



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 października 2022 r.

Poz. 6170

UCHWAŁA NR 966/LV/2022 RADY MIASTA RYBNIKA

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Skowronków, Samotnej, Żorskiej i Hotelowej (MPZP 64)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr 704/XLIII/2021 Rady Miasta Rybnika z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Skowronków, Samotnej, Żorskiej i Hotelowej (MPZP 64), 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. ze zm., na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej,

Rada Miasta Rybnika uchwała:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Skowronków, Samotnej, Żorskiej i Hotelowej (MPZP 64), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni około 41,01 ha, przedstawione na rysunkach planu.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu, którą stanowią rysunki planu, będące załącznikami do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 1, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 2, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu w skali 1:2000 dla obszaru nr 3, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru nr 4, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 5;

- 6) 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, stanowiące załącznik nr 6;
- 7) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 7.

§ 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, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 4/1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1/1MU, 2/1MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 3/1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 3/1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - e) 3/1U, 3/2U – tereny zabudowy usługowej,
 - f) 3/1PU, 3/2PU – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - g) 4/1US – teren sportu i rekreacji,
 - h) 3/1ZP – teren zieleni urządzonej,
 - i) 3/1ZNU – teren zieleni nieurządzonej,
 - j) 1/1KDL, 3/1KDL, 3/2KDL, 3/3KDL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - k) 1/1KDD, 1/2KDD, 2/1KDD, 3/1KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - l) 2/1KDW, 2/2KDW, 4/1KDW, 4/2KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - m) 3/1KK – tereny komunikacji kolejowej,
 - n) 3/1W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - o) 3/1E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 5) obszar, dla którego wyznacza się filar ochronny w złożu węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1” oraz złożu węgla kamiennego „Chwałowice”;
 - 6) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz;
 - 7) granice stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz.
2. Wyznacza się na rysunku planu obiekt chroniony ustaleniami planu – obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
3. Określa się na rysunku planu granice terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenu górniczego:
- 1) granicę Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 2 objęty planem);
 - 2) granicę otuliny Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obszar nr 2 objęty planem);
 - 3) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1” (obszar nr 3 objęty planem);

- 4) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Paruszowiec” (obszary nr 3 i 4 objęte planem);
- 5) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chwałowice” (obszar nr 3 objęty planem);
- 6) granicę obszaru górniczego „Chwałowice 1” (obszar nr 3 objęty planem);
- 7) granicę terenu górniczego „Chwałowice 1” (obszar nr 3 objęty planem);
- 8) granice terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r. (obszar nr 3 objęty planem);
- 9) obszar kolejowy (obszar nr 3 objęty planem);
- 10) strefę ochronną od obszaru kolejowego – 20 m (obszar nr 3 objęty planem).

4. Obszar nr 1 objęty planem znajduje się w całości w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

5. Obszar nr 2 objęty planem znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża soli kamiennych „Rybnik-Żory-Orzesze”.

6. Obszar nr 2 objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika.

7. Obszar nr 3 objęty planem znajduje się w całości w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345.

8. Obszar nr 4 objęty planem znajduje się w całości w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

§ 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) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i który stanowi nie więcej niż 49% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy tj. powierzchni zabudowanej budynkami, liczonej po obrysie zewnętrznym ścian, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, w powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych na poziomie posadzki po jego zewnętrznym obrysie, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 7) **wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z budowlą do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu budowli;
- 8) **bazy logistyczne** – obiekty służące działalności związanej z przeładunkiem i dystrybucją towarów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 9) **biura** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką,

archiwizowaniem, w tym elektronicznym (serwerownie), działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, usługami dla biznesu (BSS), badaniami i rozwojem (R&D);

- 10) **elektroenergetyka** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej;
- 11) **gastronomia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie;
- 12) **handel detaliczny** – obiekty lub lokale służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², z wyłączeniem stacji tankowania paliw, w tym konwencjonalnych;
- 13) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;
- 14) **komunikacja kolejowa** – infrastruktura kolejowa związana z ruchem kolejowym i wykonywaniem przewozów kolejowych, w tym tory i bocznice kolejowe;
- 15) **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;
- 16) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje tankowania paliw, w tym konwencjonalnych, wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, myjnie samochodowe, garaże dla samochodów osobowych;
- 17) **obsługa komunikacji kolejowej** – obiekty lub lokale związane z obsługą ruchu kolejowego, w tym obiekty służące postojowi i obsłudze technicznej taboru kolejowego;
- 18) **obsługa transportu kolejowego** – obiekty lub lokale służące obsłudze towarowego transportu kolejowego, w tym stacje przeładunkowe;
- 19) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 20) **opieka społeczna i socjalna** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, ośrodki zapewniające całodobową opiekę nad osobami starszymi i wymagającymi opieki, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych;
- 21) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;
- 22) **produkcja przemysłowa** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych z wyłączeniem wydobywania kopalin i wytwarzania energii;
- 23) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 24) **składy i magazyny** – obiekty lub lokale służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów;
- 25) **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;
- 26) **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;
- 27) **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 2020 r. poz. 2211), w których są świadczone usługi hotelarskie;
- 28) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z oświatą i wychowaniem takie jak żłobek lub klub dziecięcy w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1324 ze zm.) oraz przedszkole, szkoła bądź placówka, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1082 ze zm.);

- 29) **usługi naprawcze** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz naprawą i diagnostyką pojazdów;
- 30) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;
- 31) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem wielkoprzestrzennym;
- 32) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym fizjoterapią oraz zooterapią;
- 33) **wodociągi** – obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem, magazynowaniem i dostarczaniem wody;
- 34) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 35) **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 rysunkach 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 polegających na przebudowie bądź remoncie,
 - 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 polegających na przebudowie bądź remoncie;
- 3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami 1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 4/1MN, 1/1MU, 2/1MU, 3/1MW;
- 4) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;
- 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 dojść, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę lokalizowanie parkingów;
- 8) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu;
- 9) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) dopuszcza się poziom hałasu:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MN, 1/2MN, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 4/1MN, 3/1MW** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **1/1MU, 2/1MU, 3/1MW-U** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **4/1US** jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych;
 - 4) na obszarze nr 3 objętym planem określa się obszar, dla którego wyznacza się filar ochronny w złożu węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1” oraz złożu węgla kamiennego „Chwałowice”.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych graficznie na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) lokomotywni przy ul. Kolejowej, położonej w terenie oznaczonym symbolem **3/1KK**;
- 2) budynku mieszkalnego przy ul. Dworcowej 17, położonego w terenie oznaczonym symbolem **3/1KK**.

2. Ochrona konserwatorska, o której mowa w ust. 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, bez możliwości ich zewnętrznego docieplania.

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

- 1) na obszarze nr 1 objętym planem znajduje się udokumentowane złożo węgla kamiennego „Jejkowice”;
- 2) obszar nr 1 objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 3) na obszarze nr 2 objętym planem znajduje się udokumentowane złożo soli kamiennych „Rybnik-Żory-Orzesze”;
- 4) obszar nr 2 objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 5) obszar nr 2 objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 6) obszar nr 2 objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybniaka;
- 7) na obszarze nr 3 objętym planem znajduje się:
 - a) udokumentowane złożo węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Chwałowice 1”;
 - b) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Paruszowiec”;
 - c) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Chwałowice”;
- 8) obszar nr 3 objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) obszaru górniczego „Chwałowice 1”;
 - b) terenu górniczego „Chwałowice 1”;
 - c) udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Rybnik Nr 345,
 - d) terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18.09.2020 r.,
 - e) obszaru kolejowego,
 - f) stref ochronnych od obszaru kolejowego – 20 m;

