

**Projekt**

z dnia 30 października 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej trzy obszary w rejonie ulic Łącznej, Parkowej i Górnośląskiej (MPZP 40)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr 471/XXX/2017 z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej trzy obszary w rejonie ulic Łącznej, Parkowej i Górnośląskiej (MPZP 40), 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 trzy obszary w rejonie ulic Łącznej, Parkowej i Górnośląskiej (MPZP 40), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni około 4,37 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 Łącznej;
- 2) załącznik nr 2 – obszar nr 2 w rejonie ulicy Parkowej;
- 3) załącznik nr 3 – obszar nr 3 w rejonie ulicy Górnośląskiej.

2. Integralną część uchwały stanowią rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

- 1) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) 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, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) **1/1MN, 1/2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **2/1UM** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - c) **3/1U** – teren zabudowy usługowej,
  - d) **1/1KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

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

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rymer”;
- 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rydułtowy”;
- 3) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 4) granicę terenu górniczego „Rydułtowy I”;
- 5) granicę terenu górniczego „Niedobczyce II”;
- 6) granicę obszaru górniczego „Chwałowice 1”;
- 7) granicę obszaru górniczego „Rydułtowy I”;
- 8) granicę obszaru górniczego „Niedobczyce II”.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, w której może być usytuowana ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 4) **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;
- 5) **intensywność zabudowy** – w rozumieniu art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) tj. wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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) **pozostałe obiekty budowlane** – wszystkie obiekty budowlane niebędące budynkami;
- 8) **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;
- 9) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków;
- 11) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 12) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 13) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 14) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 15) **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;
- 16) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 17) **łączność i telekomunikacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja, studia nagrań;
- 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) **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;
- 20) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 21) **sport i rekreacja** – obiekty i 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) **usługi obsługi ruchu turystycznego** – obiekty hotelarskie w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1553 ze zm.);
- 23) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem, w tym żłobki, przedszkola, szkoły oraz świetlice, z wyjątkiem uczelni wyższych;
- 24) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z żywnością i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków na danym obszarze planu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu 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) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 2/1UM**;
  - 4) 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°;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy jej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1;
  - 6) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 2/1UM i 3/1U** lokalizowanie parkingów dla samochodów osobowych;
  - 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych;
  - 8) dopuszcza się lokalizowanie na wszystkich terenach sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
  - 9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości zabudowy 25 m na terenach oznaczonych symbolami **2/1UM i 3/1U**;
  - 10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN i 1/2MN**.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN i 1/2MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2/1UM** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) na obszarze nr 1 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) na obszarach nr 2 i 3 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rymer”;
- 3) na obszarze nr 2 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Chwałowice”;
- 4) na obszarze nr 2 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Chwałowice 1”;
- 5) na obszarze nr 3 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Rydułtowy”;
- 6) na obszarze nr 3 występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Marcel 1”;
- 7) obszar nr 2 zlokalizowany jest w granicach terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 8) obszar nr 3 zlokalizowany jest w granicach terenu górniczego „Rydułtowy I”;
- 9) obszar nr 3 zlokalizowany jest w granicach terenu górniczego „Niedobczyce II”;
- 10) obszar nr 2 zlokalizowany jest w granicach obszaru górniczego „Chwałowice 1”;
- 11) obszar nr 3 zlokalizowany jest w granicach obszaru górniczego „Niedobczyce II”;
- 12) obszar nr 3 zlokalizowany jest w granicach obszaru górniczego „Rydułtowy I”;
- 13) obszary nr 1 i 2 znajdują się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 345 Rybnik;
- 14) w obszarach i terenach górniczych, o których mowa w pkt 7, 8, 9, 10, 11, 12, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 200 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalną szerokość frontów działek nie mniejszą 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 podziałów nieruchomości.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 poprzez drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, oznaczoną symbolem **1/1KDD**;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 poprzez przyległą drogę publiczną klasy drogi lokalnej (ulica Parkowa);
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru nr 3 poprzez drogi publiczne klasy drogi dojazdowej (ulica Barbórki i Górnosłaska);
- 4) ustala się szerokość drogi publicznej oznaczonej symbolem **1/1KDD** w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
  - a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 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,
  - c) miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 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;
- 6) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 7) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 8) dopuszcza 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,
    - na dachach budynków.

