

**Projekt**

z dnia 6 grudnia 2017 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Strąkowskiej, Ziemskiej,  
Wodzisławskiej i Golejowskiej (MPZP 32)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr 314/XIX/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Strąkowskiej, Ziemskiej, Wodzisławskiej i Golejowskiej (MPZP 32), 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.,

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 cztery obszary w rejonie ulic Strąkowskiej, Ziemskiej, Wodzisławskiej i Golejowskiej (MPZP 32), zwany dalej jest planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni około 22,33 ha, przedstawione na rysunku planu.

**§ 2.** 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikami do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – obszar nr 1 w rejonie ulicy Strąkowskiej;
- 2) załącznik nr 2 – obszar nr 2 w rejonie ulicy Ziemskiej;
- 3) załącznik nr 3 – obszar nr 3 w rejonie ulicy Wodzisławskiej;
- 4) załącznik nr 4 – obszar nr 4 w rejonie ulicy Golejowskiej.

2. Integralną część uchwały stanowi rozstrzygnięcie niebędące ustaleniami planu - załącznik nr 5 - 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.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
- a) 1/1MN, 2/1MN, 2/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 4/5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 3/1MU, 3/2MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 4/1MW, 4/2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) 4/1U – teren zabudowy usługowej,
  - e) 1/1K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
  - f) 1/1ZNU, 1/2ZNU, 2/1ZNU, 4/1ZNU – tereny zieleni nieurządzonej,
  - g) 2/1ZL, 4/1ZL – tereny lasów,
  - h) 3/1KDD, 4/1KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - i) 1/1KDW, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 4/1KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Wyznacza się na rysunku planu granice terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice 1”;
- 3) granicę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Rejon Wielopola”;
- 4) granicę udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik nr 345.

3. Wyznacza się na rysunku planu obiekty chronione ustaleniami planu – obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 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) **linie rozgraniczające** – granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **intensywność zabudowy** – w rozumieniu art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) tj. wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **pozostałe obiekty budowlane** – każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem;

- 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;
- 14) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 15) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, pracownie medyczne, przychodnie oraz szpitale;
- 16) **opieka społeczna i socjalna** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych;
- 17) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 18) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 19) **usługi drobne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wytwarzaniem artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty lub lokale usług krawieckich, szewskich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 20) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 21) **sport i rekreacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, pola golfowe, tory wyścigowe, baseny, siłownie, łaźnie i sauny;
- 22) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 23) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 24) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły oraz świetlice, z wyjątkiem uczelni wyższych;
- 25) **kultura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, filharmonie, opery, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;
- 26) **usługi kultu religijnego** – obiekty lub lokale związane z praktyką religijną, w tym świątynie i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 27) **usługi obsługi ruchu turystycznego** – obiekty hotelarskie w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1553 ze zm.), w których są świadczone usługi hotelarskie;
- 28) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla wszystkich obszarów objętych planem**

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie obiektów budowlanych na obszarach planu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku 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 przeznaczeniem poszczególnych terenów, w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
  - c) 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 prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 2/1MN, 2/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 4/5MN, 3/1MU, 3/2MU**;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45<sup>0</sup>, a w przypadku dachu mansardowego nie większy niż 75<sup>0</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicach działek budowlanych oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojść, dojazdów oraz ścieżek rowerowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **2/1ZL, 4/1ZL**;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **2/1ZL, 4/1ZL** z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami **4/1MW, 4/2MW, 4/1U, 1/1K, 1/1ZNU, 1/2ZNU, 2/2ZNU, 4/2ZNU**;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 2/1MN, 2/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 4/5MN, 3/1MU, 3/2MU**.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dopuszcza się poziom hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN, 2/1MN, 2/2MN, 4/1MN, 4/2MN, 4/3MN, 4/4MN, 4/5MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **3/1MU, 3/2MU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **4/1MW, 4/2MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **4/1U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 14, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/1MU**,
  - b) budynek mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 20, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/1MU**,
  - c) budynek mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 22, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/2MU**,
  - d) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 24, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/2MU**,
  - e) budynek mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 36, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/2MU**,
  - f) budynek mieszkalny przy ulicy Wodzisławskiej 25, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/2MU**,

g) budynek mieszkalny przy ulicy Świętej Jadwigi 14, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/2MU**;

2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje zachowanie bryły i cech stylowych.