- 9) na obszarze nr 4 objętym planem znajduje się udokumentowane złożę węgla kamiennego „Paruszowiec”;
- 10) obszar nr 4 objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
- 11) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gotartowice k/Rybnika, o których mowa w pkt 6, obowiązuje zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, o których mowa w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1235);
- 12) w obszarze i terenie górniczym, o których mowa w pkt 8, obowiązuje nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno-górnictwa 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 m²;
 - 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 ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w strefach ochronnych od obszaru kolejowego – 20 m nakaz uwzględniania w ich granicach obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez drogi oznaczone symbolami **1/1KDL**, **3/1KDL**, **3/2KDL**, **3/3KDL**, **1/1KDD**, **1/2KDD**, **2/1KDD**, **3/1KDD**, **2/1KDW**, **2/2KDW**, **4/1KDW**, **4/2KDW** oraz poprzez przyległe do obszarów objętych planem drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 2) drogi oznaczone symbolami **1/1KDL**, **3/1KDL**, **3/2KDL**, **3/3KDL**, **1/1KDD**, **1/2KDD**, **2/1KDD**, **3/1KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) drogi oznaczone symbolami **1/1KDL**, **3/1KDL**, **3/2KDL**, **3/3KDL** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga oznaczona symbolem **1/1KDL**: 12 m,
 - b) droga oznaczona symbolem **3/1KDL**: od 14,8 m do 30 m,
 - c) droga oznaczona symbolem **3/2KDL**: od 10,7 m do 12 m,
 - d) droga oznaczona symbolem **3/3KDL**: 12 m,
 - e) droga oznaczona symbolem **1/1KDD**: od 5,9 do 10,1 m,
 - f) droga oznaczona symbolem **1/2KDD**: 10 m,
 - g) droga oznaczona symbolem **2/1KDD**: fragment terenu drogi publicznej w granicach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających – nie więcej niż 19,6,
 - h) droga oznaczona symbolem **3/1KDD**: od 10 m do 17,3 m,
 - i) droga oznaczona symbolem **2/1KDW**: 6 m,
 - j) droga oznaczona symbolem **2/2KDW**: 6 m,
 - k) droga oznaczona symbolem **4/1KDW**: fragment terenu drogi wewnętrznej w granicach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających – nie więcej niż 5,5,
 - l) droga oznaczona symbolem **4/2KDW**: fragment terenu drogi wewnętrznej w granicach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających – nie więcej niż 3,3;
- 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 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 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,
 - d) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku o przeznaczeniu innym niż usługowym, 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,
 - e) 1 miejsca do parkowania na każde 250 m² powierzchni użytkowej budynku 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, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - f) 1 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania;
- 6) dopuszcza się przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania, uzależnionej od powierzchni budynku usługowego, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową;
- 7) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działek, co do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych 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, z zastrzeżeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

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 2022 r. poz. 1297 ze zm.);
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z:

- 1) istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się dostawę ciepła poprzez:

- a) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła, z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2, lub,
- b) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej, lub,
- c) lokalne bądź indywidualne źródło ciepła z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz;

2) w przypadku braku możliwości dostawy ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej dopuszcza się dostawę ciepła w oparciu o proekologiczne i wysokosprawne indywidualne źródło ciepła, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych jako element towarzyszący prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 2) nakazuje się lokalizowanie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, jako osłoniętych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

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

§ 13. 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%.

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, 1/3MN, 1/4MN, 2/1MN, 2/2MN, 2/3MN, 2/4MN, 4/1MN, 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 wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) gastronomię,
 - c) handel detaliczny,
 - d) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
 - e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
 - 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 – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
 - c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) wiaty i altany – 3,5 m;
- 7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, 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 obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich oraz szklarskich,
 - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów i lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
 - g) usługi pielęgnacyjne,
 - h) usługi zdrowia.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie obiektów towarzyszących zabudowie usługowej, w ramach której dopuszcza się usługi zdrowia, w tym fizjoterapię oraz zooterapię.

3. 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 – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - b) budynki usługowe – 10 m,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
 - d) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wiaty i altany – 3,5 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) usługi zdrowia,
 - c) usługi pielęgnacyjne,
 - d) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów i lokali służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
 - e) usługi drobne za wyjątkiem obiektów i lokali usług ślusarskich, stolarskich oraz szklarskich,
 - f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów i lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
 - g) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
 - h) gastronomię,
 - i) kulturę,
 - j) usługi oświatowo-wychowawcze.

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 – 45%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - b) budynki usługowe – 10 m,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,
 - d) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wiaty i altany – 3,5 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **3/1MW**, 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) 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) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **3/1MW-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) gastronomię,
 - c) handel detaliczny,
 - d) opiekę nad zwierzętami,
 - e) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
 - f) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
 - g) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
 - h) usługi obsługi ruchu turystycznego,
 - i) usługi pielęgnacyjne,
 - j) 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 – 75%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 3,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 20 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **3/1U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) bazy logistyczne,
 - b) biura,

- c) gastronomię,
 - d) handel detaliczny,
 - e) handel hurtowy,
 - f) obsługę komunikacji drogowej,
 - g) opiekę nad zwierzętami,
 - h) rozrywkę,
 - i) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
 - j) usługi drobne,
 - k) usługi naprawcze,
 - l) usługi obsługi ruchu turystycznego,
 - m) usługi pielęgnacyjne,
 - n) usługi wystawienniczo-targowe,
 - o) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 2) uzupełniająca – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:
- a) produkcję drobną,
 - b) składy i magazyny.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz, wyłącznie jako instalacje pracujące na potrzeby obiektów zlokalizowanych na tym terenie.

3. 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 – 95%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 4,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 20 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **3/2U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) gastronomię,
 - c) handel detaliczny,
 - d) handel hurtowy,
 - e) obsługę komunikacji drogowej,

- f) opiekę nad zwierzętami,
 - g) rozrywkę,
 - h) sport i rekreację za wyjątkiem stadionów, pól golfowych i torów wyścigowych,
 - i) usługi drobne,
 - j) usługi naprawcze,
 - k) usługi obsługi ruchu turystycznego,
 - l) usługi pielęgnacyjne,
 - m) usługi wystawienniczo-targowe,
 - n) usługi zdrowia za wyjątkiem szpitali;
- 2) uzupełniająca – zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:
- a) produkcję drobną,
 - b) składy i magazyny.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz.

3. 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 – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 16 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone symbolami **3/1PU**, **3/2PU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - biura,
 - handel detaliczny,
 - handel hurtowy,
 - obsługę komunikacji drogowej,
 - usługi drobne,
 - usługi naprawcze,
 - usługi wystawienniczo-targowe,
 - b) zabudowa produkcyjna, w ramach której dopuszcza się:

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

2) uzupełniające – komunikacja kolejowa.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz.

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 – 60%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 16 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 22. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **4/1US**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) sport i rekreację,
 - b) opiekę społeczną i socjalną,
 - c) usługi obsługi ruchu turystycznego,
 - d) usługi pielęgnacyjne,
 - e) usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) gastronomię.

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 – 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki – 12 m,
- b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **3/1ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

- 1) altany;
- 2) wiaty;
- 3) obiekty małej architektury.

3. 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 – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budowle – 25 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiaty i altany – 3,5 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **3/1ZNU**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się wiaty i altany.

3. 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 – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budowle – 50 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiaty i altany – 3,5 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 25. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami **1/1KDL**, **3/1KDL**, **3/2KDL**, **3/3KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej.

§ 26. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1/1KDD**, **1/2KDD**, **2/1KDD**, **3/1KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

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

§ 28. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **3/1KK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) komunikacja kolejowa;
- 2) obsługa komunikacji kolejowej;
- 3) obsługa transportu kolejowego.

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 – 0,2,
 - b) maksymalna – 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 16 m,
 - b) budowle – 50 m;
- 5) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 29. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **3/1W**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągi.

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 – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

§ 30. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **3/1E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogaz.

3. 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 – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6 m,
 - b) budowle – 25 m;
- 5) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.