**§ 10. 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 w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, kierunkami ogrodzeń lub kierunkami podziałów własnościowych oraz w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

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 przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1454);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, wprowadzającej wyżej wymienione wody 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 się zanieczyszczonych wód do ziemi i do wód.

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 nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg publicznych.

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

**§ 11.** Stawka procentowa, 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, wynosi 30%.

**§ 12.** W zakresie sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 2) dopuszcza się stosowanie różnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien) i innych elementach podziałów pionowych i poziomych;
- 3) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju pokrycia dachu.

**§ 13.** Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych 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**

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

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 2018 r. poz. 1202 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - 3) biura,
  - 4) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich,
  - 5) usługi pielęgnacyjne,
  - 6) handel detaliczny,
  - 7) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich oraz szklarskich,
  - 8) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów;
  - 9) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
  - 11) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,02,
    - b) maksymalna – 0,7;
  - 12) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki – 10 m,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
    - c) wiaty i altany – 3,5 m,
    - d) pozostałe obiekty budowlane – 10 m;
  - 13) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
  - 14) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem **2/1UM**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) usługi obsługi ruchu turystycznego,
  - c) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali,
  - d) usługi pielęgnacyjne,
  - e) opiekę społeczną i socjalną,
  - f) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów i lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - g) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - h) łączność i telekomunikację,
  - i) gastronomię,
  - j) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
  - k) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dla terenu wyznaczonego 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 – 50%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,025,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 18 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **3/1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 3) usługi pielęgnacyjne;
- 4) opiekę społeczną i socjalną;
- 5) kulturę;
- 6) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 7) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów i lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 8) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich;
- 9) sport i rekreację w zakresie siłowni, łaźni i saun;
- 10) gastronomię;
- 11) łączność i telekomunikację.

2. Dla terenu wyznaczonego 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 – 35%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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



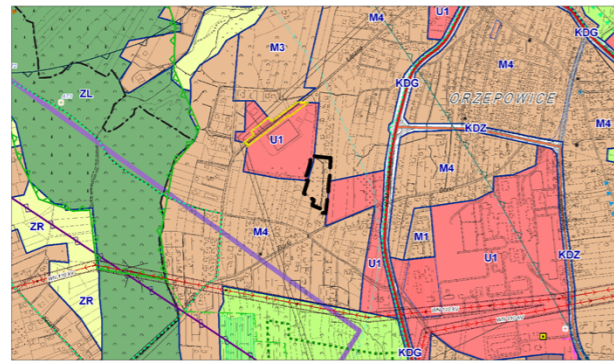
**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**




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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Rybnika  
 z dnia.....2018 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 1
-  M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  U1 - OBSZARY USŁUGOWE

