

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miasta Rybnika obejmującej pięć obszarów w rejonie ulic św. Józefa, Budowlanych,  
Przemysłowej, Cegielnianej i Mikołowskiej (MPZP 46)**

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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 542/XXXVIII/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej pięć obszarów w rejonie ulic św. Józefa, Budowlanych, Przemysłowej, Cegielnianej i Mikołowskiej (MPZP 46), 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 pięć obszarów w rejonie ulicy św. Józefa, Budowlanych, Przemysłowej, Cegielnianej i Mikołowskiej (MPZP 46), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje pięć obszarów o łącznej powierzchni około 23 ha, przedstawionych 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, będący załącznikami do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – obszar nr 1 w rejonie ulicy św. Józefa (skala 1:1000);
- 2) załącznik nr 2 – obszar nr 2 w rejonie ulicy Budowlanych (skala 1:1000);
- 3) załącznik nr 3 – obszar nr 3 w rejonie ulicy Przemysłowej (skala 1:1000);
- 4) załącznik nr 4 – obszar nr 4 w rejonie ulicy Cegielnianej (skala 1:500);
- 5) załącznik nr 5 – obszar nr 5 w rejonie ulicy Mikołowskiej (skala 1:500).

2. Integralną część uchwały stanowią rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

- 1) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 7 – 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, 5/1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **1/1MW, 4/1MW, 5/1MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) **2/1MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) **1/1U, 1/2U, 2/1U, 2/2U, 4/1U, 5/1U** – tereny zabudowy usługowej,
- e) **3/1P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- f) **2/1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

3. Określa się na rysunku planu granice terenu i obszaru podlegającego ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 2) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

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

5. Obszary nr 3, 4 i 5 objęte planem znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowiec”.

6. Obszary nr 1, 2, 3, 4 i 5 objęte planem znajdują się w całości w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345.

**§ 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 i oznaczenia literowego, w którym numer wyróżnia teren spośród innych terenów na obszarze objętym planem, zaś 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) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) **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;
- 6) **pozostałe obiekty budowlane** – każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem;
- 7) **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;
- 8) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami;
- 9) **ciepłownictwo** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem ciepła;
- 10) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;

- 11) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem stacji paliw;
- 12) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 13) **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;
- 14) **nauka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze szkolnictwem wyższym oraz jednostkami naukowymi i badawczymi;
- 15) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw, myjnie samochodowe i garaże dla samochodów osobowych;
- 16) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 17) **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;
- 18) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 19) **produkcja przemysłowa** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych z wyłączeniem wydobywania kopalin i wytwarzania energii;
- 20) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 21) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 25) **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;
- 26) **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;
- 27) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu i solaria;
- 28) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wieloprzestrzennym;
- 29) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, przychodnie lekarskie oraz szpitale;
- 30) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 31) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków 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 lub obowiązującymi 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, blachy falistej i trapezowej na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 5/1MN, 1/1MW, 4/1MW, 5/1MW, 2/1MU**;
- 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 wszystkich terenach lokalizowanie parkingów dla samochodów osobowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie dojść, 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 **1/1MW, 4/1MW, 5/1MW, 2/1MU, 1/1U, 1/2U, 2/1U, 2/2U, 4/1U, 5/1U, 3/1P**;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m na terenach oznaczonych symbolami **1/1MN, 5/1MN**.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN, 5/1MN, 1/1MW, 4/1MW, 5/1MW** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2/1MU** jak dla terenu na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **2/1U** jak dla terenu pod budynki związane 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 oznaczonych graficznie na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek usługowy przy ulicy Przemysłowej 13, położony w terenie oznaczonym symbolem **3/1P**,
  - b) budynek usługowo-mieszkalny przy ulicy Mikołowskiej 55, położony w terenie oznaczonym symbolem **5/1MW**;

2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, 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.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenu górniczego:

- 1) na obszarach nr 1, 2 i 4 objętych planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) na obszarach nr 3, 4 i 5 objętych planem występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 3) obszar nr 3 objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Chwałowice 1”;
- 4) obszary nr 1, 2, 3, 4 i 5 objęte planem znajdują się w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345;
- 5) obszar nr 3 objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) w terenie górniczym, o którym mowa w pkt 3, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy budowie bądź przebudowie obiektów budowlanych.

**§ 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 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 podziałów nieruchomości.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru nr 1 objętego planem poprzez:
  - a) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica św. Józefa),
  - b) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi zbiorczej (ulica Energetyków),
  - c) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica Energetyków);
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru nr 2 objętego planem poprzez:
  - a) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi zbiorczej (ulica Budowlanych),
  - b) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica św. Józefa),
  - c) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica Wierzbowa),
  - d) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica Władysława Broniewskiego),
  - e) drogę oznaczoną symbolem **2/1KDW**;
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru nr 3 objętego planem poprzez:
  - a) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi głównej (ulica Mikołowska),
  - b) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi lokalnej (ulica Przemysłowa);
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru nr 4 objętego planem poprzez przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (ulica Cegielniana);
- 5) obsługa komunikacyjna obszaru nr 5 objętego planem poprzez:
  - a) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi głównej (ulica Mikołowska),
  - b) przyległą do obszaru objętego planem publiczny ciąg pieszojezdny (ulica Pod Wałem),
  - c) przyległą do obszaru objętego planem drogę publiczną klasy drogi dojazdowej;
- 6) przyległe do obszarów objętych planem drogi publiczne klasy drogi głównej oraz klasy drogi zbiorczej zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 7) ustala się następującą szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2/1KDW** w liniach rozgraniczających – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się inną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających niż tą, o której mowa w pkt 7, spowodowaną istniejącym wydzieleniem geodezyjnym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) nakazuje się zapewnienie co najmniej:
  - a) 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
  - 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) 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
  - 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;
- 10) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;
- 11) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przy głównym wejściu do budynku;
- 12) 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.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej 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 ze zm.);