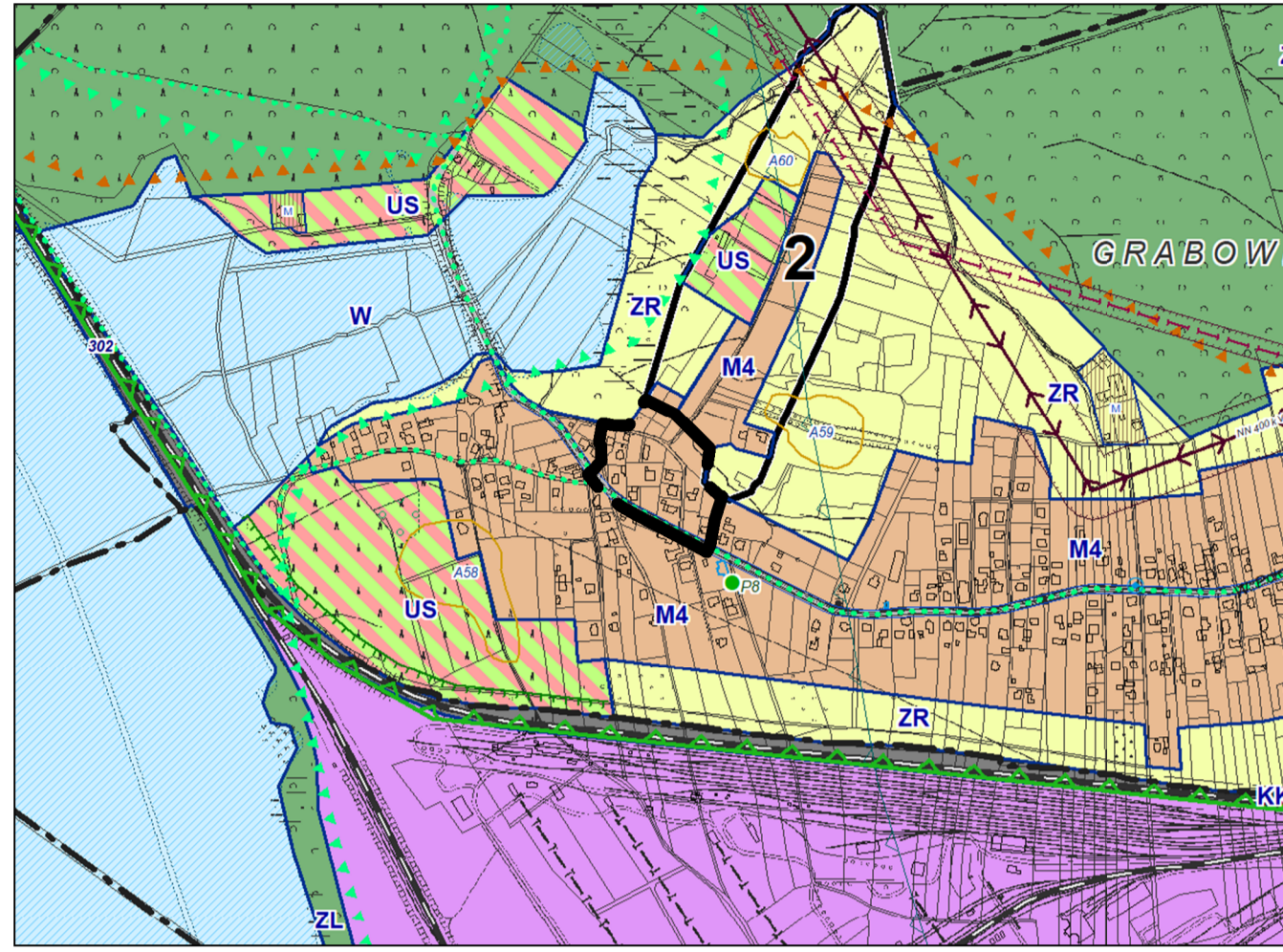
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta

Wojciech Kiljańczyk

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



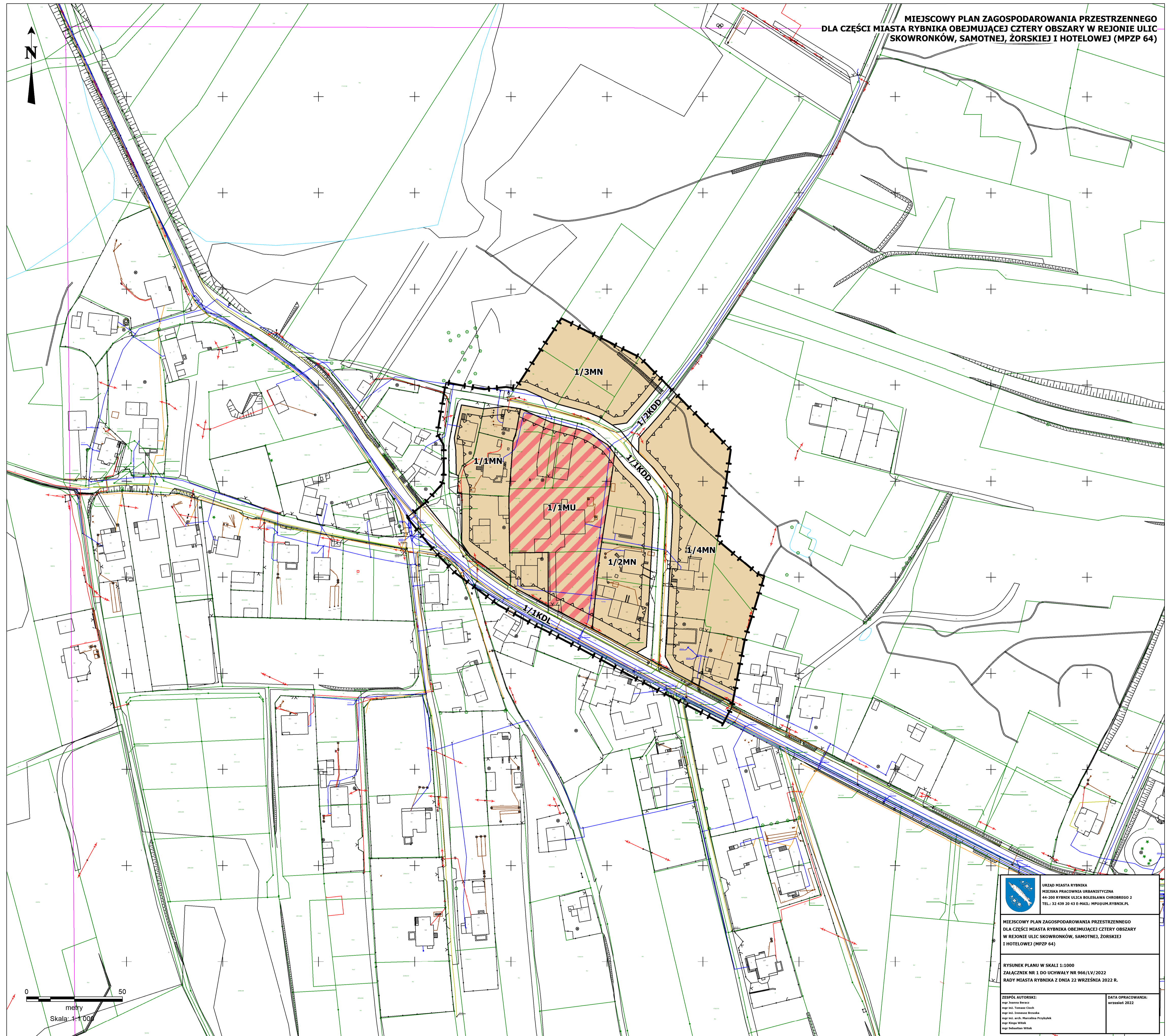
- GRANICA OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO PLANEM
- M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

OBSZAR NR 1 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "JEJKOWICE"