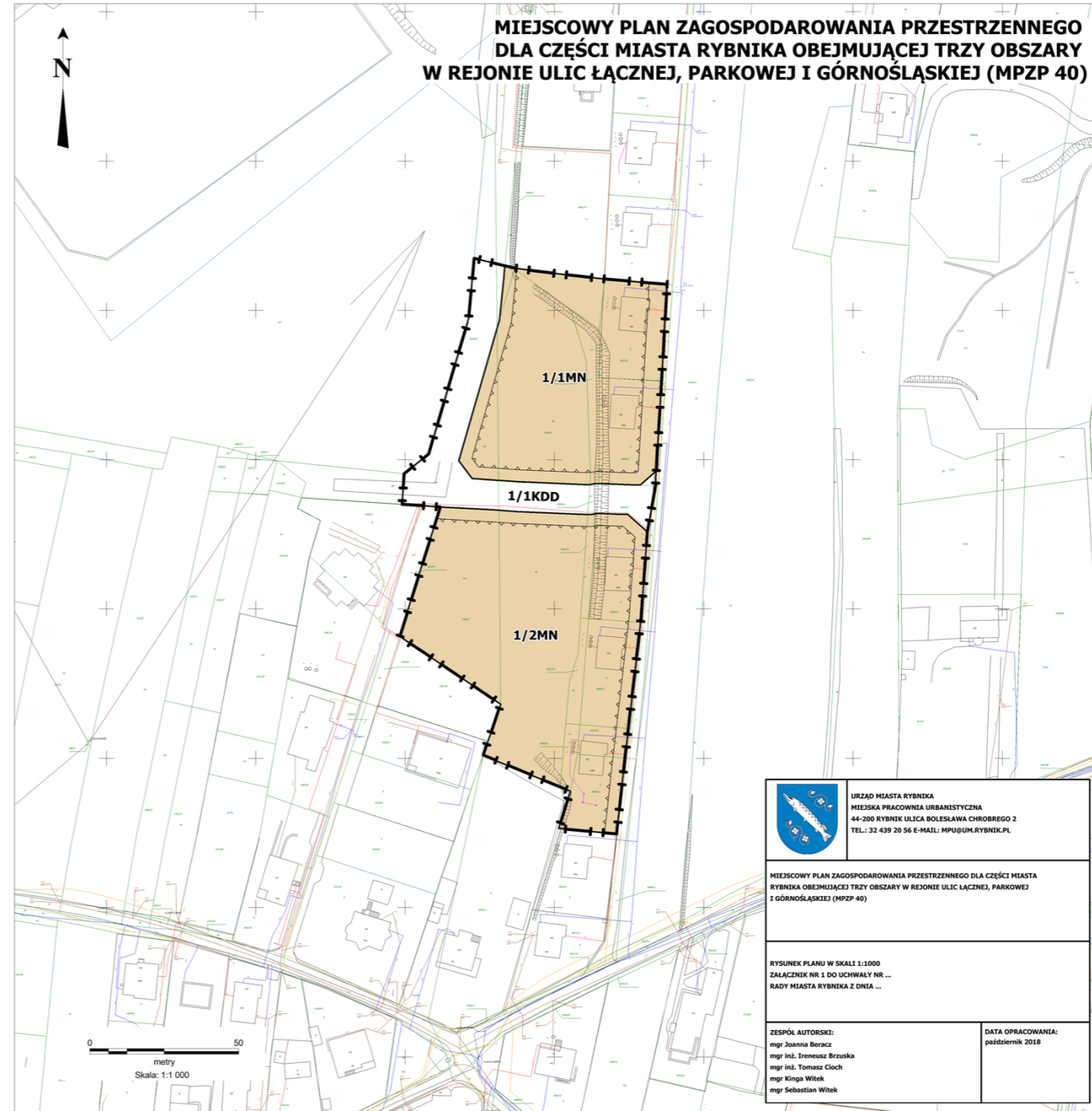
**LEGENDA  
 OZNACZENIA PODSTAWOWE, BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI DOJAZDOWEJ

CAŁY OBSZAR NR 1 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "JEJKOWICE"

CAŁY OBSZAR NR 1 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 345 RYBNIK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ TRZY OBSZARY  
 W REJONIE ULIC ŁĄCZNEJ, PARKOWEJ I GÓRNOŚLĄSKIEJ (MPZP 40)**

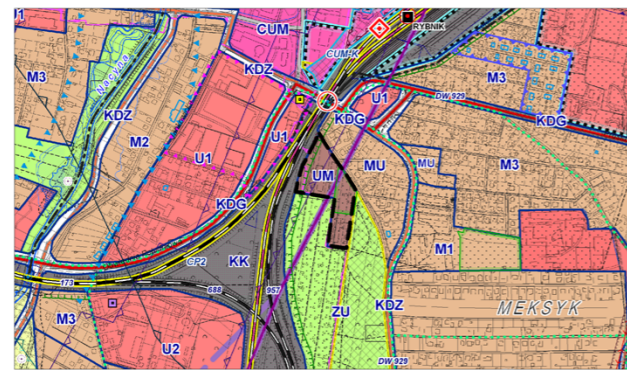


	URZĄD MIASTA RYBNIKA MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA 44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2 TEL.: 32 439 20 56 E-MAIL: MP@UM.RYBNIK.PL
	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ TRZY OBSZARY W REJONIE ULIC ŁĄCZNEJ, PARKOWEJ I GÓRNOŚLĄSKIEJ (MPZP 40)
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA ...	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Joanna Beracz mgr inż. Ireneusz Brzuska mgr inż. Tomasz Cioch mgr Kinga Witek mgr Sebastian Witek	DATA OPRACOWANIA: październik 2018



