **1/KDX, 2/KDX** – tereny publicznych ciągów pieszojezdnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) lokalizowanie obiektów budowlanych na danym obszarze planu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku niewyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, linię tą stanowi linia rozgraniczająca tereny komunikacji od terenów, w których została dopuszczona lokalizacja zabudowy;

- 3) dopuszczenie zachowania legalnie istniejących obiektów budowlanych, w tym:
- a) zlokalizowanych w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
 - b) niezgodnych z przeznaczeniem poszczególnych terenów oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
 - c) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi dla poszczególnych terenów z dopuszczeniem ich zmiany sposobu użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 1/5MN, 2/1MN, 2/2MN**;
- 5) dopuszczenie stosowania na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45⁰, a w przypadku dachu mansardowego nie większy niż 75⁰;
- 6) dopuszczenie lokalizowania zabudowy w granicach działek budowlanych oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 7) dopuszczenie lokalizowania na wszystkich terenach ścieżek rowerowych;
- 8) dopuszczenie lokalizowania na wszystkich terenach sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami **1/U, 1/1ZNU, 1/2ZNU, 1/3ZNU, 2/ZNU, 1/1ZP, 1/2ZP, 2/1ZP, 2/2ZP, 2/3ZP**;
- 10) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 1/5MN, 2/1MN, 2/2MN**;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury, obiektów liniowych, mostów, wiaduktów, estakad, tuneli, przepustów, sieci technicznych, budowli ziemnych, obronnych (fortyfikacji), ochronnych, hydrotechnicznych, zbiorników, stacji uzdatniania wody, konstrukcji oporowych, nadziemnych przejść dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowli sportowych, w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej wód powierzchniowych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustala się dopuszczalny poziom hałasu – dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 1/5MN, 2/1MN, 2/2MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – krzyża kamiennego kapliczkowego, którego czas powstania datuje się na lata 1890 – 1910, położonego w terenie oznaczonym symbolem **1/KDL**;
- 2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje zachowanie historycznej formy, materiału oraz wszelkich elementów rzeźbiarskich, inskrypcji i pierwotnych polichromii.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzenie publiczne określa się:
 - a) otoczenie obiektów użyteczności publicznej w granicach działek, na których są one zlokalizowane,
 - b) tereny publicznych dróg i ciągów pieszojezdnych w liniach rozgraniczających tych terenów;
- 2) nakaz wyposażania przestrzeni publicznych, w obrębie których realizuje się urządzenia rekreacyjne lub place zabaw, w urządzenia zapewniające zachowanie czystości, w zakresie dostosowanym do rodzaju i skali realizowanej funkcji.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar nr 1 zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 2) obszar nr 2 zlokalizowany jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 3) na obszarze nr 1 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 4) na obszarze nr 2 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rydułtowy”;
- 5) obszar nr 2 zlokalizowany jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Rydułtowy I”;
- 6) w obszarze i terenie górniczym, o których mowa w pkt 5, nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych;
- 7) na obszarach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 6 m,
 - c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego – od 60⁰ do 120⁰.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 poprzez przyległą drogę klasy lokalnej (ulica Strąkowska), drogę klasy dojazdowej (ulica Podleśna) oraz ciągi pieszojezdne (ulica Strąkowska);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Frontowa) oraz ciąg pieszojezdny (boczna od ulicy Frontowej);
- 3) ustala się następujące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) droga oznaczona symbolem **1/KDL** – 12 m,
 - b) drogi oznaczone symbolami **1/1KDD**, **1/2KDD** – 10 m;
- 4) ustala się szerokości publicznych ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami **1/KDX**, **2/KDX** w liniach rozgraniczających – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) z uwagi na lokalne przewężenia, spowodowane istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się inne szerokości publicznych dróg i ciągów pieszojezdnych w liniach rozgraniczających, niż te o których mowa w pkt 3 i 4, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz zapewnienia co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
 - c) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca do parkowania przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;
- 7) nakaz lokalizowania wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 8) nakaz lokalizowania miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 9) nakaz realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w formie:

- a) garaży: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
 - b) parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków;
- 10) nakaz lokalizowania potrzebnej liczby miejsc do parkowania rowerów przy bądź w budynkach użyteczności publicznej.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszojezdnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszojezdnych o ile jest to technicznie uzasadnione;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – dostawa wody z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych 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 2016 r. poz. 250),
 - b) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 4 lit. c),
 - c) dopuszczenie do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi i do wód po uprzednim zabezpieczeniu przed przedostawaniem się zanieczyszczonych wód do ziemi i do wód;
- 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) dopuszczenie realizacji inwestycji związanych z wytwarzaniem odpadów (w tym niebezpiecznych) oraz urządzeń (obiektów) służących odzyskowi i zbieraniu odpadów (w tym niebezpiecznych) za wyjątkiem przekształcania termicznego, zgazowania i pyrolizy, a także zbierania odpadów będących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 1/5MN, 2/1MN, 2/2MN;
 - b) nakaz lokalizowania 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.

§ 12. Określa się dla wszystkich terenów stawkę procentową, 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 w wysokości 30%.

§ 13. Ustala się następujące sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) w przypadku kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego wynoszącego od 60° do 120° – nakaz sytuowania budynków równoległe do drogi bądź ciągu pieszojezdnego;

- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 3) dopuszczenie zróżnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien) i innych elementach podziałów pionowych i poziomych;
- 4) dopuszczenie stosowania każdego rodzaju pokrycia dachu.

§ 14. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszczenie sytuowania obiektów małej architektury wyłącznie poza terenami dróg i ciągów pieszojezdnych;
- 2) dopuszczenie dowolnych standardów jakościowych i rodzajów materiałów budowlanych przy realizacji obiektów małej architektury;
- 3) zakaz sytuowania tablic reklamowych w formie reklam umieszczanych na ogrodzeniach;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) zakaz sytuowania ogrodzeń w obszarach przestrzeni publicznej;
- 6) dopuszczenie sytuowania ogrodzeń wyłącznie poza terenami dróg i ciągów pieszojezdnych.

§ 15. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m².

Rozdział 3.

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

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny w zakresie obiektów służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
 - c) rzemiosło za wyjątkiem obiektów usług ślusarskich oraz obiektów usług stolarskich,
 - d) gastronomię i rozrywkę za wyjątkiem obiektów rozrywki,
 - e) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali,
 - usługi pielęgnacyjne,
 - usługi oświatowo – wychowawcze,
 - łączność i telekomunikację;
 - b) zabudowa usług sportu i rekreacji w ramach której dopuszcza się sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, hal sportowych, pól golfowych i torów wyścigowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z § 4 pkt 1 i 2,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,2,
- maksymalna – 1,2,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12 m,
- obiekty małej architektury – 6 m,
- pozostałe obiekty budowlane – 25 m,

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

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) biura,
- b) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
- c) usługi pielęgnacyjne,
- d) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
- e) rzemiosło za wyjątkiem obiektów usług ślusarskich oraz obiektów usług stolarskich,
- f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów;

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

- a) dopuszczenie zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej,
- b) linie zabudowy – zgodnie z § 4 pkt 1 i 2,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,02,
 - maksymalna – 0,8,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10 m,
- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
- wiaty i altany – 3,5 m,
- obiekty małej architektury – 6 m,
- pozostałe obiekty budowlane – 10 m,

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

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1/5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
 - c) usługi pielęgnacyjne,
 - d) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
 - e) rzemiosło za wyjątkiem obiektów usług ślusarskich oraz obiektów usług stolarskich,
 - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
- 3) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zabudowy w formie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej,
 - b) linie zabudowy – zgodnie z § 4 pkt 1 i 2,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – 50%,
 - dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – 0,03,
 - minimalna dla zabudowy wolnostojącej – 0,02,
 - maksymalna dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – 1,2,
 - maksymalna dla zabudowy wolnostojącej – 0,8,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – 30%,
 - dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 10 m,
 - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
 - wiaty i altany – 3,5 m,
 - obiekty małej architektury – 6 m,
 - pozostałe obiekty budowlane – 10 m,
 - g) geometria dachu – zgodnie z § 4 pkt 5.

§ 19. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/1ZNU, 1/2ZNU, 1/3ZNU, 2/ZNU** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

§ 20. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/1ZP, 1/2ZP, 2/1ZP, 2/2ZP, 2/3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizowania:

- altan,
 - obiektów małej architektury,
- b) linie zabudowy – zgodnie z § 4 pkt 1 i 2,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- d) intensywność zabudowy:
- minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,1,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
- altany – 3,5 m,
 - obiekty małej architektury – 6 m,
- g) geometria dachu – zgodnie z § 4 pkt 5.

§ 21. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/1WS**, **1/2WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.

§ 22. Dla terenu drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1/KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

§ 23. Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/1KDD**, **1/2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

§ 24. Dla terenów publicznych ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/KDX**, **2/KDX** ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszojezdny.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rybnika.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2016 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 obejmującej dwa tereny w rejonie ulic Strąkowskiej i Frontowej (MPZP 23) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej obejmującej realizację dróg publicznych oraz 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 i dróg 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.