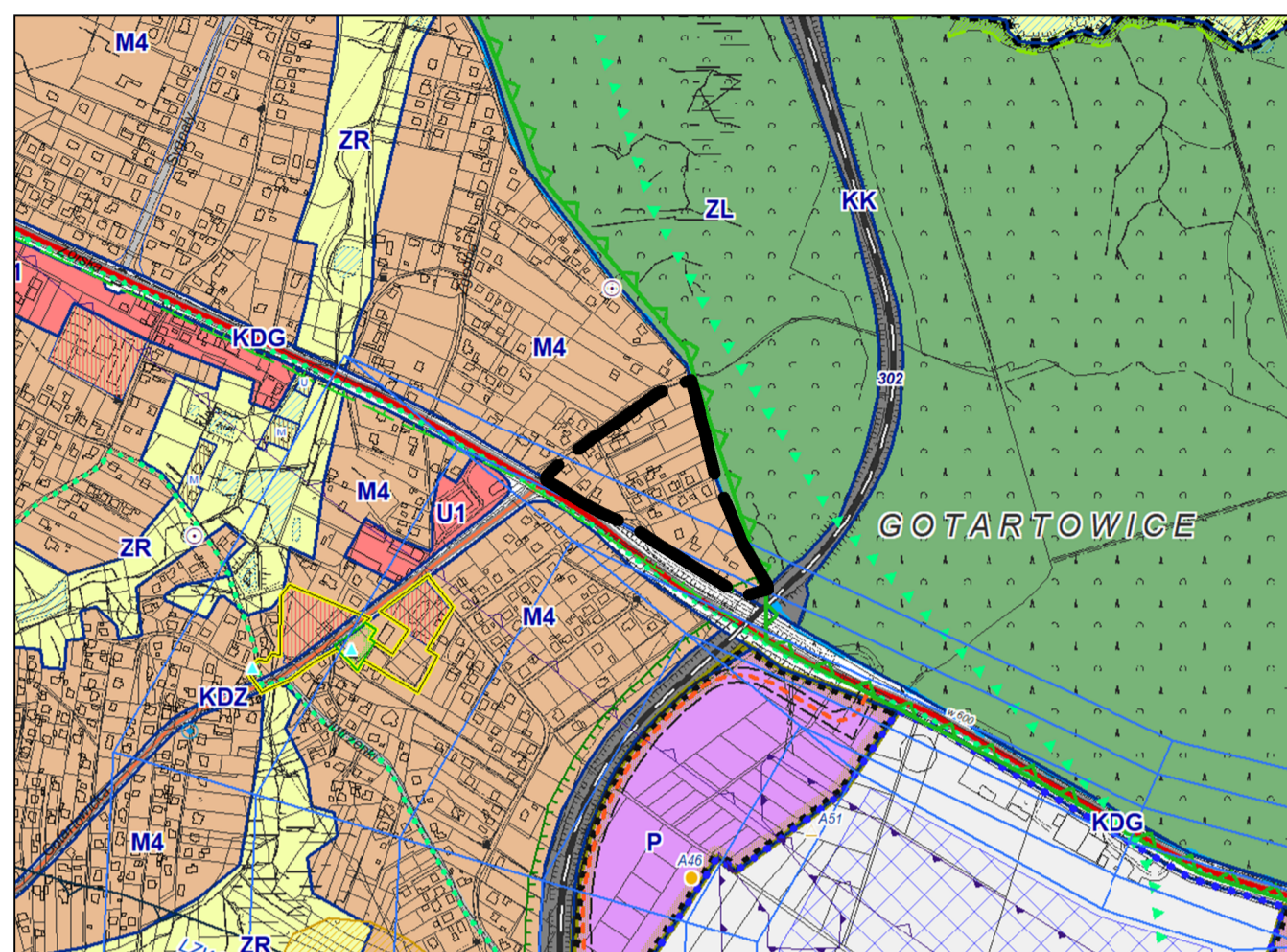
OBSZAR NR 1 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"





MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZYTERY OBSZARY W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ I HOTELOWEJ (MPZP 64)

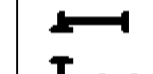

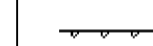




URZĄD MIASTA RYBNIKA MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA 44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2 TEL.: 32 439 20 43 E-MAIL: MPUP@UR.MIARBYBNIK.PL	
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZYTERY OBSZARY W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ I HOTELOWEJ (MPZP 64)	
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 966/LV/2022 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2022 R.	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Joanna Baran mgr inż. Tomasz Ciuch mgr inż. Tomasz Brzucha mgr inż. arch. Marcelina Prosyńska mgr Szymon Witek mgr Sebastian Witak	DATA OPRACOWANIA: wrzesień 2022

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. ZE ZM. SKALA 1:10000





-  GRANICA OBSZARU NR 2 OBJĘTEGO PLANEM
-  M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

-  GRANICA OBSZARU NR 2 OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
-  KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

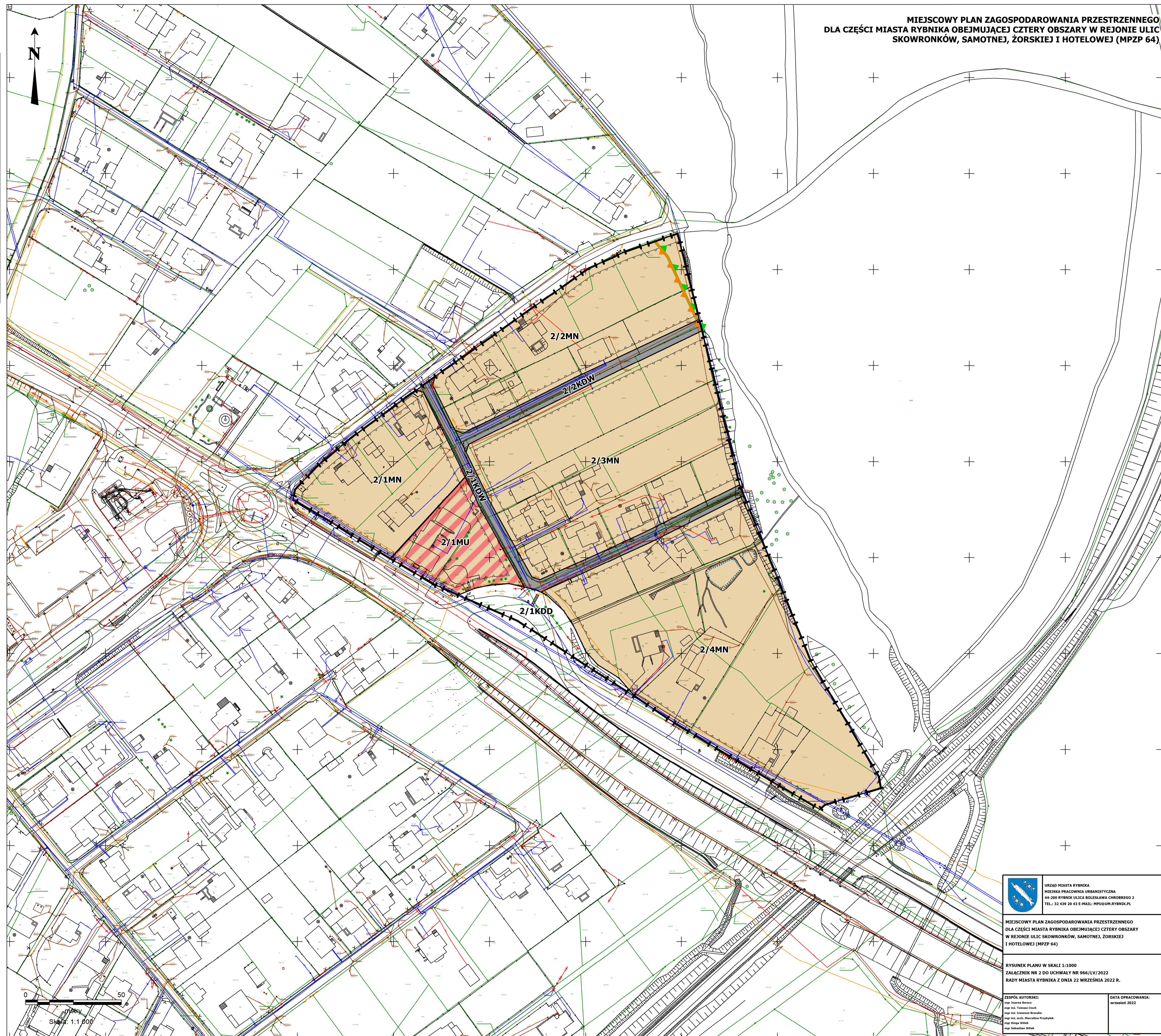
GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:


