

**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 dwa obszary w rejonie ulic 3 Maja i Hallera (MPZP 30)**

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) oraz w związku z uchwałą Nr 312/XIX/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej dwa obszary w rejonie ulic 3 Maja i Hallera (MPZP 30), 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 dwa obszary w rejonie ulic 3 Maja i Hallera (MPZP 30), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 8,8 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, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi rozstrzygnięcie niebędące ustaleniami planu - załącznik nr 2 – 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) **1/1ZS, 2/1ZS, 2/2ZS, 2/3ZS** - tereny zabudowy śródmiejskiej,
  - b) **1/1U** - teren zabudowy usługowej,
  - c) **1/1ZP** - teren zieleni parkowej,
  - d) **2/1ZU** - teren zieleni urządzonej,

- e) **2/1WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- f) **1/1KPL** – teren placu,
- g) **2/1KDD** - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

2. Wyznacza się na rysunku planu obiekty i obszary chronione ustaleniami planu:

- 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obszary przestrzeni publicznej.

3. Wyznacza się na rysunku planu granice terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 3) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer”;
- 4) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 5) granice terenu górniczego „Chwałowice”;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 8) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

4. Obszary nr 1 i 2 objęte planem znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice 1”.

5. Obszary nr 1 i 2 objęte planem znajdują się w całości w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik nr 345.

6. Obszary nr 1 i 2 objęte planem znajdują się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej.

**§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia terenu, które dopuszcza się na danym terenie;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;

- 9) **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;
- 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) **administracja** – obiekty lub lokale służące działalności administracji rządowej i samorządowej, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa, a także wymiaru sprawiedliwości;
- 13) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 14) **gastronomia i rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 15) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 16) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 17) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 18) **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;
- 19) **łączność i telekomunikacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja;
- 20) **nauka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze szkolnictwem wyższym oraz jednostkami naukowymi i badawczymi;
- 21) **ochrona przeciwpowodziowa** – budowle hydrotechniczne służące ochronie przeciwpowodziowej oraz regulacji wód;
- 22) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne;
- 23) **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;
- 24) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 25) **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;
- 26) **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;
- 27) **usługi kultu religijnego** – obiekty lub lokale związane z praktyką religijną, w tym świątynie i kaplice;
- 28) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 29) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem uczelni wyższych, świetlice oraz szkoły tematyczne;

- 30) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 31) **usługi publiczne** – obiekty lub lokale związane z działalnością publiczną, w tym służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;
- 32) **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;
- 33) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wieloprzestrzennym;
- 34) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 35) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie obiektów budowlanych na danym obszarze 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 prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°, a w przypadku dachu mansardowego nie większy niż 75°;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicach działek budowlanych oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych i ciągów pieszych na terenach oznaczonych symbolami **1/1ZS, 2/1ZS, 2/2ZS, 2/3ZS, 1/1U, 1/1ZP, 2/1ZU, 2/1WS i 1/1KPL**;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie na wszystkich terenach sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1ZS, 2/1ZS, 2/2ZS, 2/3ZS, 1/1U, 1/1ZP i 2/1ZU**.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1ZS, 2/1ZS, 2/2ZS i 2/3ZS** jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **1/1U** 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) wyznacza się na rysunku planu obiekty i obszar wpisane do rejestru zabytków:

- a) kaplica szpitalna pw. Św. Juliusza przy ulicy 3 Maja 18/Klasztornej, wpisana do rejestru zabytków pod numerem A/1436/91, położona w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - b) zespół zabudowy szpitala im. Juliusza Rogera przy ulicy 3 Maja 18/Klasztornej, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1436/91, położony w terenach oznaczonych symbolami **1/1ZS**, **1/1U** i **1/1ZP**, obejmujący obiekty i obszar,
  - c) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Pocztowej 6, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/555/66, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/2ZS**;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek usługowy przy ulicy 3 Maja 12, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - b) budynek użyteczności publicznej przy ulicy 3 Maja 14, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - c) budynek użyteczności publicznej – Ratusz przy ulicy Bolesława Chrobrego 2, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - d) budynek użyteczności publicznej – Bank przy ulicy Bolesława Chrobrego 8, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - e) budynek usługowy – Hotel przy ulicy Wojciecha Korfańskiego 2, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - f) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Wojciecha Korfańskiego 4, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - g) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Wojciecha Korfańskiego 4a, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - h) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Wojciecha Korfańskiego 6, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - i) budynek usługowy przy ulicy Miejskiej 11, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - j) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Miejskiej 13, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - k) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Miejskiej 13a, położony w terenie oznaczonym symbolem **1/1ZS**,
  - l) budynek użyteczności publicznej – Poczta przy ulicy Pocztowej 2, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - m) willa przy ulicy Pocztowej 4, położona w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - n) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Raciborskiej 1, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - o) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Raciborskiej 5, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - p) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Raciborskiej 7, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - q) budynek usługowy przy ulicy Raciborskiej 9, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**,
  - r) kamienica przy ulicy Raciborskiej 11, położona w terenie oznaczonym symbolem **2/1ZS**,
  - s) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Raciborskiej 11a, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/1ZS**,
  - t) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Raciborskiej 13, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/1ZS**,
  - u) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Rynek 14, położony w terenie oznaczonym symbolem **2/3ZS**;
- 3) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 2, obejmuje zachowanie kształtu bryły i jej gabarytów, kątów spadków połaci dachowych, architektonicznych i plastycznych elementów wystroju elewacji oraz istniejącego wyglądu elewacji pod względem materiału wykończeniowego i plastycznego ukształtowania elewacji;
- 4) ustala się ochronę konserwatorską w ramach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych.