**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 2
- UM - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ

**LEGENDA**

**OZNACZENIA PODSTAWOWE, BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ

**GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE  
ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH:**

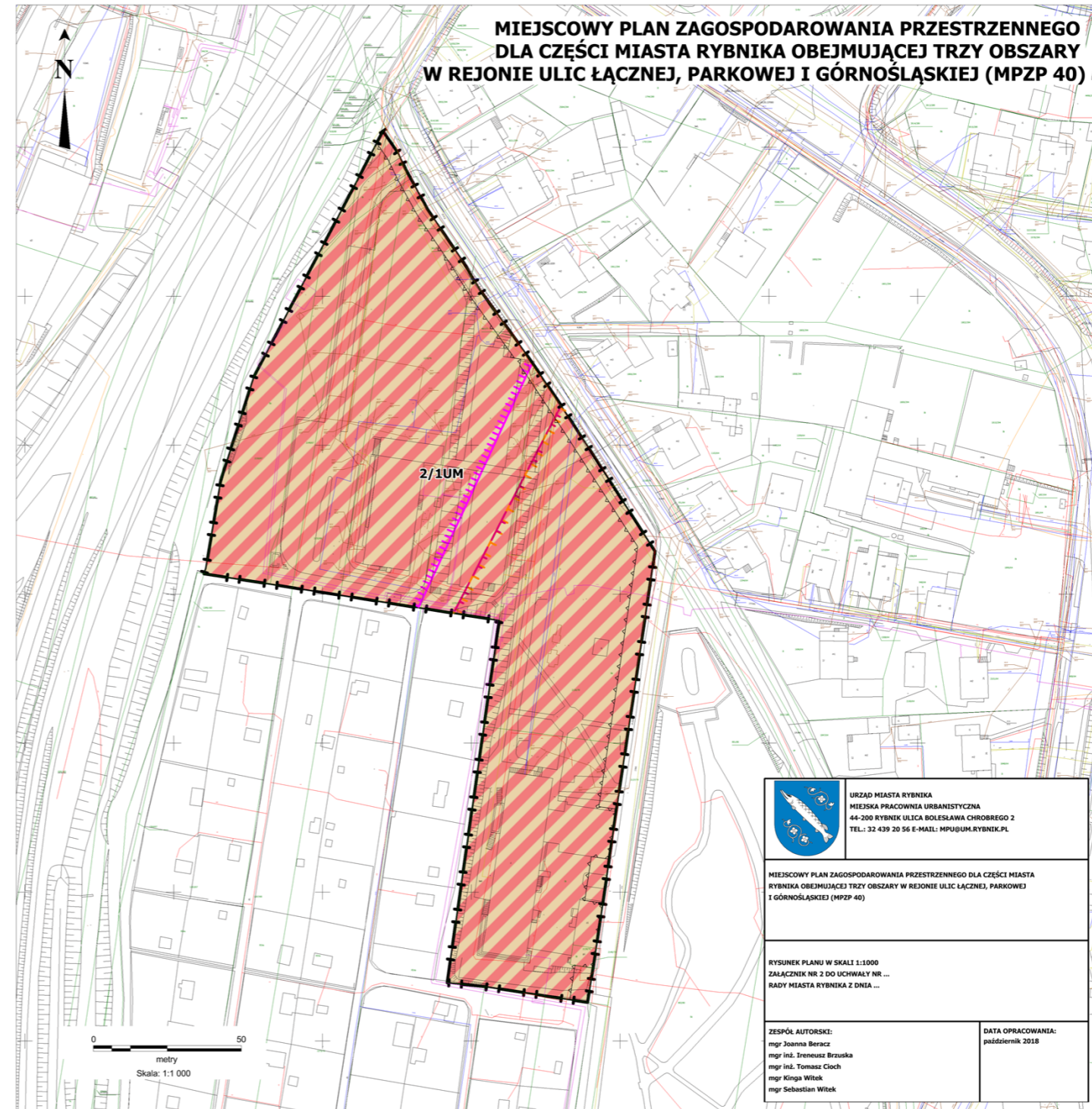
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYMER"
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"

CAŁY OBSZAR NR 2 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "CHWAŁOWICE"

CAŁY OBSZAR NR 2 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "CHWAŁOWICE 1"

CAŁY OBSZAR NR 2 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 345 RYBNIK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ TRZY OBSZARY  
W REJONIE ULIC ŁĄCZNEJ, PARKOWEJ I GÓRNOŚLĄSKIEJ (MPZP 40)**



0 50  
metry  
Skala: 1:1 000

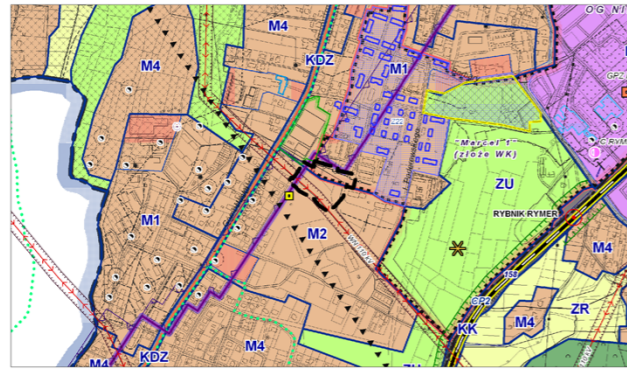
	URZĄD MIASTA RYBNIKA MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA 44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBRZEGO 2 TEL.: 32 439 20 56 E-MAIL: MPU@UM.RYBNIK.PL
	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ TRZY OBSZARY W REJONIE ULIC ŁĄCZNEJ, PARKOWEJ I GÓRNOŚLĄSKIEJ (MPZP 40)
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ... RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA ...	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Joanna Beracz mgr inż. Tereusz Bruska mgr inż. Tomasz Cioch mgr Kinga Wittek mgr Sebastian Wittek	DATA OPRACOWANIA: październik 2018



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Rybnika  
 z dnia.....2018 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.**

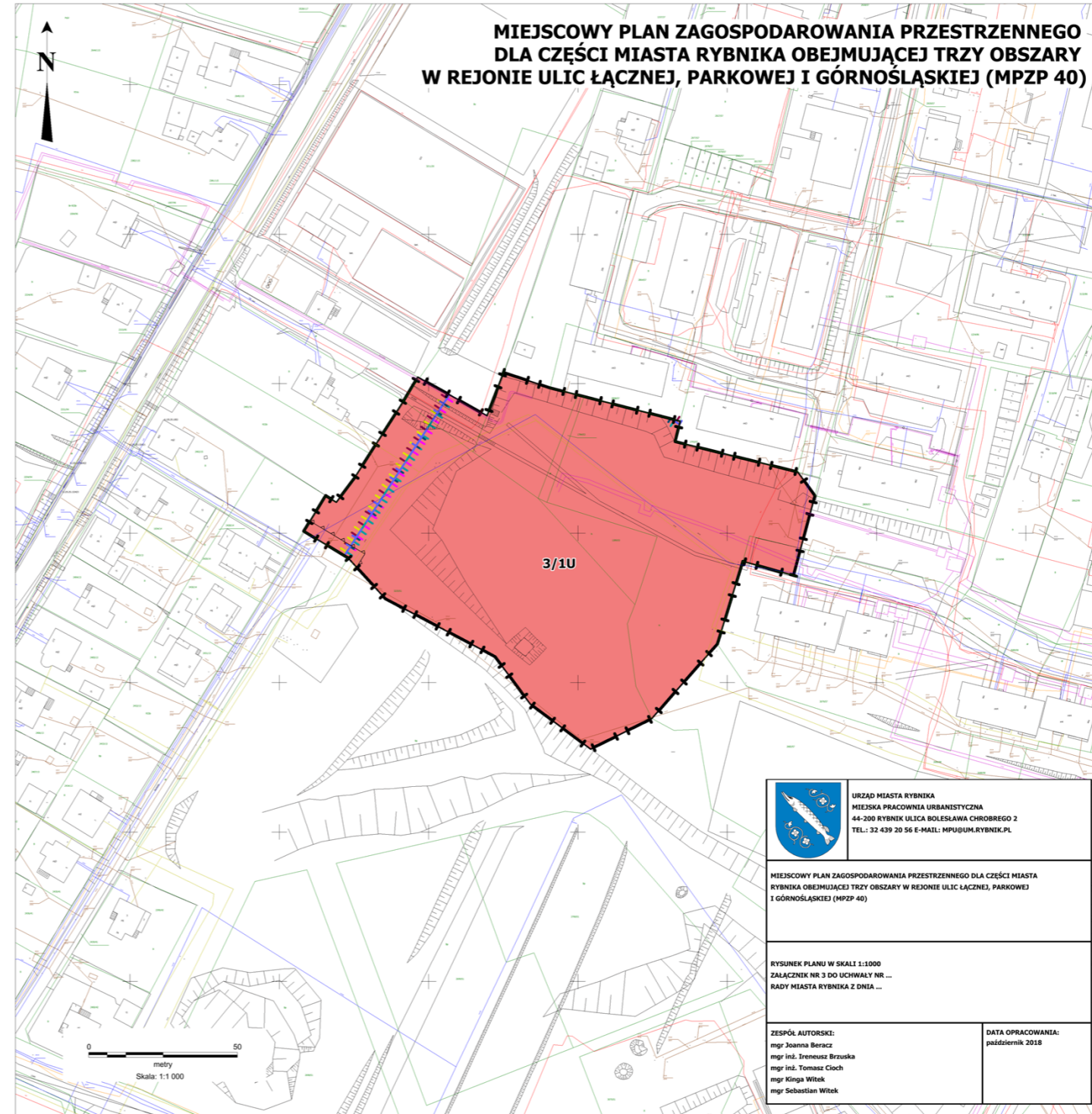
**SKALA 1:10000**



- GRANICA PLANU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR NR 3
- M1 UM - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- M2 UM - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ

- LEGENDA**  
**OZNACZENIA PODSTAWOWE, BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH:**
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYMER"
  - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "RYDUŁTOWY"
  - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "RYDUŁTOWY I"
  - GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "NIEDOBCZYCE II"
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "NIEDOBCZYCE II"
  - GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "RYDUŁTOWY I"
- CAŁY OBSZAR NR 3 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "MARCEL 1"

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ TRZY OBSZARY  
 W REJONIE ULIC ŁĄCZNEJ, PARKOWEJ I GÓRNOŚLĄSKIEJ (MPZP 40)**



	URZĄD MIASTA RYBNIKA MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA 44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBRZEGO 2 TEL.: 32 439 20 56 E-MAIL: MPUM@M.RYBNIK.PL
	MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ TRZY OBSZARY W REJONIE ULIC ŁĄCZNEJ, PARKOWEJ I GÓRNOŚLĄSKIEJ (MPZP 40)
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR ... RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA ...	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Joanna Beracz mgr inż. Ireneusz Brzuska mgr inż. Tomasz Cioch mgr Kinga Witek mgr Sebastian Witek	DATA OPRACOWANIA: październik 2018

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nr uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	17.09.2018 r.	1.	Wnosi o zmianę w treści projektu uchwały w § 15 ust. 2 pkt 2 w następującym zakresie: - zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% na 15%.	Cały obszar projektu planu przy ul. Parkowej oznaczony symbolem 2/1UM	2/1UM			Uwaga niezgodna z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Rybnika

z dnia.....2018 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 trzy obszary w rejonie ulic Łącznej, Parkowej i Górnośląskiej (MPZP 40) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej, obejmujące realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Są to zadania, na których realizację 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.