-  GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"
-  GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"

OBSZAR NR 2 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA SOLI KAMIENNYCH "RYBNIK-ZORY-ORZESZE"

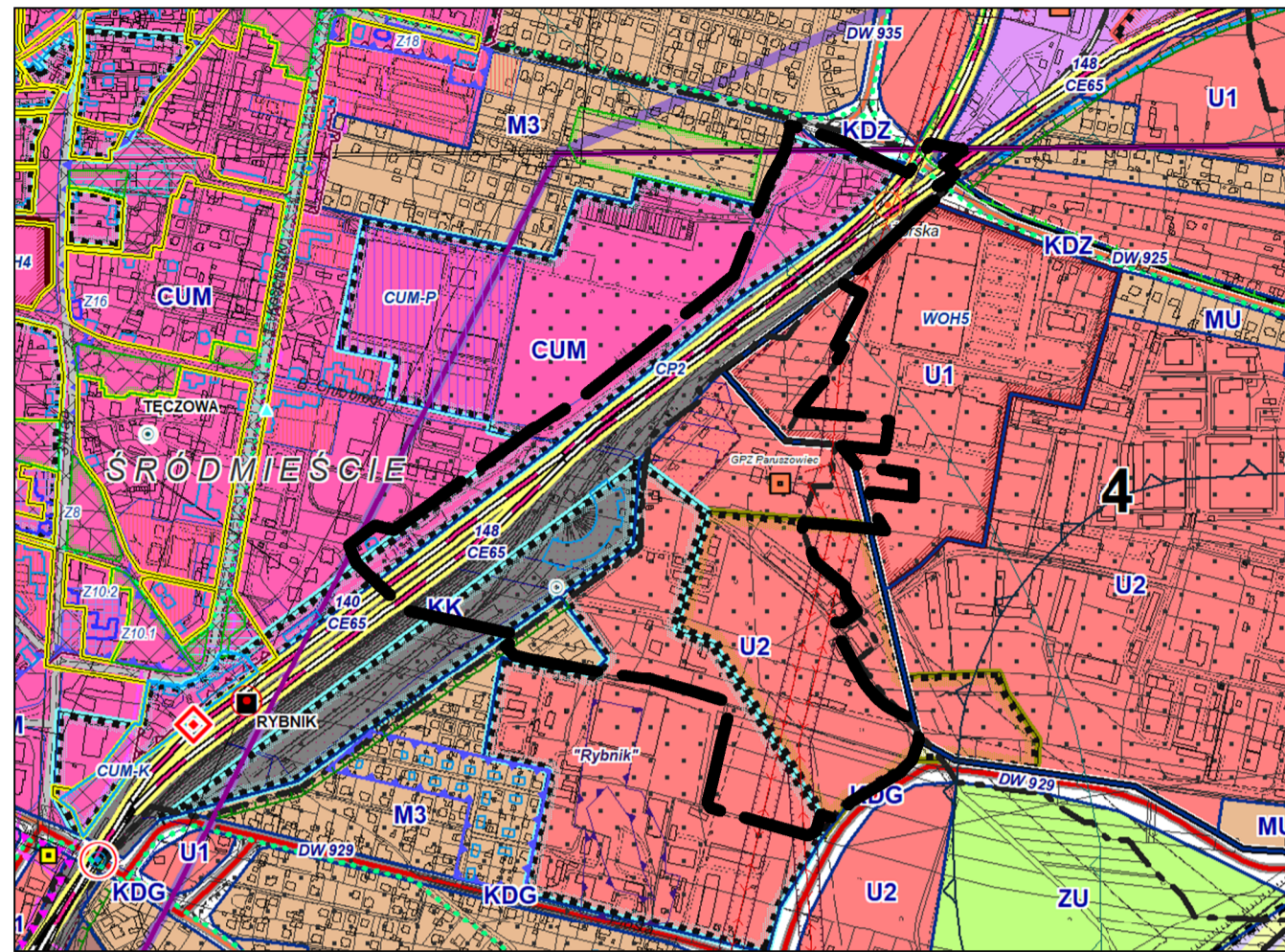
OBSZAR NR 2 OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA GOTARTOWICE K/RYBNIKA







MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZTERY OBSZARY W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ I HOTELOWEJ (MPZP 64)



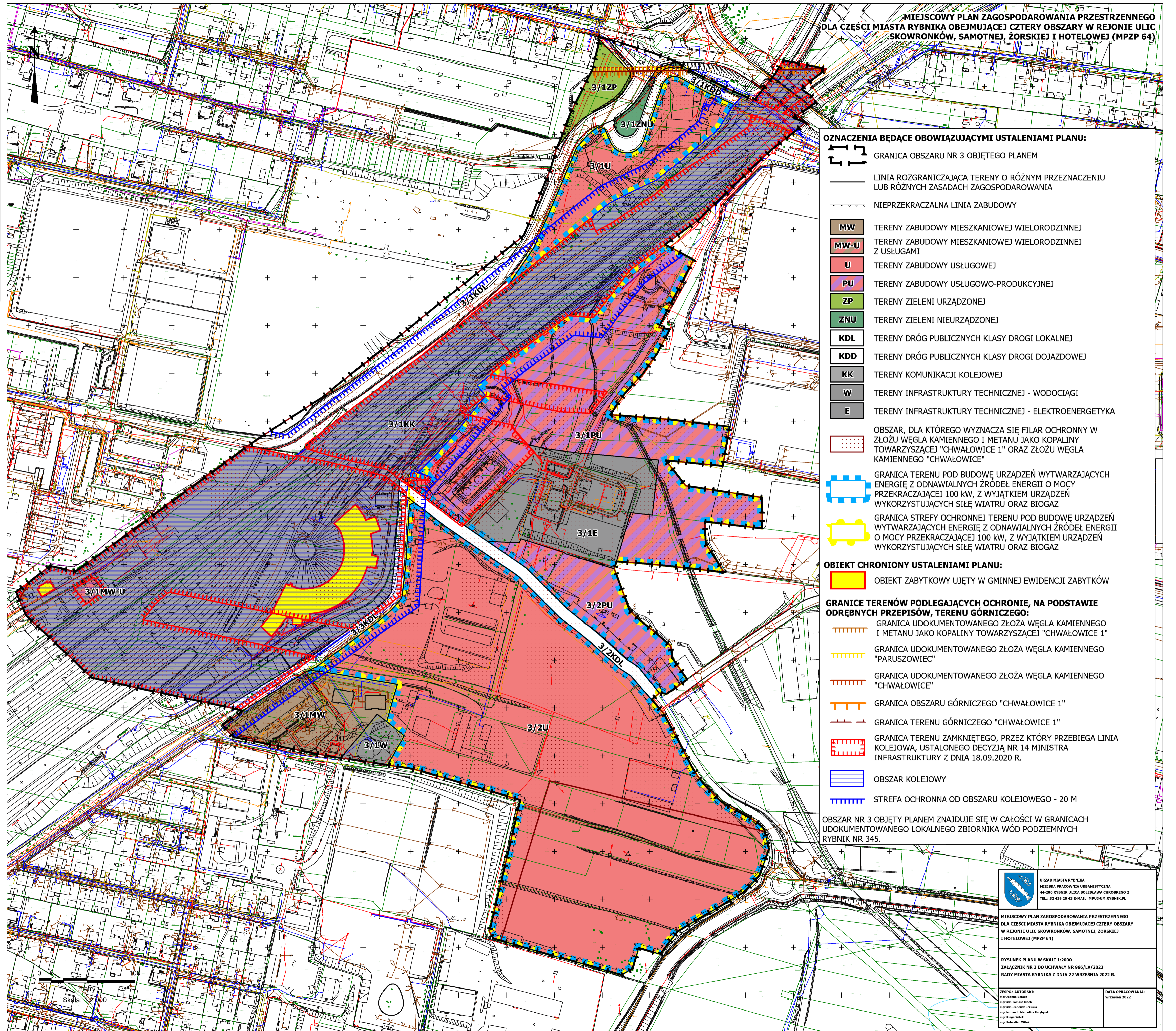
 URZĄD MIASTA RYBNIKA MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA 44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2 TEL.: 32 439 20 43 E-MAIL: MPUP@UR.MIAR.YBNIK.PL	
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZTERY OBSZARY W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ I HOTELOWEJ (MPZP 64)	
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 966/LV/2022 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2022 R.	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Joanna Banaś mgr inż. Tomasz Ciuch mgr inż. Tomasz Bracha mgr inż. arch. Marcelina Prosyńska mgr Szymon Witek mgr Sebastian Witak	DATA OPRACOWANIA: wrzesień 2022