- 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 odprowadzania 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:
  - 1) dopuszcza się realizację inwestycji związanych z wytwarzaniem odpadów oraz polegających na przetwarzaniu odpadów (z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych) i zbieraniu odpadów, za wyjątkiem przekształcania termicznego, zgazowania i pyrolizy, a także działań z odpadami będącymi lub zawierającymi substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **1/1U, 1/2U, 2/1U, 4/1U, 5/1U, 3/1P**;
  - 2) 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.

**§ 12.** 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%.

**§ 13.** 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) w przypadku kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego wynoszącego od 60° do 120° nakazuje się sytuowanie budynków równoległe do drogi publicznej bądź drogi wewnętrznej, z których odbywa się zjazd na działkę;
- 2) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;
- 3) dopuszcza się stosowanie różnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien) i innych elementach podziałów pionowych i poziomych;
- 4) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju pokrycia dachu.

**§ 14.** 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**

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1/1MN, 5/1MN**, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, 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:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,7;
- 6) 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;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1/IMW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu użytkowego wyłącznie na dwóch pierwszych kondygnacjach budynku, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i przychodni lekarskich;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;



- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 18 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **4/1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu użytkowego wyłącznie na dwóch pierwszych kondygnacjach budynku, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i przychodni lekarskich;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 3,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 20 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **5/1MW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu użytkowego wyłącznie w części parteru budynku, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,

- d) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
  - e) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
  - f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
  - g) usługi pielęgnacyjne,
  - h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i przychodni lekarskich;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,02,
    - b) maksymalna – 1,2;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki – 14 m,
    - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
  - 6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
  - 7) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **2/1MU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
    - biura,
    - gastronomię,
    - handel detaliczny,
    - sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
    - usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich i stolarskich,
    - usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
    - usługi pielęgnacyjne,
    - usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i przychodni lekarskich;
- 2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dla terenu wyznaczonego 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;

5) 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 – 25 m;

6) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1/1U, 2/2U**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- a) biura,
- b) gastronomię,
- c) handel detaliczny,
- d) handel hurtowy,
- e) kulturę,
- f) naukę,
- g) obsługę komunikacji drogowej,
- h) opiekę społeczną i socjalną,
- i) opiekę nad zwierzętami,
- j) produkcję drobną,
- k) rozrywkę,
- l) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
- m) usługi drobne,
- n) usługi naprawcze,
- o) usługi obsługi ruchu turystycznego,
- p) usługi oświatowo-wychowawcze,
- q) usługi pielęgnacyjne,
- r) usługi wystawienniczo-targowe,
- s) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;

2) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się składy i magazyny.

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 – 20%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,

- b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **2/1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię wyłącznie w zakresie stołówek;
- 3) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów lub lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) kulturę;
- 5) naukę;
- 6) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych;
- 7) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 8) usługi pielęgnacyjne;
- 9) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich.

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 – 20%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1/2U**, **4/1U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) gastronomię,
  - c) handel detaliczny,
  - d) handel hurtowy,
  - e) kulturę,
  - f) naukę,
  - g) obsługę komunikacji drogowej,
  - h) opiekę społeczną i socjalną,
  - i) opiekę nad zwierzętami,
  - j) produkcję drobną,

- k) rozrywkę,
  - l) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
  - m) usługi drobne,
  - n) usługi naprawcze,
  - o) usługi obsługi ruchu turystycznego,
  - p) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - q) usługi pielęgnacyjne,
  - r) usługi wystawienniczo-targowe,
  - s) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 2) uzupełniająca – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się składy i magazyny.

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 – 0,02,
  - 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.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **5/1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

- 1) biura;
- 2) gastronomię;
- 3) handel detaliczny;
- 4) kulturę;
- 5) naukę;
- 6) opiekę nad zwierzętami;
- 7) produkcję drobną;
- 8) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych;
- 9) usługi oświatowo-wychowawcze;
- 10) usługi pielęgnacyjne;
- 11) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali.

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 – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 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.

**§ 24.** 1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem, **3/IP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:
  - a) produkcję drobną,
  - b) produkcję przemysłową,
  - c) składy i magazyny;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
  - a) biura,
  - b) handel hurtowy,
  - c) usługi drobne,
  - d) usługi naprawcze,
  - e) usługi wystawienniczo-targowe.

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 – 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,02,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 16 m,
  - b) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

**§ 25.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **2/IKDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

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