

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 Chrobrego i Sportowej (MPZP 21)**

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), w związku z uchwałą Nr 105/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 Chrobrego i Sportowej (MPZP 21), 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 Chrobrego i Sportowej (MPZP 21), zwany dalej planem, obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni ok. 30,45 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 Chrobrego - załącznik nr 1,

b) obszar nr 2 w rejonie ulicy Sportowej - 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;

5) granica obszaru wymagającego rekultywacji;

6) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

5. Wskazuje się na rysunku planu elementy planu o charakterze informacyjnym, w tym granice obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę obszaru górniczego „Chwałowice”;
- 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 3) strefy techniczne wzdłuż sieci infrastruktury technicznej.

6. W planie nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miasta Rybnika;
- 2) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem terenu;
- 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 i 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) **handel hurtowy** – obiekty służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 22) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyłączeniem stacji paliw;
- 23) **rzemiosło** – obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, intrologatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich i stolarskich;
- 24) **usługi oświatowo – wychowawcze** – obiekty służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły oraz świetlice, z wyjątkiem uczelni wyższych;
- 25) **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;
- 26) **łączność i telekomunikacja** – obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio, telewizja i studia nagrań;
- 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;
- 28) **usługi naprawcze** – obiekty służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 29) **produkcja drobna** – niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, zakłady poligraficzne, a także pracownie artystyczne;
- 30) **produkcja przemysłowa** – obiekty służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych z wyłączeniem wydobywania kopalin i wytwarzania energii;
- 31) **składy i magazyny** – obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 32) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw, myjnie samochodowe i garaże dla samochodów osobowych.

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

- 1) **1/U, 2/U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **1/PU, 2/1PU, 2/2PU** – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) **1/UC** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) **2/MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **2/ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **2/ZL** – teren lasu;

- 7) **2/ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 8) **2/KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

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 terenie oznaczonym symbolem **2/MN**;
- 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 terenach oznaczonych symbolami **1/U, 2/U, 1/PU, 2/1PU, 2/2PU, 1/UC, 2/MN, 2/ZP, 2/ZI i 2/KDD** ścieżek rowerowych;
- 8) dopuszczenie lokalizowania na terenach oznaczonych symbolami **1/U, 2/U, 1/PU, 2/1PU, 2/2PU, 1/UC, 2/MN, 2/ZP, 2/ZI i 2/KDD** 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, 2/U, 1/PU, 2/1PU, 2/2PU, 1/UC, 2/ZP i 2/ZI**;
- 10) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenie oznaczonym symbolem **2/MN**.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustala się dopuszczalny poziom hałasu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1/U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2/MN** 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 – budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 29, położonego w terenie oznaczonym symbolem **1/U**;
- 2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje zachowanie kształtu bryły, spadków dachów, detali architektonicznych, historycznej stolarki z możliwością jej wymiany na analogiczną oraz zabytkowego wystroju wnętrza.

§ 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) teren publicznej drogi w liniach rozgraniczających tego terenu;
- 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) na obszarze nr 1 występuje:
 - a) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Chwałowice”,
 - b) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Chwałowice 1”,
 - c) udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) na obszarze nr 2 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rydułtowy”;
- 3) obszar nr 1 zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru górniczego „Chwałowice” oraz w granicach terenu górniczego „Chwałowice”;
- 4) obszar nr 2 zlokalizowany jest w granicach obszaru górniczego „Rydułtowy I” oraz w granicach terenu górniczego „Rydułtowy I”;
- 5) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 3 i 4, nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych;
- 6) obszar nr 1 znajduje się w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik;
- 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 oraz klasy głównej (ulica Bolesława Chrobrego);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Karola Szymanowskiego) oraz drogę klasy zbiorczej (ulica Sportowa);
- 3) ustala się następujące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – droga oznaczona symbolem **2/KDD** – 10 m;
- 4) nakaz zapewnienia co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 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,
 - c) 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,

- d) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;
- 5) nakaz lokalizowania wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 6) nakaz lokalizowania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy wejściu do budynku;
- 7) 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;
- 8) 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 linii rozgraniczającej drogi z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci uzbrojenia poza linią rozgraniczającą drogi 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 terenu oznaczonego symbolem 2/MN,
 - 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. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – teren oznaczony symbolem 1/UC – jako parking, giełdę towarową bądź teren pod urządzenia rozrywkowe – do czasu uzyskania pozwolenia na budowę obiektu budowlanego na tym terenie.

§ 13. 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%.

§ 14. Ustala się granicę obszaru wymagającego rekultywacji zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 2/1PU.

§ 15. Ustala się granicę terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1/UC.

§ 16. 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.

§ 17. 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 terenem oznaczonym symbolem 2/KDD;
- 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 terenem oznaczonym symbolem 2/KDD.

§ 18. 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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) usługi oświatowo – wychowawcze,
 - b) biura,
 - c) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
 - d) gastronomię i rozrywkę wyłącznie w zakresie stołówek;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się handel detaliczny w zakresie obiektów służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
- 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 – 70%,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,2,
 - maksymalna – 3,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 16 m,
 - obiekty małej architektury – 6 m,
 - pozostałe obiekty budowlane – 25 m,
- f) geometria dachu – zgodnie z § 4 pkt 5.

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2/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) handel hurtowy,
- d) rzemiosło,
- e) gastronomię i rozrywkę;

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

- a) produkcję przemysłową,
- b) produkcję drobną,
- c) składy i magazyny;

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 – 65%,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,2,
 - maksymalna – 1,0,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 15 m,
- obiekty małej architektury – 6 m,
- pozostałe obiekty budowlane – 25 m,

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

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1/PU**, **2/1PU**, **2/2PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:

- produkcję przemysłową,
- produkcję drobną,
- składy i magazyny,

b) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- biura,
- handel detaliczny w zakresie obiektów służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
- handel hurtowy,
- gastronomię i rozrywkę,
- rzemiosło,
- usługi naprawcze;

2) 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 – 75%,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,2,
- maksymalna dla terenu oznaczonego symbolem **1/PU** – 3,5,
- maksymalna dla terenów oznaczonych symbolami **2/1PU** i **2/2PU** – 1,0,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 15 m,
- obiekty małej architektury – 6 m,
- pozostałe obiekty budowlane – 25 m,

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

§ 22. Dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczonego na rysunku planu symbolem **1/UC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- biura,

- usługi pielęgnacyjne,
 - handel detaliczny,
 - handel hurtowy,
 - gastronomię i rozrywkę,
 - łączność i telekomunikację,
 - obsługę komunikacji drogowej,
- b) zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:
- produkcję przemysłową,
 - produkcję drobną,
 - składy i magazyny;
- 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 – 70%,
- c) intensywność zabudowy:
- minimalna – 0,2,
 - maksymalna – 3,5,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki – 16 m,
 - obiekty małej architektury – 6 m,
 - pozostałe obiekty budowlane – 25 m,
- f) geometria dachu – zgodnie z § 4 pkt 5.

§ 23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2/MN** 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.

§ 24. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2/ZP** 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.

§ 25. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2/ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las;

2) sposób zagospodarowania terenu winien być zgodny z ustaleniami planów urządzenia lasów.

§ 26. Dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2/ZI** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna.

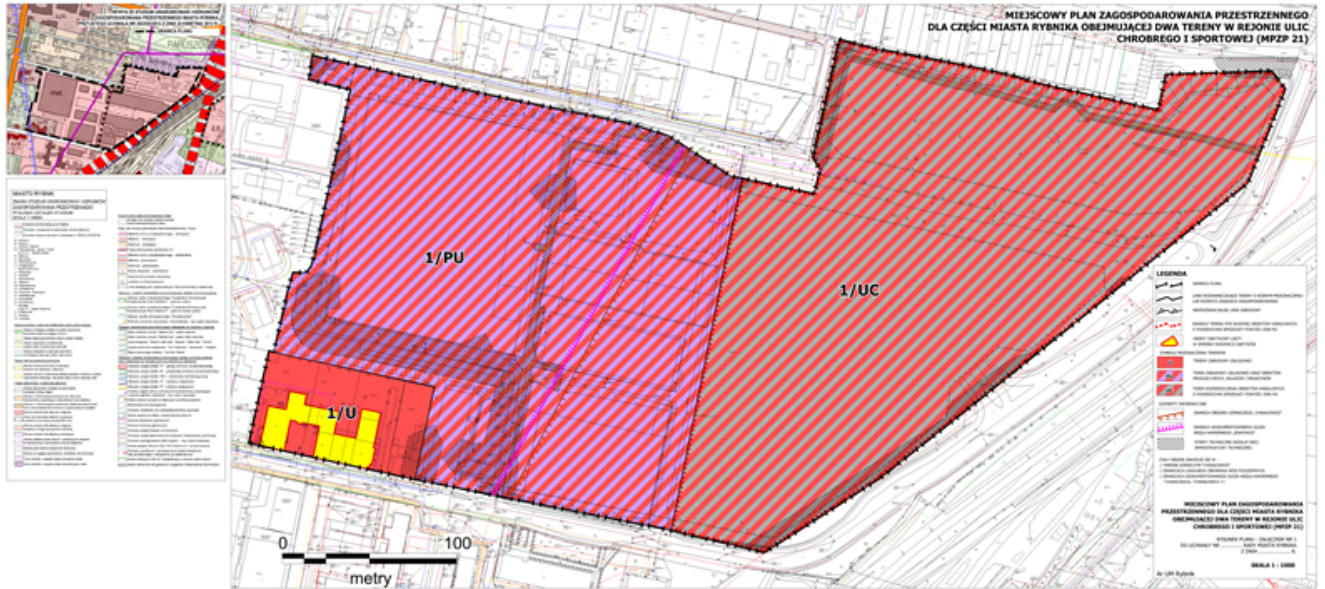
§ 27. Dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2/KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

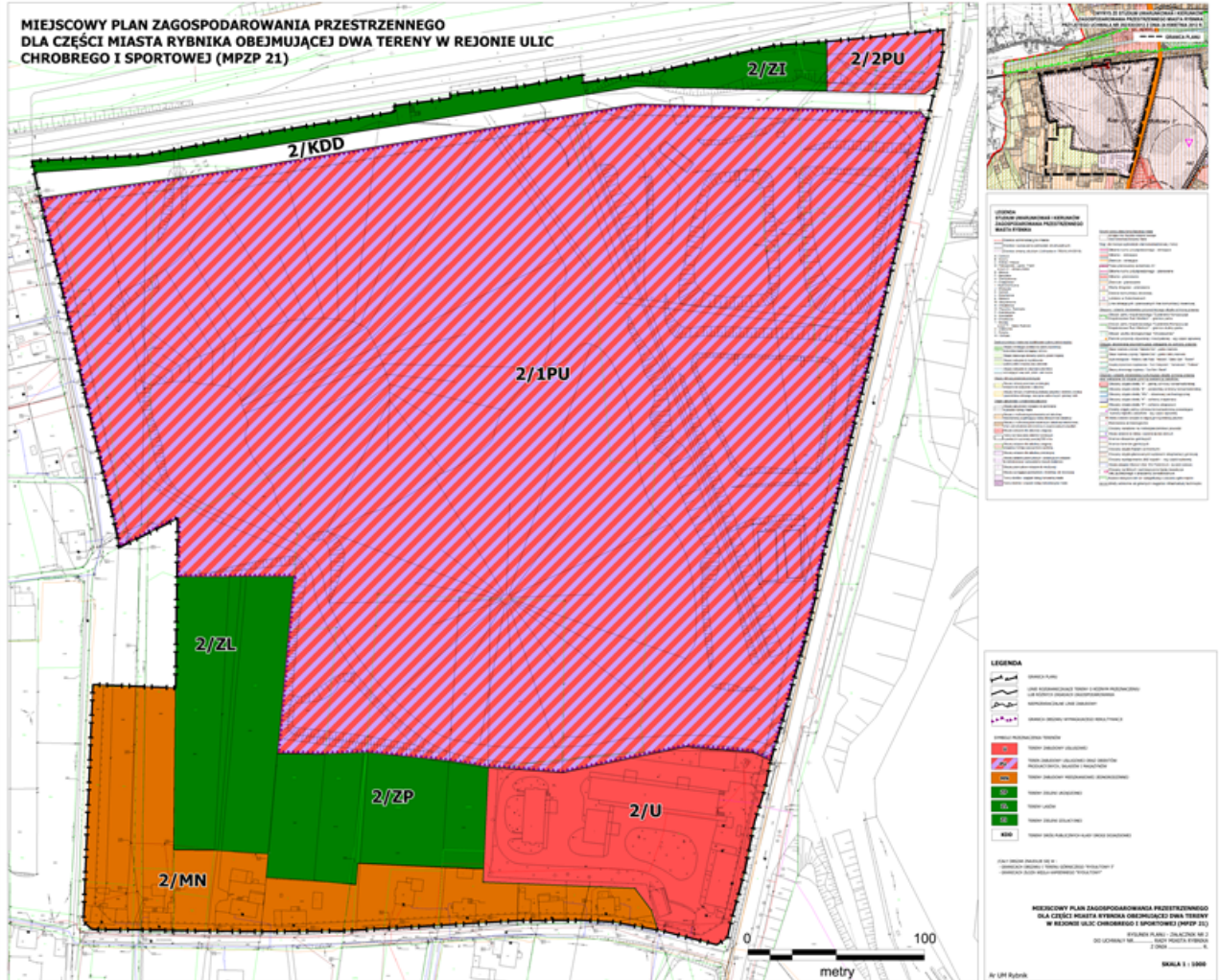
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rybnika.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miasta Rybnika
z dnia.....2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Rybnika
z dnia.....2016 r.



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 Chrobrego i Sportowej (MPZP 21) 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.