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. ZE ZM. SKALA 1:10000

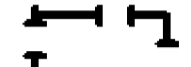

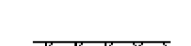


























-  GRANICA OBSZARU NR 3 OBJĘTEGO PLANEM
-  CUM - OBSZAR WIELOFUNKCYJNEGO CENTRUM MIASTA
-  M3 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, Z DOMINACJĄ JEDNORODZINNEJ
-  U1 - OBSZARY USŁUGOWE
-  U2 - OBSZARY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
-  KK - OBSZARY KOLEJOWE

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZTERY OBSZARY W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ I HOTELOWEJ (MPZP 64)



OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

-  GRANICA OBSZARU NR 3 OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  MW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
-  U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  PU - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
-  ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  ZNU - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
-  KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
-  KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
-  KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
-  W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
-  E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  OBSZAR, DLA KTÓREGO WYZNACZA SIĘ FILAR OCHRONNY W ZŁOŻU WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALINY TOWARZYSZĄCEJ "CHWAŁOWICE 1" ORAZ ZŁOŻU WĘGLA KAMIENNEGO "CHWAŁOWICE"
-  GRANICA TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, Z WYJĄTKIEM URZĄDZEŃ WYKORZYSTUJĄCYCH SIŁĘ WIATRU ORAZ BIOGAZ
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, Z WYJĄTKIEM URZĄDZEŃ WYKORZYSTUJĄCYCH SIŁĘ WIATRU ORAZ BIOGAZ
-  **OBIEKT CHRONIONY USTALENIAMI PLANU:**
-  OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENU GÓRNICZEGO:**
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO I METANU JAKO KOPALINY TOWARZYSZĄCEJ "CHWAŁOWICE 1"
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "PARUSZOWIEC"
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "CHWAŁOWICE"
-  GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
-  GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "CHWAŁOWICE 1"
-  GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO, PRZEZ KTÓRY PRZEBIEGA LINIA KOLEJOWA, USTALONEGO DECYZJĄ NR 14 MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 18.09.2020 R.
-  OBSZAR KOLEJOWY
-  STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO - 20 M

OBSZAR NR 3 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO LOKALNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH RYBNIK NR 345.

URZĄD MIASTA RYBNIKA
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2
TEL.: 32 439 20 43 E-MAIL: MPU@UM.RYBNIK.PL

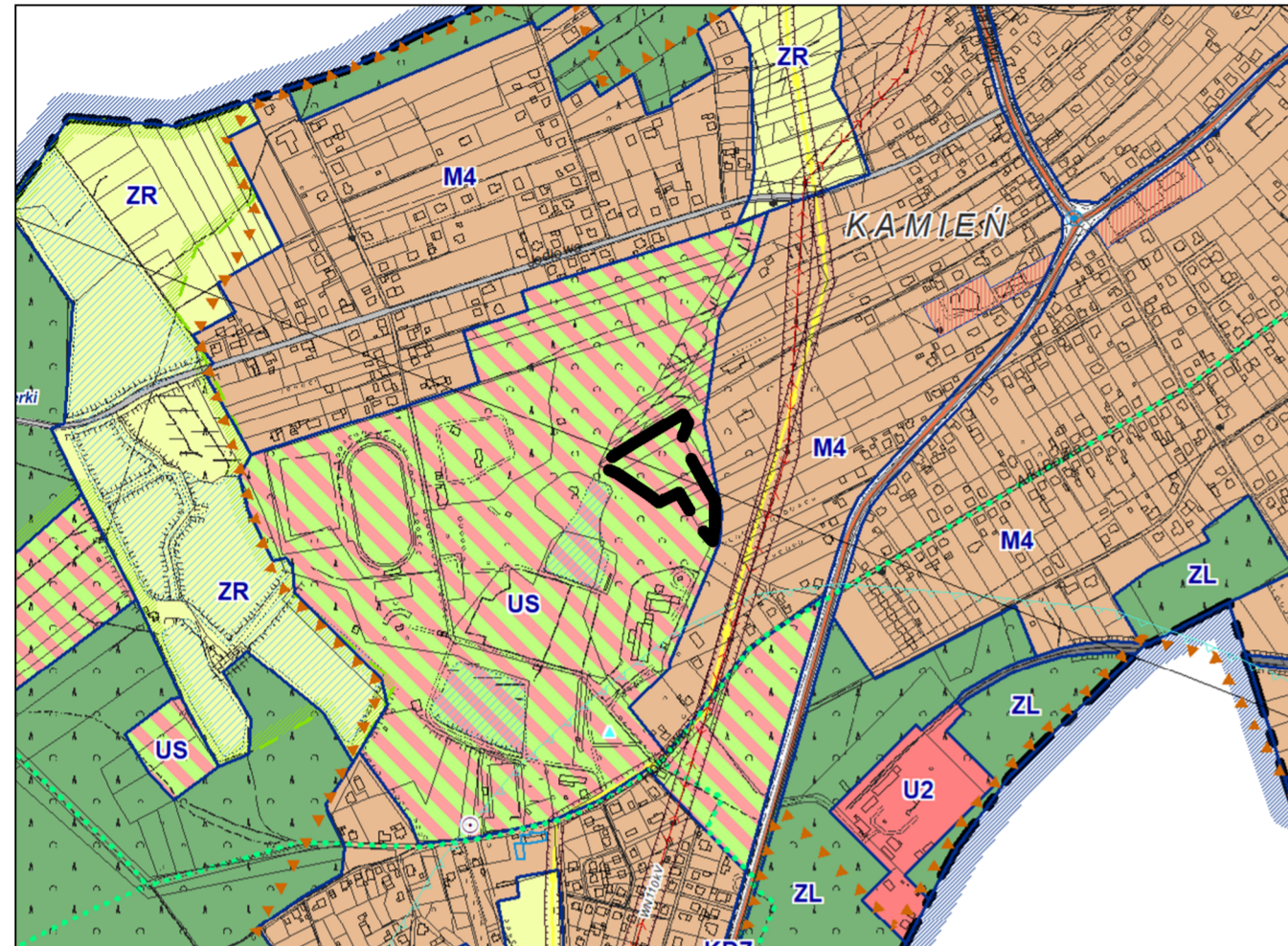
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZTERY OBSZARY
W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ
I HOTELOWEJ (MPZP 64)

RYSunEK PLANU W SKALI 1:2000
Załącznik nr 3 do uchwały nr 966/LV/2022
RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2022 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr Sławoś Berczyński
mgr inż. Tomasz Cioch
mgr inż. Grzegorz Czerwinski
mgr inż. arch. Marcelina Przytycka
mgr inż. Michał Witek
mgr Sebastian Witke

DATA OPRACOWANIA:
wrzesień 2022

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. ZE ZM. SKALA 1:10000



 GRANICA OBSZARU NR 4 OBJĘTEGO PLANEM

 US - OBSZARY SPORTU I REKREACJI, W TYM:
US1 - TERENY REKREACJI I ZABUDOWY LETNISKOWEJ,
US2 - TERENY SPORTU I REKREACJI O CHARAKTERZE OTWARTYM

OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

 GRANICA OBSZARU NR 4 OBJĘTEGO PLANEM

 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA


 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

 MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

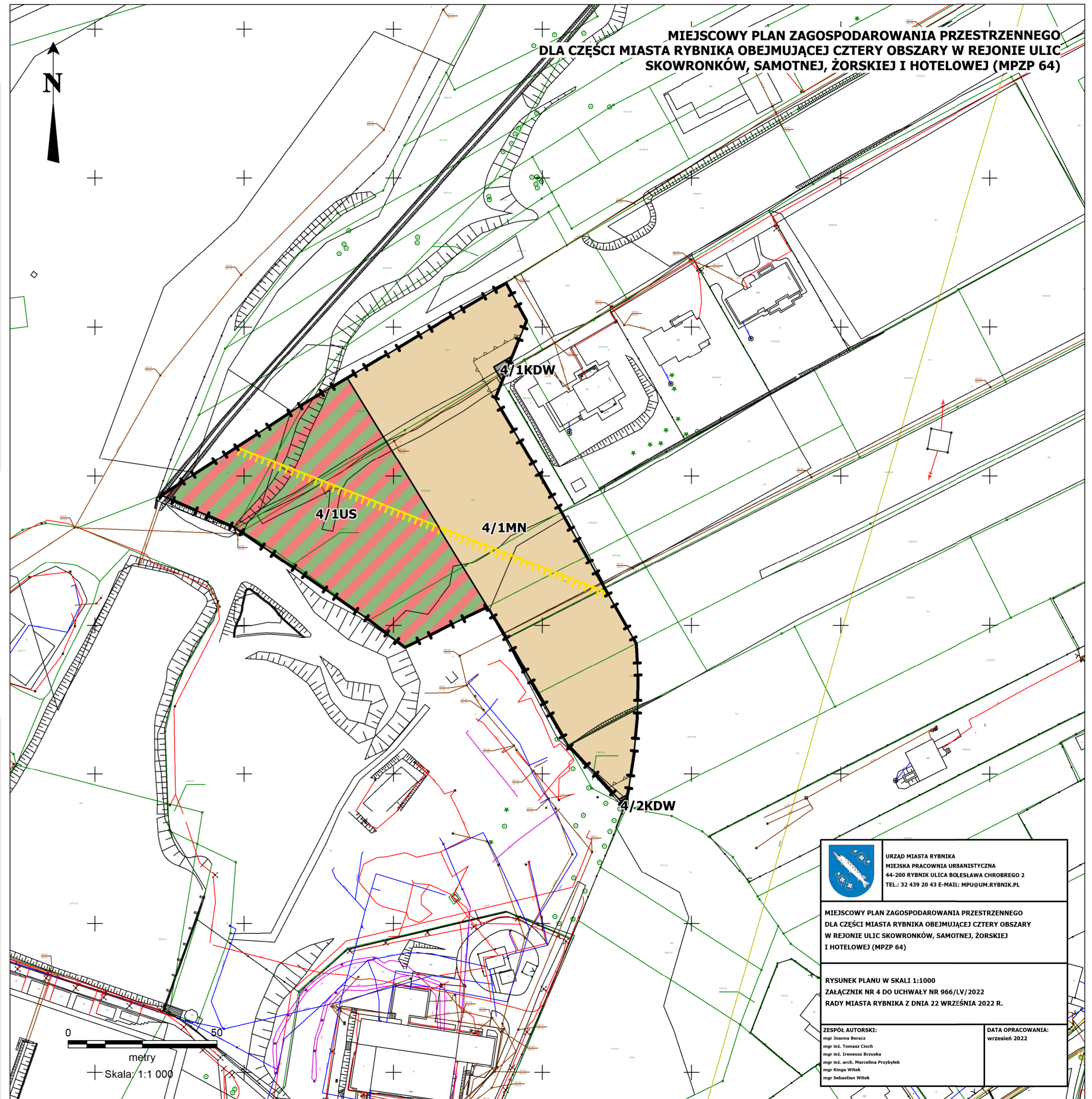
 US TERENY SPORTU I REKREACJI


 KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

GRANICA TERENU PODLEGAJĄCEGO OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

 GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "PARUSZOWIEC"

OBSZAR NR 4 OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH".



 URZĄD MIASTA RYBNIKA MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA 44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2 TEL.: 32 439 20 43 E-MAIL: MPU@UM.RYBNIK.PL	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ CZTERY OBSZARY W REJONIE ULIC SKOWRONKÓW, SAMOTNEJ, ŻORSKIEJ I HOTELOWEJ (MPZP 64)	
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR 966/LV/2022 RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2022 R.	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Joanna Beracz mgr inż. Tomasz Cioch mgr inż. Ireneusz Brzuszka mgr inż. arch. Marcellina Przybyłek mgr Kinga Wittek mgr Sebastian Wittek	DATA OPRACOWANIA: wrzesień 2022

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 966/LV/2022

Rady Miasta Rybnika

z dnia 22 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rybnika

wyłożenie do publicznego wglądu od 30 marca 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r., zbieranie uwag do 13 maja 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer 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.	13.05.2022 r.	1.	Wnoszą o: 1.zachowanie zapisów aktualnie obowiązującego planu, tj. 37-4 w zakresie: 1) dotychczasowej funkcji obiektu i zapisów, które umożliwią prowadzenie dotychczasowej działalności; 2) współczynnika powierzchni zabudowy na: „do 95% powierzchni działki”; 3) min. udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%; 2.wprowadzenie do aktualnie wykładanego projektu planu nr 64	1036/85, 3714/85, 1515/100, 3716/85	3/1U		•	Uwaga uwzględniona w zakresie zachowania zapisów umożliwiających prowadzenie dotychczasowej działalności oraz współczynnika powierzchni zabudowy. Odnosząc się do pozostałych kwestii wyjaśniam, co następuje. Minimalny udział

		<p>następujących zmian:</p> <ol style="list-style-type: none">1) oznaczenie podstawowego przeznaczenia terenu pod zabudowę jako: handel hurtowy, detaliczny, bazy, składy, magazyny, centra logistyczne, stacje paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiekty obsługi komunikacyjnej;2) możliwość budowy obiektów o powierzchni powyżej 2000 m² (wielkopowierzchniowych), w tym obiektów handlowych: handlu hurtowego i detalicznego, przy równoczesnym pozostawieniu możliwości budowy obiektów handlowych (handlu hurtowego i detalicznego) o powierzchni mniejszej niż 2000 m²;3) oznaczenie ilości miejsc parkingowych w sytuacji lokalizacji obiektu handlu detalicznego do 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni handlowej z zapisem, że dopuszcza się możliwość zapewnienia brakujących miejsc parkingowych w promieniu do 300 m od obiektu, natomiast w sytuacji lokalizacji obiektów magazynowych lub handlu hurtowego do 3 miejsc parkingowych na każde 1000 m² obiektu,4) brak oznaczenia minimalnego współczynnika intensywności zabudowy,5) ustalenie wysokości opłaty planistycznej na poziomie 0%.					<p>powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0% zaprzecza idei planowania przestrzennego. Już w samej Konstytucji RP, w art. 74 ust. 2 (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) uznano, że ochrona środowiska jest obowiązkiem władz publicznych. W ślad za tym w planach miejscowych, jako aktach prawa miejscowego powinno wprowadzać się zapisy uwzględniające dbałość o środowisko naturalne, również na terenach zurbanizowanych. Dlatego też powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 0% na terenie, na którym występują tereny niezabudowane jest niedopuszczalna. W projekcie planu</p>
--	--	---	--	--	--	--	--