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nakaz wyposażenia 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.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na obszarach objętych planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rymer”;
- 2) na obszarach objętych planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 3) na obszarach objętych planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Chwałowice 1”;
- 4) obszary objęte planem znajdują się w granicach terenu górniczego „Chwałowice”;
- 5) obszary objęte planem znajdują się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik nr 345;
- 6) na obszarze nr 2 objętym planem występują:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 7) w terenie górniczym, o którym mowa w pkt 4, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

**§ 10.** 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 nie mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 objętego planem poprzez przyległe drogi klasy drogi zbiorczej (ulica 3 Maja), klasy drogi lokalnej (ulica Bolesława Chrobrego) oraz ciągi pieszojezdne (ulica Klasztorna i Miejska);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 objętego planem poprzez przyległe drogi klasy drogi lokalnej (ulica Hallera, Raciborska i Wiejska), klasy drogi dojazdowej (ulica Pocztowa), ciąg pieszy (ulica Wojciecha Korfanteo), a także drogę klasy drogi dojazdowej oznaczoną symbolem **2/1KDD**;
- 3) ustala się szerokość drogi publicznej oznaczonej symbolem **2/1KDD** w liniach rozgraniczających – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) z uwagi na lokalne przewężenia, spowodowane istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się inną szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających niż ta, o której mowa w pkt 3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakazuje się zapewnienie dla budynków usługowych bądź budynków o innych funkcjach niż usługowe zawierających lokale usługowe miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.);
- 6) nakazuje się realizację 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.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej 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 odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej odprowadzanie odpowiednio ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę 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 stałych odpadów komunalnych jako osłoniętych od strony przestrzeni publicznych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

**§ 13.** Na terenach oznaczonych symbolami **1/1ZS, 2/1ZS, 2/2ZS, 2/3ZS, 1/1U, 1/1ZP, 2/1ZU, 1/1KP** 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.).

**§ 14.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 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%.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone symbolami **1/1ZS, 2/2ZS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) administrację,
  - b) biura,
  - c) gastronomię,
  - d) rozrywkę,
  - e) handel detaliczny,
  - f) handel hurtowy,
  - g) kulturę,

- h) łączność i telekomunikację,
- i) naukę,
- j) opiekę nad zwierzętami,
- k) opiekę społeczną i socjalną,
- l) produkcję drobną,
- m) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
- n) sport i rekreację wyłącznie w zakresie hal sportowych, boisk, basenów, siłowni, łaźni i saun,
- o) usługi kultu religijnego,
- p) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
- q) usługi oświatowo-wychowawcze,
- r) usługi pielęgnacyjne,
- s) usługi publiczne,
- t) usługi obsługi ruchu turystycznego,
- u) usługi wystawienniczo-targowe,
- v) usługi zdrowia.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 95%;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 4,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 20 m,
  - b) obiekty małej architektury – 6 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 3.

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone symbolami **2/1ZS**, **2/3ZS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
    - administrację,
    - biura,
    - gastronomię,
    - rozrywkę,
    - handel detaliczny,
    - handel hurtowy,
    - kulturę,



- łączność i telekomunikację,
- naukę,
- opiekę nad zwierzętami,
- opiekę społeczną i socjalną,
- produkcję drobną,
- usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
- sport i rekreację wyłącznie w zakresie hal sportowych, boisk, basenów, siłowni, łaźni i saun,
- usługi kultu religijnego,
- usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
- usługi oświatowo-wychowawcze,
- usługi pielęgnacyjne,
- usługi publiczne,
- usługi obsługi ruchu turystycznego,
- usługi wystawienniczo-targowe,
- usługi zdrowia;

2) dopuszczalne – ochrona przeciwpowodziowa.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się obiekty inżynierskie przeznaczone do ruchu pieszych i komunikacji.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 95%;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 4,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 20 m,
  - b) obiekty małej architektury – 6 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 3.

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

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) rozrywkę;
- 4) kulturę;
- 5) naukę;
- 6) sport i rekreację wyłącznie w zakresie hal sportowych, boisk, basenów, siłowni, łaźni i saun;
- 7) usługi oświatowo-wychowawcze;

- 8) usługi pielęgnacyjne;
- 9) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 95%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 4,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki - 20 m,
  - b) obiekty małej architektury - 6 m,
  - c) pozostałe obiekty budowlane - 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 3.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **1/1ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa.

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

- 1) urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw;
- 2) obiekty małej architektury.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) obiekty małej architektury – 6 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 3.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **2/1ZU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalne – ochrona przeciwpowodziowa.

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

- 1) urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) obiekty inżynierskie przeznaczone do ruchu pieszych i komunikacji.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) obiekty małej architektury – 6 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 3.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **2/1WS**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczalne – ochrona przeciwpowodziowa.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się obiekty inżynierskie przeznaczone do ruchu pieszych i komunikacji.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren placu, oznaczony symbolem **1/1KPL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – plac.

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

- 1) parking podziemny;
- 2) obiekty małej architektury.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – obiekty małej architektury – 6 m,
- 2) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 3.

**§ 22.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **2/1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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



Załącznik Nr 2 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 dwa obszary w rejonie ulic 3 Maja i Hallera (MPZP 30) 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.