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

1) obszar nr 1 zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;

2) obszar nr 2 i 3 znajduje się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik nr 345;

3) na obszarze nr 1 występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Paruszowice” i „Jejkowice”;

4) na obszarze nr 2 występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jankowice”;

5) na obszarze nr 3 występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Rymer” i „Chwałowice 1”;

6) na obszarze nr 4 występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jejkowice” i udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Rejon Wielopola”;

7) obszar nr 2 zlokalizowany jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Jankowice”;

8) w obszarze i terenie górniczym, o którym mowa w pkt 7, nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych;

9) obszar nr 2 zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Gotartowice k/Rybnika.

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 200 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek – 6 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 podziału nieruchomości.

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

1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 poprzez przyległą drogę klasy lokalnej (ulica Strąkowska);

2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Jesienna) oraz przyległy ciąg pieszojezdny (ulicy Ziemska);

3) obsługa komunikacyjna obszaru nr 3 poprzez przyległą drogę klasy zbiorczej (ulica Wodzisławska), przyległą drogę klasy lokalnej (ulica Wiejska), przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Świętej Jadwigi) oraz ciąg pieszojezdny (ulica ks. Jerzego Popiełuszki);

4) obsługa komunikacyjna obszaru nr 4 poprzez przyległą drogę klasy zbiorczej (ulica Świętego Maksymiliana), przyległą drogę klasy lokalnej (ulica Golejowska) oraz przyległą drogę klasy dojazdowej (ulica Kuźnicka);

5) ustala się szerokości dróg publicznych oznaczonych symbolami **3/1KDD, 4/1KDD** w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 7;

6) ustala się szerokości dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1/1KDW, 2/1KDW, 2/2KDW, 2/3KDW, 2/4KDW, 4/1KDW** w liniach rozgraniczających – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się inne szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających (w tym lokalne przewężenia, spowodowane istniejącym zagospodarowaniem), niż te o których mowa w pkt 5 i 6, zgodnie z rysunkiem planu;

8) nakaz zapewnienia co najmniej:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 1 miejsca przeznaczony na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania,

- c) 1 miejsca do parkowania na każde 35 m<sup>2</sup> 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 do parkowania przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;
- 9) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 10) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 11) nakazuje się realizację 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;
- 12) nakaz lokalizowania potrzebnej liczby miejsc do parkowania rowerów przy bądź w budynkach użyteczności publicznej.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o ile jest to technicznie uzasadnione.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) nakazuje się odprowadzanie 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 2017 r. poz. 1289);
  - 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, wprowadzającej wyżej wymienione ścieki do ziemi lub do wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi i do wód po uprzednim zabezpieczeniu przed przedostawaniem zanieczyszczonych wód do ziemi i do wód.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – dostawa energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz – dostawa gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się dostawę ciepła w oparciu o indywidualne źródło ciepła lub z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej;
  - 2) w celu ochrony powietrza atmosferycznego nakazuje się stosowanie proekologicznych i wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.
7. W zakresie gospodarki odpadami – nakaz lokalizowania miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych jako osłoniętych od strony dróg publicznych.
8. W zakresie telekomunikacji – obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

§ 12. Na terenach oznaczonych symbolami 3/1MU, 3/2MU zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1148 ze zm.).

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 700 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3**

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

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

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
  - c) usługi pielęgnacyjne,
  - d) handel detaliczny,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,02,
  - b) maksymalna - 0,7;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,
  - d) obiekty małej architektury – 6 m,
  - e) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami 3/1MU, 3/2MU, dla których 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 i lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów i lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - h) gastronomię,
  - i) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - j) kulturę,
  - k) usługi obsługi ruchu turystycznego.

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

- 1) maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego – 49% maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
  - c) wiaty i altany – 3,5 m,



- d) obiekty małej architektury – 6 m,
  - e) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **4/1/MW**, **4/2MW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokali użytkowych, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
  - c) usługi pielęgnacyjne,
  - d) handel detaliczny,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun;
- 2) linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,025,
  - b) maksymalna - 2,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) obiekty małej architektury – 6 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **4/1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) usługi kultu religijnego;
- 2) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 3) kulturę;
- 4) biura;
- 5) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 6) usługi pielęgnacyjne;
- 7) opiekę społeczną i socjalną;
- 8) gastronomię wyłącznie w zakresie stołówek;
- 9) opiekę nad zwierzętami.

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

- 1) linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,2,
  - b) maksymalna – 2,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe – 16 m,
  - b) obiekty małej architektury – 6 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **1/1K**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – kanalizacja.

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

- 1) linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 6 m,
  - b) obiekty małej architektury – 6 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1/1ZNU**, **1/2ZNU**, **4/1ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

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

- 1) stawy;
- 2) obiekty związane z produkcją rybacką.

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

- 1) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,1;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – obiekty związane z produkcją rybacką – 6 m;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

§ 23. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami **2/1ZL**, **4/1ZL** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

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

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

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

Załącznik do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Rybnika  
 z dnia.....2017 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 370/XXIII/2016 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R. SKALA 1:10000**



 GRANICA PLANU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NR 1  
 MN - OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BEZKORODZIMNEJ  
 ZN - OBSZARY ZIELONE, ZIELINI I WÓD

**LEGENDA**

**ODZNACZENIA PODSTAWOWE, BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBIĘTU PLANU
- LINIA OGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEWIDZIANA LINIA ZABUDOWY

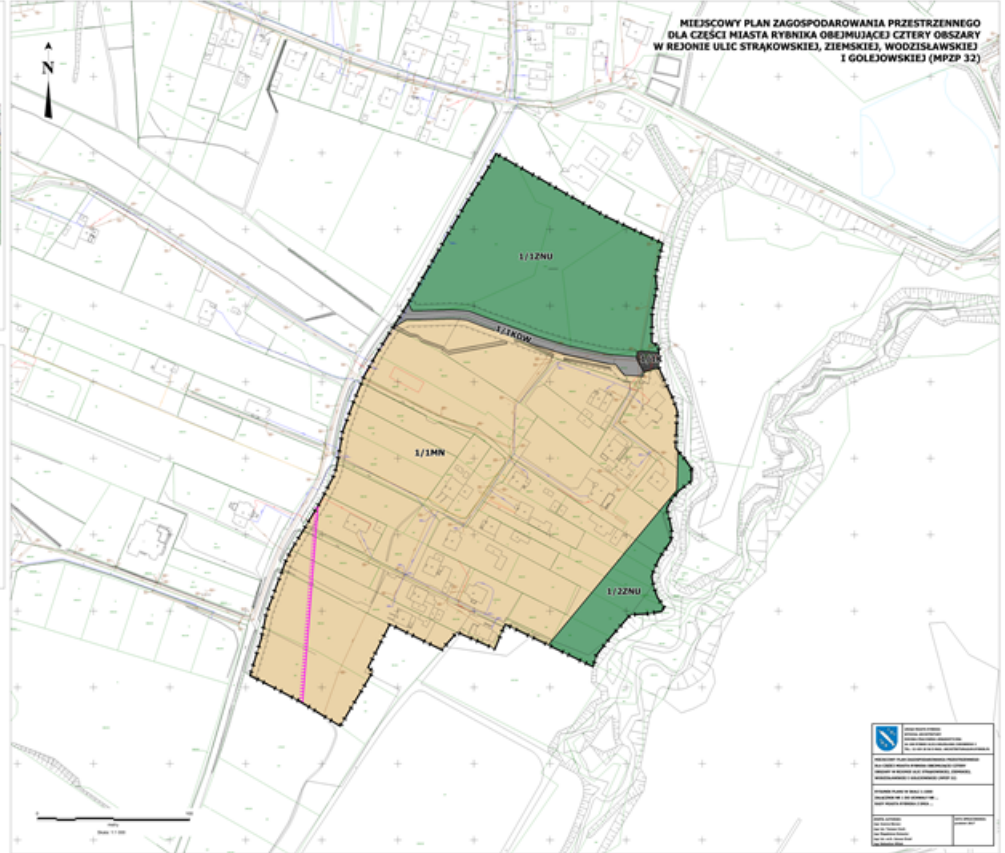
**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ BEZKORODZIMNEJ
- ZN** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- ZND** TERENY ZIELONE NIEURZĄDZONE
- KDW** TERENY OŚCIEŻNIENIA

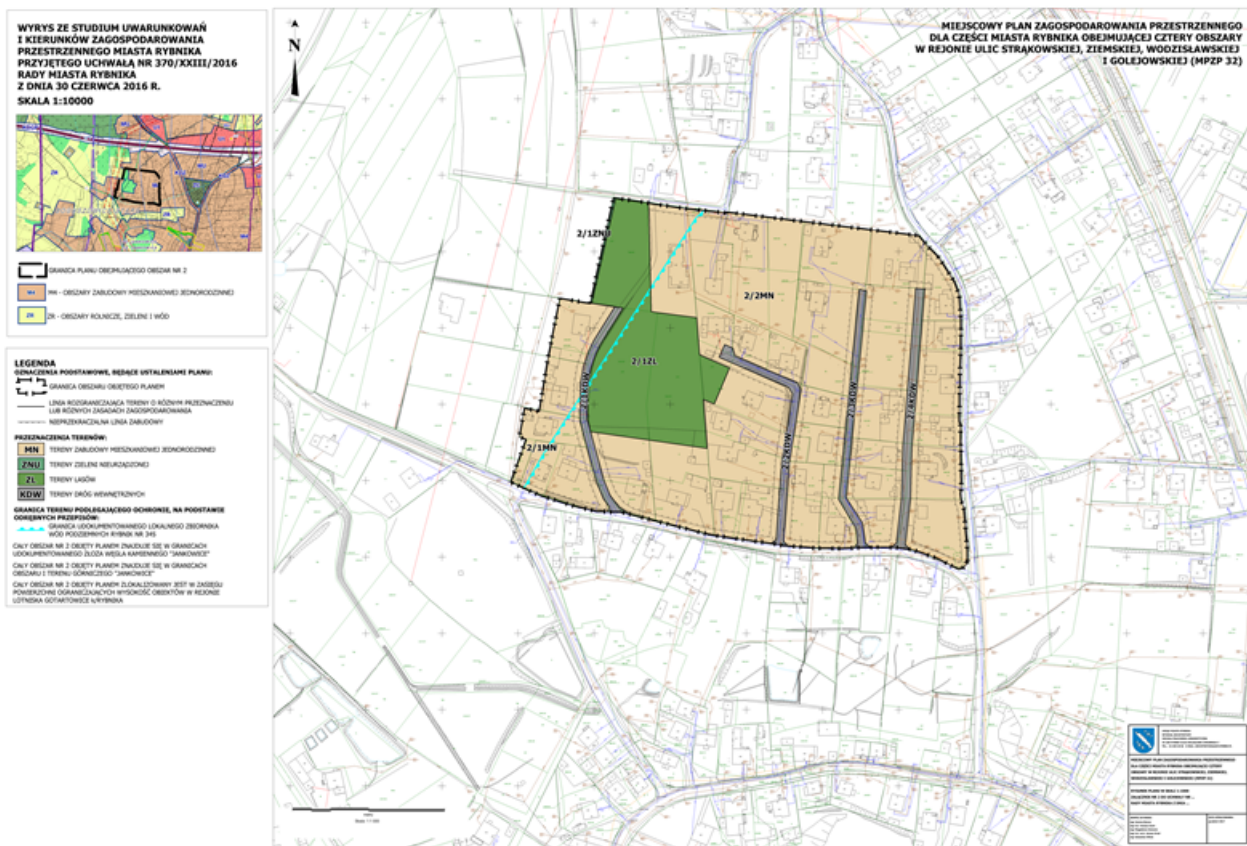
**GRANICA TERENU PODLEGAJĄCEGO OCHRONIE, NA PODSTAWIE KODEKSZNYCH PRZEPISÓW:**

- GRANICA OCHRONIENEGO ZŁOŻA WIEJĄ KARPENIENSKIEGO "SŁONIECZY"

CAŁY OBSZAR NR 1 OBIĘTU PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OCHRONIENEGO ZŁOŻA WIEJĄ KARPENIENSKIEGO "SŁONIECZY"  
 CAŁY OBSZAR NR 1 OBIĘTU PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH PAKU KRAJOBRAZOWEGO "SYSTEMY KANALIZACJI KRAJOBRAZOWE BUD WIELKOPOLSKIE"



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Rybnika  
 z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Rybnika  
 z dnia.....2017 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 370/XXIII/2016 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 30 CZERWCA 2016 R. SKALA 1:10000**



GRANICA PLANU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NR 3  
 M3 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, Z DOMINACJĄ JEDNORODZINNEJ

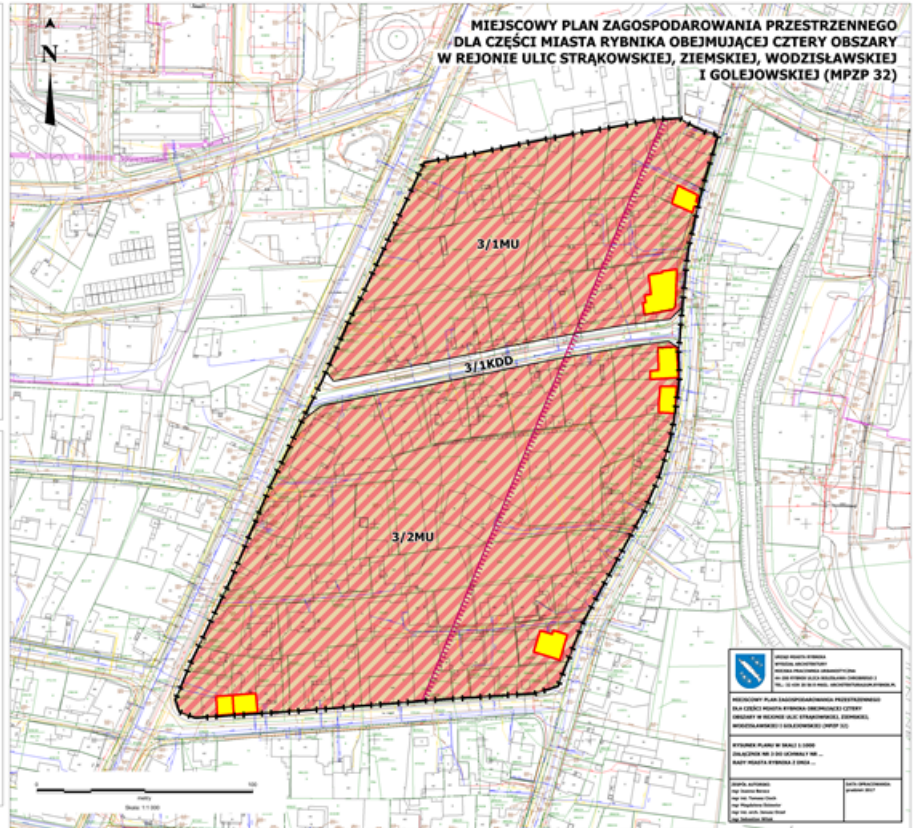
**LEGENDA**  
**OZNACZENIA PODSTAWOWE, BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**  
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
 NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**  
 MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ  
 KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓG DOJAZDOWEJ

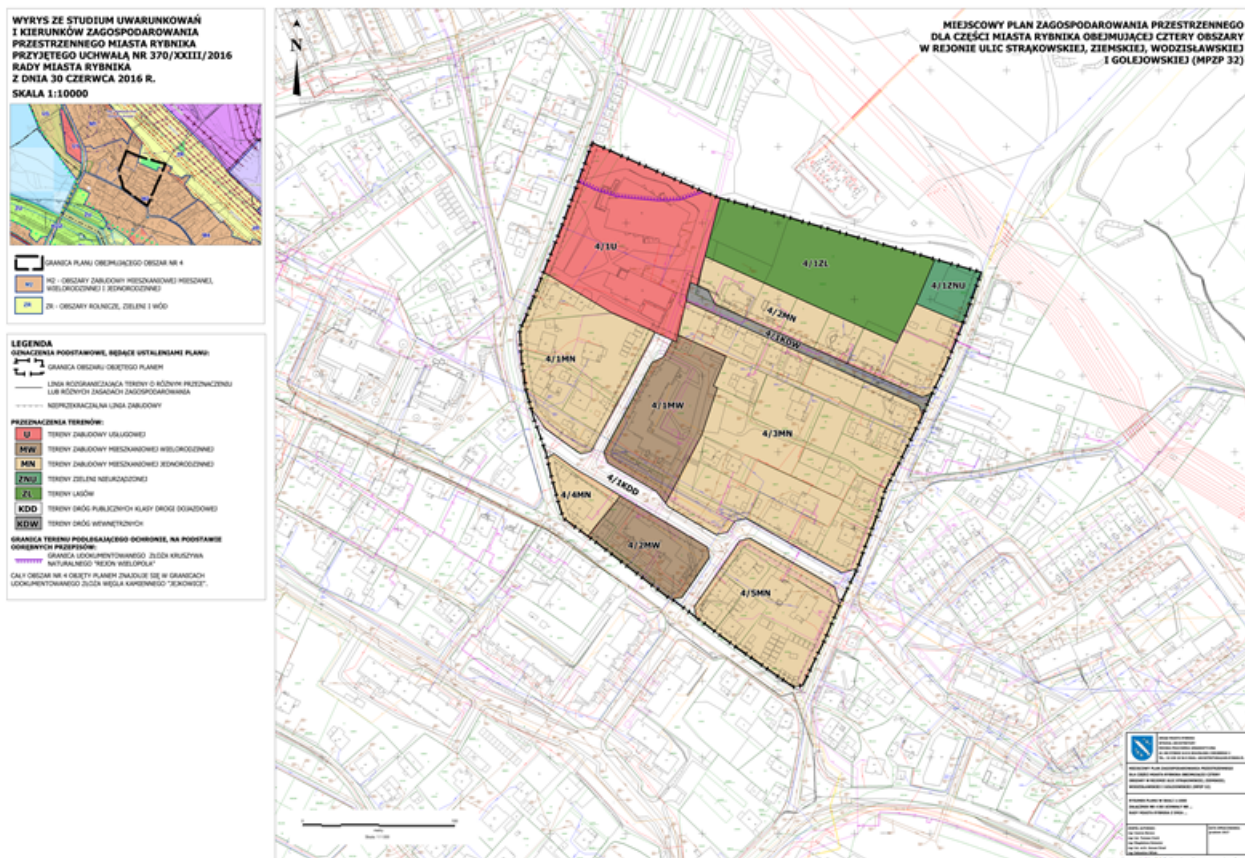
**OBIEKT CHRONIONY USTALENIAMI PLANU:**  
 OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

**GRANICA TERENU PODLEGAJĄCEGO OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**  
 GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYMER", "OHWAŁOWICE 1"

CAŁY OBSZAR NR 3 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYMER".  
 CAŁY OBSZAR NR 3 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH RYBNIK NR 345.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Rybnika  
 z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2017 r.

**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**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Strąkowskiej, Ziemskiej, Wodzisławskiej i Golejowskiej (MPZP 32) 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 dochodowej dla miasta.