								<p>miejscowego na omawianym terenie ustalono zabudowę usługową, jako przeznaczenie podstawowe. W ramach tej zabudowy dopuszczono między innymi: handel hurtowy, handel detaliczny, obsługę komunikacji drogowej. Dodatkowo, w ramach uwzględnienia uwagi, do katalogu usług dodano bazy logistyczne. Natomiast jako przeznaczenie uzupełniające w projekcie planu miejscowego ustalono zabudowę produkcyjną, w ramach której dopuszcza się składy i magazyny. Odnosząc się do możliwości budowy obiektów o powierzchni powyżej 2000 m², zgodnie z zapisami studium</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, na obszarze wielofunkcyjnego centrum miasta, na którym znajduje się omawiany teren, tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mogą powstawać jedynie na obszarach oznaczonych symbolem „WOH”. W nawiązaniu do uwagi dotyczącej miejsc parkingowych w projekcie uchwały zastosowano następujące zapisy: „nakazuje się zapewnienie co najmniej: d) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>o przeznaczeniu innym niż usługowym, 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,</p> <p>e) 1 miejsca do parkowania na każde 250 m² powierzchni użytkowej budynku 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, z zastrzeżeniem pkt 6,</p> <p>f) 1 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania;</p> <p>6) dopuszcza się przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania, uzależnionej od powierzchni budynku usługowego, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową”.</p> <p>Należy zauważyć, że zapisy planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie obszaru objętego granicami tego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>planu, dlatego zapis odnoszący się do miejsc parkingowych w promieniu 300 m od obiektu jest nieprawidłowy i nie może zostać zrealizowany. Zaś zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi minimalną intensywność zabudowy. Dodatkowo na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wysokość opłaty planistycznej jest</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								obowiązkowo określana w planie miejscowym. Gmina nie może zrezygnować z ustalania oraz pobierania opłaty planistycznej.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

wyłożenie do publicznego wglądu od 25 maja 2022 r. do 24 czerwca 2022 r., zbieranie uwag do 8 lipca 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer 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
2.	14.06.2022 r.	2.	Wnoszą o: 1.przesunięcie na rysunku projektu planu granicy strefy ochronnej od obszaru kolejowego do granicy działek 3714/85 oraz 3716/85; 2.poszerzenie przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej jednostki 3/1U o składy i magazyny, centra logistyczne, stacje paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiekty obsługi komunikacyjnej; 3.możliwość budowy obiektów o powierzchni powyżej 2000 m ² (wielkopowierzchniowych), w tym obiektów handlowych: handlu hurtowego i detalicznego, przy równoczesnym pozostawieniu możliwości budowy obiektów	1036/85, 3714/85, 1515/100, 3716/85	3/1U		•	Konieczność wskazania strefy ochronnej od obszaru kolejowego wynika z uzgodnień z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. Wskazanie w projekcie planu strefy ochronnej od obszaru kolejowego nie ogranicza możliwości wnioskowania o odstępstwo zgodnie z przepisami ustawy

			handlowych (handlu hurtowego i detalicznego) o powierzchni mniejszej niż 2000 m ² ; 4.brak oznaczenia minimalnego współczynnika intensywności zabudowy; 5.ustalenie wysokości opłaty planistycznej na poziomie 1%.					z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.). Odnosząc się do poszerzenia przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej o wymienione funkcje należy odnieść się do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, zgodnie z którym teren 3/1U leży na obszarze wielofunkcyjnego centrum miasta (CUM), zaś w oparciu o zapisy dotyczące przedmiotowego obszaru kierunkami podstawowymi na tym terenie powinny być: „- tereny zabudowy wielofunkcyjnej
--	--	--	---	--	--	--	--	---

								<p>usługowo- mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej, - tereny zabudowy usługowej, w części obszaru oznaczonej symbolem „WOH” – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.” Jednak jednym z kierunków dopuszczalnych, na obszarze CUM, wymienionych w studium są „tereny usługowo- produkcyjne oraz teren istniejącej zabudowy produkcyjnej na części obszaru oznaczonej symbolem „CUM- P””.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe zapisy, obiekty takie jak „składy i magazyny” powinny stanowić jedynie zabudowę</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>uzupełniająca, która to została uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego. W nawiązaniu do pozostałej części uwagi dotyczącej poszerzenia przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej o „centra logistyczne, stacje paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiekty obsługi komunikacyjnej” należy uznać ją za bezzasadną. Projekt planu dopuszcza bowiem lokalizowanie tego typu obiektów. W odniesieniu do możliwości budowy obiektów o powierzchni powyżej 2000 m² – uwaga nie mogła zostać uwzględniona z uwagi na ustalenia obowiązującego studium (wielkopowierzchni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>owe obiekty handlowe mogą być dopuszczone wyłącznie na wskazanych terenach).</p> <p>Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi minimalną intensywność zabudowy.</p> <p>Odnosząc się do wysokości opłaty planistycznej informuję, że dla całego miasta Rybnika jest ona taka sama i wynosi 30%.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

wyłożenie do publicznego wglądu od 20 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r., zbieranie uwag do 2 września 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
-----	-------------------	-------------	-------------	--	--	--	-------

					dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3.	23.08.2022 r.	1.	<p>Wnoszą o:</p> <p>1.przesunięcie na rysunku projektu planu granicy strefy ochronnej od obszaru kolejowego do granicy działek 1036/85, 3714/85 oraz 3716/85;</p> <p>2.poszerzenie przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej jednostki 3/1U o składy i magazyny, centra logistyczne, stacje paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiekty obsługi komunikacyjnej;</p> <p>3.możliwość budowy obiektów o powierzchni powyżej 2000 m² (wielkopowierzchniowych), w tym obiektów handlowych: handlu hurtowego i detalicznego, przy równoczesnym pozostawieniu możliwości budowy obiektów handlowych (handlu hurtowego i detalicznego) o powierzchni mniejszej niż 2000 m²;</p> <p>4.likwidacja oznaczenia minimalnego współczynnika intensywności zabudowy;</p> <p>5.ustalenie wysokości opłaty planistycznej na poziomie 1%.</p>	1036/85, 3714/85, 1515/100, 3716/85	3/1U		●	<p>Konieczność wskazania strefy ochronnej od obszaru kolejowego wynika z uzgodnień z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. Wskazanie w projekcie planu strefy ochronnej od obszaru kolejowego nie ogranicza możliwości wnioskowania o odstępstwo zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.).</p> <p>Odnosząc się do poszerzenia przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej o wymienione funkcje należy odnieść się do</p>

								<p>obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika, zgodnie z którym teren 3/1U leży na obszarze wielofunkcyjnego centrum miasta (CUM), zaś w oparciu o zapisy dotyczące przedmiotowego obszaru kierunkami podstawowymi na tym terenie powinny być:</p> <ul style="list-style-type: none">„- tereny zabudowy wielofunkcyjnej usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,- tereny zabudowy usługowej, w części obszaru oznaczonej symbolem „WOH”- tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,- tereny zabudowy mieszkaniowej
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wielorodzinnej.” Jednak jednym z kierunków dopuszczalnych, na obszarze CUM, wymienionych w studium są „tereny usługowo-produkcyjne oraz teren istniejącej zabudowy produkcyjnej na części obszaru oznaczonej symbolem „CUM-P””.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe zapisy, obiekty takie jak „składy i magazyny” powinny stanowić jedynie zabudowę uzupełniającą, która to została uwzględniona w aktualnym projekcie planu miejscowego.</p> <p>W nawiązaniu do pozostałej części uwagi dotyczącej poszerzenia przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej o „centra logistyczne, stacje</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiekty obsługi komunikacyjnej” należy uznać ją za bezzasadną. Projekt planu dopuszcza bowiem lokalizowanie tego typu obiektów. W odniesieniu do możliwości budowy obiektów o powierzchni powyżej 2000 m² – uwaga nie mogła zostać uwzględniona z uwagi na ustalenia obowiązującego studium (wielkopowierzchni owe obiekty handlowe mogą być dopuszczone wyłącznie na wskazanych terenach). Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi minimalną intensywność zabudowy. Odnosząc się do wysokości opłaty planistycznej – dla całego miasta Rybnika jest ona taka sama i wynosi 30%.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 966/LV/2022
Rady Miasta Rybnika
z dnia 22 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej cztery obszary w rejonie ulic Skowronków, Samotnej, Żorskiej i Hotelowej (MPZP 64) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu 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 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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 966/LV/2022

Rady Miasta Rybnika

z dnia 22 września 2022 r.

Zalacznik7.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę