DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 listopada 2023 r.

Poz. 8301

Podpisany przez:
Elżbieta Żabicka-Łakomy
Data: 10.11.2023 08:37:56

UCHWAŁA NR 1217/LXX/2023
RADY MIASTA RYBNIKA

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar dzielnicy Ochojec (MPZP 43)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 502/XXXII/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 16 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar dzielnicy Ochojec (MPZP 43), 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
uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar dzielnicy Ochojec (MPZP 43), dalej zwany jest planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1280,65 ha, przedstawiony 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 załącznikiem do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Rybnika o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;

3) 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 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) granica obszaru objętego 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) **1MN-57MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1MN-U-17MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

c) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) **1ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,

e) **1U-12U** – tereny zabudowy usługowej,

f) **1US-5US** – tereny sportu i rekreacji,

g) **1ZP-6ZP** – tereny zieleni urządzonej,

h) **1ZNU-16ZNU** – tereny zieleni nieurządzonej,

i) **1ZL-5ZL** – lasy,

j) **1ZC** – cmentarz,

k) **1KP** – teren parkingu,

l) **1KDG** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej,

m) **1KDL-3KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

n) **1KDD-35KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

o) **1KDW-43KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

p) **1E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

q) **1K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

5) obszar, dla którego wyznacza się filar ochronny w złożach węgla kamiennego „Jejkowice” i „Pilchowice”.

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

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) stanowiska archeologiczne.

3. Określa się na rysunku planu granice terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Pilchowice”;

2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jejkowice”;

3) granicę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Rej. Wielopola – Pole Wzgórze IX” (piaski i żwiry);

4) granicę pasa izolującego teren cmentarza – 50 m;

5) granicę pasa izolującego teren cmentarza – 150 m;

6) granicę pasa izolującego teren cmentarza – 500 m;

7) pomniki przyrody;

8) granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – gazociągu DN 500;

9) granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – gazociągu DN 700;

10) strefę kontrolowaną gazociągu;

11) granicę administracyjną miasta Rybnika.

4. Obszar 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 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 inny niż podstawowy, który został dopuszczony na terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i który stanowi nie więcej niż 49% powierzchni całkowitej 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 nadwieszeń, 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 najwyżej położonego elementu budowli;

8) **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;

9) **elektroenergetyka** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej;

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 m², z wyłączeniem stacji tankowania paliw, w tym konwencjonalnych;

12) **handel hurtowy** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z handlem hurtowym;

13) **kanalizacja** – obiekty i urządzenia związane z odbiorem i oczyszczaniem ścieków;

14) **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;

15) **łączność i telekomunikacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja, studia nagrań;

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) **opieka nad zwierzętami** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;

18) **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;

19) **produkcja drobna** – obiekty lub lokale związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, w tym piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne;

20) **rozrywka** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z rozrywką, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;

21) **sport i rekreacja** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, pola golfowe, tory wyścigowe, baseny, siłownie, łaźnie i sauny;

22) **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;

23) **usługi kultu religijnego** – obiekty lub lokale związane z praktyką religijną, w tym świątynie i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi;

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 hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1944), w których są świadczone usługi hotelarskie;

26) **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 2023 r. poz. 204 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 2023 r. poz. 900 ze zm.);

27) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z usługami kosmetyczno-pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, studia tatuażu;

28) **usługi publiczne** – obiekty lub lokale związane z działalnością publiczną, w tym służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;

29) **usługi zdrowia** – obiekty lub lokale służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, gabinety zabiegowe, przychodnie lekarskie oraz szpitale.

Rozdział 2.
Ustalenia dla obszaru objętego 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 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 lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami: **1MN-57MN, 1MN-U-17MN-U, 1MW, 1ML**;

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 bezpośrednio przy granicy działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej lub budynków związanych z elektroenergetyką lokalizowanych na terenie **1E**, z zastrzeżeniem pkt 1;

6) dopuszcza się na wszystkich terenach lokalizowanie:

a) dojść, dojazdów, w tym do działek budowlanych, oraz ścieżek rowerowych,

b) sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 7-10,

c) obiektów małej architektury,

- uwzględniając, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami **1ZL-5ZL**, przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 ze zm.);

7) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości 25 m, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;

8) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o maksymalnej wysokości 50 m na terenie oznaczonym symbolem **3U**;

9) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o maksymalnej wysokości 5 m, na terenach oznaczonych symbolami **1MN-57MN**;

10) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury elektroenergetycznej o mocy 220 lub 400 kV, o maksymalnej wysokości 65 m, na terenach oznaczonych symbolami: **11ZNU, 12ZNU, 14ZNU, 4US**.

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

1) dopuszcza się poziom hałasu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-57MN i 1MW** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **10U** jak dla terenu pod budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: **1US-5US**, **1ML** jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U-17MN-U** jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) na obszarze objętym planem określa się obszar, dla którego wyznacza się filar ochronny w złożach węgla kamiennego „Jejkowice” i „Pilchowice”;

3) nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych.

§ 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 użyteczności publicznej – szkoła przy ulicy Rybnickiej 20 – położony w terenie oznaczonym symbolem **16MN-U**,

b) budynek użyteczności publicznej – przedszkole przy ulicy Rybnickiej 22 – położony w terenie oznaczonym symbolem **16MN-U**,

c) kaplica architektoniczna pw. Matki Boskiej Częstochowskiej – położona w terenie oznaczonym symbolem **16MN-U**,

d) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/9/3; nr stanowiska w obrębie obszaru: 9; nr stanowiska w miejscowości: 3; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: ślad osadniczy; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **25MN**,

e) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/10/4; nr stanowiska w obrębie obszaru: 10; nr stanowiska w miejscowości: 4; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: ślad osadniczy; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **25MN**,

f) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/11/5; nr stanowiska w obrębie obszaru: 11; nr stanowiska w miejscowości: 5; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: ślad osadniczy; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **5US**,

g) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/12/6; nr stanowiska w obrębie obszaru: 12; nr stanowiska w miejscowości: 6; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: osada, ślad osadniczy; chronologia: okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze X w., późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenach oznaczonych symbolami: **53MN, 14ZNU, 5ZL**,

h) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/13/7; nr stanowiska w obrębie obszaru: 13; nr stanowiska w miejscowości: 7; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: osada; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **46MN, 37KDW**,

i) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/14/8; nr stanowiska w obrębie obszaru: 14; nr stanowiska w miejscowości: 8; dzielnica Ochojec, rodzaj stanowiska: osada; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **2MN-U**,

j) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/15/9; nr stanowiska w obrębie obszaru: 15; nr stanowiska w miejscowości: 9; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: osada; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **2US**,

k) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/16/10; nr stanowiska w obrębie obszaru: 16; nr stanowiska w miejscowości: 10; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: ślad osadniczy; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **6MN**,

l) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/17/11; nr stanowiska w obrębie obszaru: 17; nr stanowiska w miejscowości: 11; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: osada; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **10ZNU**,

m) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/18/12; nr stanowiska w obrębie obszaru: 18; nr stanowiska w miejscowości: 12; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: osada; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **3U**,

n) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/19/13; nr stanowiska w obrębie obszaru: 19; nr stanowiska w miejscowości: 13; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: ślad osadniczy; chronologia: późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **3U**,

o) stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 100-43/20/14; nr stanowiska w obrębie obszaru: 20; nr stanowiska w miejscowości: 14; dzielnica: Ochojec, rodzaj stanowiska: ślad osadniczy; chronologia: epoka kamienna, późne średniowiecze XIV-XV w.), położone w terenie oznaczonym symbolem **10ZNU**, **16MN**;

2) ochrona konserwatorska, o której mowa w pkt 1, obejmuje:

a) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. a i c – 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,

b) w przypadku obiektu, o którym mowa w pkt 1 lit. b:

- zachowanie kształtu bryły i jej gabarytów, kątów spadków połaci dachowych,

- zastosowanie architektonicznych i plastycznych elementów wystroju elewacji odtwarzających formę elewacji pierwotnej, bez możliwości ich zewnętrznego docieplania;

3) podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w zasięgu stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 lit. d-o, wymaga zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych tj. ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

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

1) na obszarze objętym planem znajduje się udokumentowane złoże węgla kamiennego „Pilchowice”;

2) na obszarze objętym planem znajduje się udokumentowane złoże węgla kamiennego „Jejkowice”;

3) na obszarze objętym planem znajduje się udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Rej. Wielopola – Pole Wzgórze IX” (piaski i żwiry);

4) na obszarze objętym planem znajduje się pas izolujący teren cmentarza – 50 m;

5) na obszarze objętym planem znajduje się pas izolujący teren cmentarza – 150 m;

6) na obszarze objętym planem znajduje się pas izolujący teren cmentarza – 500 m;

7) na obszarze objętym planem znajduje się inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – gazociąg DN 500;

8) na obszarze objętym planem znajduje się inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – gazociąg DN 700;

9) na obszarze objętym planem znajduje się strefa kontrolowana gazociągu;

10) na obszarze objętym planem znajdują się pomniki przyrody:

a) drzewo – lipa drobnolistna Tilia cordata Mill. – uznane za pomnik przyrody uchwałą nr 684/XLIII/2006 Rady Miasta Rybnika z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody drzew, rosnących na terenie Miasta Rybnika (Dz. Urz. Woj. Śla. z 2006 r. Nr 45 poz. 1272), zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem **35MN**,

b) drzewo – buk pospolity Fagus sylvatica – uznane za pomnik przyrody uchwałą nr 455/XXIX/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody dla czterech drzew oraz uznania pięciu drzew za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Śla. z 2016 r. poz. 7126), zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem **5ZL**,

c) drzewo – buk pospolity Fagus sylvatica – uznane za pomnik przyrody uchwałą nr 455/XXIX/2016 Rady Miasta Rybnika z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody dla czterech drzew oraz uznania pięciu drzew za pomniki przyrody Dz. Urz. Woj. Śla. z 2016 r. poz. 7126), zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem **5ZL**;

11) obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

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

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu poprzez drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL-3KDL, 1KDD-35KDD, 1KDW-43KDW**;

2) drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL-3KDL, 1KDD-35KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny;

3) drogi oznaczone symbolami **1KDG, 2KDL** zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

4) ustala się następujące szerokości dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

a) droga oznaczona symbolem **1KDG**: 24,5-47,0 m,

b) droga oznaczona symbolem **1KDL**: 12,0 m,

c) droga oznaczona symbolem **2KDL**: 11,0-20,6 m,

d) droga oznaczona symbolem **3KDL**: 17,0-30,0 m,

e) drogi oznaczone symbolami: **1KDD, 3KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 15KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 22KDD, 26KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD**: 10,0 m,

f) droga oznaczona symbolem **2KDD**: 8,3-11,7 m,

g) droga oznaczona symbolem **4KDD**: 9,0-12,4 m,

h) droga oznaczona symbolem **5KDD**: 7,7-23,6 m,

i) droga oznaczona symbolem **7KDD**: 10,0-10,9 m,

j) droga oznaczona symbolem **10KDD**: 10,0-16,5 m,

k) droga oznaczona symbolem **12KDD**: 8,0-15,0 m,

l) droga oznaczona symbolem **13KDD**: 5,0 m,

m) droga oznaczona symbolem **14KDD**: 8,0 m,

n) droga oznaczona symbolem **16KDD**: 6,0-7,0 m,

o) droga oznaczona symbolem **21KDD**: 10,0-10,8 m,

p) droga oznaczona symbolem **23KDD**: 10,0-11,4 m,

q) droga oznaczona symbolem **24KDD**: 9,6-10,5 m,

r) droga oznaczona symbolem **25KDD**: 9,8-10,4 m,

s) droga oznaczona symbolem **27KDD**: 10,9-14,3 m,

t) droga oznaczona symbolem **28KDD**: 10,0-10,3 m,

u) droga oznaczona symbolem **29KDD**: 8,4-14,8 m,

v) droga oznaczona symbolem **30KDD**: 9,9-11,8 m,

w) droga oznaczona symbolem **35KDD**: 9,9-10,3 m,

x) droga oznaczona symbolem **1KDW**: 9,8-10,0 m,

y) droga oznaczona symbolem **2KDW**: 7,2-10,0 m,

z) droga oznaczona symbolem **4KDW**: 6,0-9,0 m,

za) droga oznaczona symbolem **5KDW**: 5,1-7,9 m,

zb) drogi oznaczone symbolami: **3KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 23KDW, 29KDW, 30KDW**: 6,0 m,

zc) droga oznaczona symbolem **7KDW**: 10,0 m,

zd) droga oznaczona symbolem **8KDW**: 6,0-7,1 m,

ze) droga oznaczona symbolem **16KDW**: 5,7 m,

zf) drogi oznaczone symbolami **17KDW, 18KDW**: 8,0 m,

zg) drogi oznaczone symbolami: **22KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 37KDW, 42KDW**: 5,0 m,

zh) droga oznaczona symbolem **31KDW:** 5,5-6,1 m,

zi) droga oznaczona symbolem **32KDW**: 6,3-7,2 m,

zj) droga oznaczona symbolem **33KDW**: 7,5-7,7 m,

zk) droga oznaczona symbolem **34KDW**: 5,5 m,

zl) droga oznaczona symbolem **35KDW**: 5,0-5,1 m,

zm) droga oznaczona symbolem **36KDW**: 5,1-5,5 m,

zn) droga oznaczona symbolem **38KDW**: 5,3-7,4 m,

zo) droga oznaczona symbolem **39KDW**: 9,8-10,0 m,

zp) droga oznaczona symbolem **40KDW**: 10,0-18,7 m,

zq) droga oznaczona symbolem **41KDW**: 8,9-19,2 m,

zr) droga oznaczona symbolem **43KDW**: 6,1-6,9 m;

5) nakazuje się zapewnienie co najmniej:

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

b) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsc do parkowania oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,

d) 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny lokalizowany w budynkach o innych funkcjach niż mieszkaniowe oraz 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania;

6) nakazuje się lokalizowanie wszystkich miejsc do parkowania, przewidzianych do obsługi, w ramach działek budowlanych, na których te obiekty są usytuowane;

7) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w dowolnej formie.

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

1) nakazuje się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o ile jest to technicznie uzasadnione 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 2023 r. poz.1469 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 publicznych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. 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 istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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;

2) w przypadku braku możliwości dostawy ciepła z wykorzystaniem istniejącej bądź projektowanej sieci gazowej lub ciepłowniczej 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 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.

§ 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) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, a także w naturalnych kolorach użytych materiałów;

2) dopuszcza się stosowanie zróżnicowań barwnych na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramowania okien) i innych elementów podziałów pionowych i poziomych;

3) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju pokrycia dachu.

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: **1MN-7MN, 9MN, 12MN-19MN, 21MN-33MN, 35MN, 37MN, 38MN, 39MN, 45MN-50MN, 53MN, 54MN, 55MN, 57MN,** 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;

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 2023 r. poz. 682 ze zm.), o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) sport i rekreację,

e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

g) usługi oświatowo-wychowawcze,

h) usługi pielęgnacyjne,

i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;

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 – 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 9 m,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 9,

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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **8MN, 10MN, 11MN, 20MN, 34MN, 40MN,** 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;

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, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) sport i rekreację,

e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

g) usługi oświatowo-wychowawcze,

h) usługi pielęgnacyjne,

i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

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

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 9 m,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 9,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **36MN**, **56MN**, 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 jednorodzinnym lokalu użytkowego, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) sport i rekreację,

e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

g) usługi oświatowo-wychowawcze,

h) usługi pielęgnacyjne,

i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;

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 – 0,6;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 9 m,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 9,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **41MN, 42MN, 44MN**, 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, bliźniaczej lub szeregowej;

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, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) sport i rekreację,

e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

g) usługi oświatowo-wychowawcze,

h) usługi pielęgnacyjne,

i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;

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 – 0,8;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 9 m,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 9,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **43MN, 51MN, 52MN**, 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 szeregowej;

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, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) sport i rekreację,

e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

g) usługi oświatowo-wychowawcze,

h) usługi pielęgnacyjne,

i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych;

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 – 0,8;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 9 m,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 9,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN-U – 5MN-U, 7MN-U, 16MN-U,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem schronisk dla zwierząt,

e) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych i kasyn,

f) sport i rekreację,

g) usługi drobne,

h) usługi naprawcze za wyjątkiem lakierni,

i) usługi oświatowo-wychowawcze,

j) usługi pielęgnacyjne,

k) usługi zdrowia.

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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

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

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 7,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **6MN-U, 8MN-U-11MN-U, 14MN-U, 17MN-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,

e) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,

f) sport i rekreację,

g) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

h) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

i) usługi oświatowo-wychowawcze,

j) usługi pielęgnacyjne,

k) usługi zdrowia.

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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 7,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **12MN-U**, 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) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem schronisk dla zwierząt,

e) opieka społeczna i socjalna,

f) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych i kasyn,

g) sport i rekreację,

h) usługi drobne,

i) usługi naprawcze,

j) usługi oświatowo-wychowawcze,

k) usługi pielęgnacyjne,

l) usługi zdrowia.

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

1) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 7,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **13MN-U,15MN-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,

e) rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych i kasyn,

f) sport i rekreację,

g) usługi drobne,

h) usługi naprawcze za wyjątkiem lakierni,

i) usługi pielęgnacyjne,

j) usługi zdrowia.

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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące – 6 m,

c) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 7,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) sport i rekreację,

e) usługi drobne za wyjątkiem usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,

f) usługi naprawcze za wyjątkiem działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,

g) usługi oświatowo-wychowawcze,

h) usługi pielęgnacyjne,

i) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

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 – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 10 m,

b) budowle – 15 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7;

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

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

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **1ML**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej.

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 – 20%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki rekreacji indywidualnej – 6 m,

b) budynki gospodarcze – 3,5 m,

c) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 5 pkt 7,

d) wiaty i altany – 3,5 m;

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

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

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U-5U, 9U, 12U**, dla których ustala się:

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

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) handel hurtowy,

e) kulturę,

f) łączność i telekomunikację,

g) obsługę komunikacji drogowej,

h) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem schronisk dla zwierząt,

i) opiekę społeczną i socjalną,

j) rozrywkę,

k) sport i rekreację,

l) usługi drobne,

m) usługi naprawcze,

n) usługi obsługi ruchu turystycznego,

o) usługi oświatowo-wychowawcze,

p) usługi pielęgnacyjne,

q) usługi publiczne,

r) usługi zdrowia;

2) przeznaczenie uzupełniające – produkcja drobna.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 12 m,

b) budowle – 25 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 8;

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

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

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **6U, 7U, 11U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

a) biura,

b) gastronomię,

c) handel detaliczny,

d) handel hurtowy,

e) kulturę,

f) łączność i telekomunikację,

g) obsługę komunikacji drogowej,

h) opiekę nad zwierzętami za wyjątkiem hoteli i schronisk dla zwierząt,

i) opiekę społeczną i socjalną,

j) rozrywkę,

k) sport i rekreację,

l) usługi drobne,

m) usługi naprawcze,

n) usługi obsługi ruchu turystycznego,

o) usługi oświatowo-wychowawcze,

p) usługi pielęgnacyjne,

q) usługi zdrowia;

2) przeznaczenie uzupełniające – produkcja drobna.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,7;

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.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **8U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się usługi kultu religijnego.

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 – 0,02,

b) maksymalna – 0,7;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 24 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

§ 28. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **10U**, 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^2;

4) kulturę;

5) sport i rekreację;

6) usługi oświatowo-wychowawcze;

7) usługi pielęgnacyjne;

8) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

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 – 0,02,

b) maksymalna – 0,7;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 15 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

§ 29. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US, 4US, 5US**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – sport i rekreację;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:

a) gastronomię,

b) handel detaliczny wyłącznie w zakresie obiektów służących sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m^2,

c) opiekę społeczną i socjalną,

d) usługi obsługi ruchu turystycznego,

e) usługi pielęgnacyjne,

f) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich i zabiegowych.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 9 m,

b) budowle – 25 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 10;

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

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

§ 30. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **3US**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – sport i rekreację.

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 – 20%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 8 m,

b) budowle – 25 m;

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

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

§ 31. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP-5ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

1) altany;

2) wiaty;

3) urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw;

4) urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji.

3. W terenach oznaczonych symbolami **1ZP** oraz **2ZP** dopuszcza się lokalizację stawów.

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

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) wiaty i altany – 3,5 m,

b) budowle – 10 m z zastrzeżeniem lit. a oraz § 5 pkt 7;

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

§ 32. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **6ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

1) altany;

2) wiaty;

3) stawy.

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

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) wiaty i altany – 3,5 m,

b) budowle – 10 m z zastrzeżeniem lit. a oraz § 5 pkt 7;

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

§ 33. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami **1ZNU-16ZNU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

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

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 oraz 10.

§ 34. Wyznacza się lasy, oznaczone symbolami **1ZL-5ZL,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

§ 35. 1. Wyznacza się cmentarz, oznaczony symbolem **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

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

1) kaplice cmentarne;

2) budynki socjalno-administracyjne związane z funkcjonowaniem cmentarza;

3) kostnice;

4) domy przedpogrzebowe;

5) szalety publiczne.

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 – 10%;

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

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 0,1;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 6 m,

b) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7;

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

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

§ 36. 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony symbolem **1KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – parking terenowy.

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

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

2) maksymalna wysokość zabudowy – budowle – 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7.

§ 37. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi głównej.

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

§ 39. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD-35KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.

§ 40. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW-43KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

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

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 – 0,001,

b) maksymalna – 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 6 m,

b) budowle – 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7;

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

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

§ 42. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **1K**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – kanalizacja.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

2) maksymalna wysokość zabudowy – budowle – 10 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

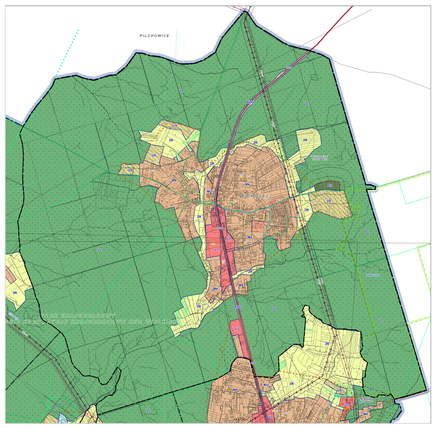
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Wojciech Kiljańczyk

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 OBJĘTEGO PLANEM

M4	M4 - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	ZC	ZC - OBSZARY CMENTARZY
MU	MU - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	ZL	ZL - OBSZARY LASÓW
U1	U1 - OBSZARY USŁUGOWE	ZR	ZR - OBSZARY ROLNICZE, ZIELENI I WÓD
US	US - OBSZARY SPORTU I REKREACJI	KD...	KD... - OBSZARY DRÓG KLASY ZBIORCZEJ I KLAS WYŻSZYCH: KDA - AUTOSTRADA, KDGP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO, KDG - DROGI GŁÓWNE, KDZ - DROGI ZBIORCZE

LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ML – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US – TERENY SPORTU I REKREACJI
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZNU – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZL – LASY
- ZC – CMENTARZE
- KP – TERENY PARKINGÓW
- KDG – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E – TERENY INTRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- K – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- OBSZAR, DLA KTÓREGO WYZNACZA SIĘ FILAR OCHRONNY W ZŁOŻACH WĘGLA KAMIENNEGO „JEJKOWICE" I „PILCHOWICE"

OBIEKTY I TERENY CHRONIONE USTALENIAMI PLANU:

- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

GRANICE TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO „PILCHOWICE"
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO „JEJKOWICE"
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO „REJ. WIELOPOLA - POLE WZGÓRZE IX" (PIASKI I ŻWIRY)
- GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CMENTARZA - 50 M
- GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CMENTARZA - 150 M
- GRANICA PASA IZOLUJĄCEGO TEREN CMENTARZA - 500 M
- POMNIK PRZYRODY
- GRANICA TERENU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - GAZOCIĄGU DN 500
- GRANICA TERENU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - GAZOCIĄGU DN 700
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RYBNIKA

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

N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ OBSZAR DZIELNICY OCHOJEC (MPZP 43)

URZĄD MIASTA RYBNIKA
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
44-200 RYBNIK ULICA BOLESŁAWA CHROBREGO 2
TEL.: 32 439 20 13 E-MAIL: MPU@UM.RYBNIK.PL

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA RYBNIKA OBEJMUJĄCEJ OBSZAR DZIELNICY OCHOJEC (MPZP 43)

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LI217/LXX/2023
RADY MIASTA RYBNIKA Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr Joanna Gierus
mgr Magdalena Kocman
mgr inż. arch. Barbara Przybyski
mgr Ewa Rzepecka
mgr Urszula Wiśniewska-Marciniak
mgr Grażyna Wolny
mgr inż. arch. Ewa Zbrzeska
mgr inż. Tomasz Kozik
mgr Jarosław Krzyżo

DATA OPRACOWANIA:
lipiec 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1217/LXX/2023
Rady Miasta Rybnika
z dnia 26 października 2023 r.

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

wyłożenie do publicznego wglądu od 19 kwietnia 2023 r. do 22 maja 2023 r., zbieranie uwag do 5 czerwca 2023 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.	11.05.2023 r.	1.	Prosi o przekształcenie na działki budowlane zgodnie z linią zabudowy sąsiadujących działek.	52	2MN 2ZL 2KDW 1ZNU		•	Wnioskowana zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.
2.	11.05.2023 r.	2.	Prosi o przekształcenie na działki budowlane zgodnie z linią zabudowy sąsiadującej działki.	1366	5US 2KDL		•	Wnioskowana zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.
3.	11.05.2023 r.	3.	Nie zgadza się na propozycję zajęcia jej terenu leśnego z powodu przeprowadzenia planowanej drogi w większości przez jej działkę. Prosi o wizję lokalną, gdyż las rośnie na naturalnej skarpie.	52	2MN 2ZL 2KDW 1ZNU		•	Przy wyznaczaniu terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW, kierowano się, jak w każdym przypadku, zasadami proporcjonalności, równości oraz sprawiedliwości. Wzię-

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
								to również pod uwagę takie aspekty jak: treść mapy zasadniczej, w tym przebieg użytków gruntowych, z których kluczowymi były drogi i lasy, istniejące zagospodarowanie, czy przebieg drogi w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. W projekcie planu miejscowego ograniczono udział drogi w działce nr 52 w stosunku do aktualnie obowiązującego planu, starając się maksymalnie wykorzystać istniejący użytek drogowy i tylko nieznacznie, w oparciu o przeznaczenie z obowiązującego planu, wykorzystać użytek leśny.
4.	11.05.2023 r.	4.	Prosi o przedłużenie planowanego ciągu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 37KDW i objęcie nim również działki o numerze ewidencyjnym 1076/5. Wnosi również o likwidację stanowiska archeologicznego, które wchodzi w	1076/5 1069	45MN 37KDW		•	Uwaga uwzględniona w zakresie powiększenia terenu drogi wewnętrznej 37KDW o działkę nr 1076/5. W zakresie usunięcia stanowiska archeologicznego uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o ochro-

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
			kolizję z przebiegiem drogi.					nie zabytków i opiece nad zabytkami, jedną z kategorii zabytków, których ochronę należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, które pojęciowo obejmują nieruchome zabytki archeologiczne, czyli uwzględnione w projekcie planu miejscowego stanowiska archeologiczne. Lokalizacja takich stanowisk archeologicznych jest określana przy tworzeniu gminnej ewidencji zabytków i nie podlega modyfikacji w procesie projektowania planów miejscowych, stąd też nie ma możliwości usunięcia takiego stanowiska z projektu planu miejscowego.
5.	11.05.2023 r.	5.	Nie zgadza się z poszerzeniem pasa drogowego w okolicy bramy wjazdowej i części wejścia do budynku gospodarcze-	54, 52	2MN 2ZL 2KDW 1ZNU		•	Przebieg drogi 2KDW zostanie skorygowany. Pozostałe aspekty poruszone w uwadze nie stanowią

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
			go. Jako powody podaje brak miejsca na wjazd i parkowanie pojazdów oraz znaczne nachylenie terenu. Prosi o wizję lokalną w terenie oraz przeprowadzenie drogi wzdłuż ogrodzenia widniejącego na mapie i przeprowadzenie drogi z uwzględnieniem sąsiednich działek.					przedmiotu planu miejscowego.
6.	12.05.2023 r.	7.	Wnioskują o przesunięcie drogi kategorii KDD z działki o nr 1314 na granicę działek 1315 i 1322/2. W ich ocenie taka lokalizacja drogi umożliwi zagospodarowanie działek 1315 i 1322/22 na cele budownictwa mieszkaniowego zgodnie z planowanym przeznaczeniem terenu w nowoopracowywanym MPZP.	1316/1, 1314, 1315, 1322/2	54MN 33KDD		•	Zarówno działka 1315 jak i 1322/2 stanowią własność Miasta Rybnika i mają zapewniony dostęp z zaprojektowanej drogi 33KDD. Wobec powyższego proponowana zmiana jest nieuzasadniona pod względem przestrzennym i ekonomicznym.
7.	18.05.2023 r.	8.	Nie zgadza się z poszerzeniem ulicy Świętego Huberta – łącznika z ulicą Milenijną. Jako argumenty podaje: problemy wjazdu do posesji, uszkodzenie wibracjami sprzętu ciężkiego, narażenie na hałas, zakurzenie,	994 995 930	37MN 18KDD		•	Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu drogi 18KDD nie ma na celu stworzenia obwodnicy, a uwzględnienie dojazdu do działek, które się przy niej znajdują. Taki dojazd funk-

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
			zakłócenie harmonii usytuowania budynków oraz obniżenie wartości trzech działek i domu mieszkalnego, a także wygenerowanie kosztów i strat. Zgodnie z jej opinią droga jest wystarczająca na dzisiejsze potrzeby. Jako alternatywę proponuje budowę obwodnicy wzdłuż linii wysokiego napięcia i połączenie dzielnicy Golejów z ulicą Gliwicką wychodzącą w lesie, szybko łączącą z autostradą A4.					cjonuje zresztą już teraz. Projektowana szerokość drogi publicznej wynika z konieczności uwzględnienia jej potencjalnych elementów, do których zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych zalicza się minimum: jezdnię, pobocza lub usytuowane w ich miejscu inne części drogi, jeżeli spełniają one co najmniej jedną z funkcji poboczy określoną w przepisach o ruchu drogowym, urządzenia do odwodnienia oraz znaki drogowe, sygnalizatory drogowe lub urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym. Ponadto drogę sytuuje się w pasie drogo-

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
								wym tak, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i jej użytkowników oraz terenów przyległych do pasa drogowego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Suma tych elementów sprawia, że minimalna szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej powinna wynosić 10 m. Co istotne, plan miejscowy nie jest projektem technicznym co oznacza, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone elementy drogi. Należy zwrócić uwagę na fakt, że w projekcie planu miejscowego usunięto dro-

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
								gę publiczną klasy drogi zbiorczej, która graniczyła ze wskazanymi w uwadze działkami od strony wschodniej oraz skorygowano nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiając realizację zabudowy na większej powierzchni działek niż w aktualnie obowiązującym planie.
8.	18.05.2023 r.	9.	Nie zgadza się z projektowaną drogą, przechodzącą przez jej nieruchomość. Argumentuje to brakiem możliwości zagospodarowania działki oraz podzielenia jej na działki budowlane.	757	11MN-U 12KDD 11KDD 21MN 10KDD 22MN		•	Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym należy zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych, w tym postanowienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek, które przeznaczono pod budownictwo, do drogi publicznej. Tereny dróg, które zaprojektowane zostały na działce nr 757 stanowią istotny element układu komunikacyjnego, szczególnie ze

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
								względu na stopniowe zabudowywanie się tego terenu. Drogi, o których mowa w uwadze były w podobnym kształcie zaprojektowane już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika – obszar oznaczony symbolem MPZP 14, który obecnie obowiązuje na przedmiotowym terenie.
9.	19.05.2023 r.	10.	Zwracają się z pytaniem czy planowana droga 12KDD bezpośrednio graniczy z działką 765/3 oraz w jakiej odległości od planowanej drogi przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy (dotyczy drogi 12KDD obok działek 765/3 i 765/1). Nie zgadzają się ze zbyt dużym wcięciem naroża działki nr 765/3 w celu wykonania zakrętu drogi i proponują wprowadzenie promienia zakrętu o wielkości 5 m. Zwracają się z prośbą	765/3 765/1	11MN-U 26MN 12KDD		•	Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr 765/1 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przebiegu drogi 12KDD, jej szerokości oraz projektowanego zakrętu na działce nr 765/3 uwaga nieuwzględniona. Parametry drogi zostały określone po analizie struktury własno-

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
			o przekwalifikowanie działki nr 765/1 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskują, by droga 12KDD była węższa i jej szerokość wynosiła od 10 do 11 m.					ściowej, użytków gruntowych, projektu technicznego, zgodnie z którym ma nastąpić budowa dróg w tym obszarze oraz innych dostępnych materiałów. Zostaną jednak dokonane miejscowe korekty, tam gdzie będzie to możliwe. Zadane w uwadze pytania nie stanowią uwagi do projektu planu miejscowego. Kwestie w nich zawarte zostały wyjaśnione podczas wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu.
10.	19.05.2023 r.	11.	Wnosi o wykupienie przez miasto nieruchomości gruntowej nr 487/3, położonej w Rybniku – Ochojcu, ul. Młynek 9, która została po przejęciu przez miasto Rybnik działki nr 487/3.	487/3	7KDD 10ZNU		•	Kwestie poruszone w uwadze nie stanowią przedmiotu planu miejscowego.
11.	22.05.2023 r.	12.	Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia działek 169 i 170 z terenów zielonych niezagospodarowanych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Swoją prośbę moty-	169 170	5ZNU 6KDW		•	Wnioskowana zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.

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
			wuje faktem, że w planie zagospodarowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Pilchowice dla wsi Ochojec działki te znajdowały się w terenie przeznaczonym pod budownictwo o niskiej intensywności zabudowy z przeznaczeniem na budownictwo jednorodzinne.					
12.	23.05.2023 r.	13.	Informuje, że jeśli narysowana droga nie będzie wykupiona przez Urząd Miasta to nie zgadza się na przejazdy do innych działek.	966	37MN 19KDD 29KDW		•	Kwestie poruszone w uwadze nie stanowią przedmiotu planu miejscowego.
13.	24.05.2023 r.	14.	Nie wyraża zgody na przeprowadzenie drogi oznaczonej symbolem 2KDW. Jako argumenty podaje: brak użytkowania terenów położonych za działką nr 47 od ponad 20 lat, jej wyłączny udział w zapewnieniu bezpieczeństwa i przejazdu oraz występowanie lasu na terenie, do którego prowadzona jest droga.	47	2KDW 1MN 1ZL		•	Kwestionowany teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW, został zaprojektowany w celu zapewnienia dojazdu do działek o przeznaczeniu 1US – tereny sportu i rekreacji. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym należy zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych, w tym postano-

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
								wienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek, które przeznaczono pod budownictwo, do drogi publicznej. Droga, o której mowa w uwadze była w podobnym kształcie zaprojektowana już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika – obszar oznaczony symbolem MPZP 14, który obecnie obowiązuje na przedmiotowym terenie.
14.	25.05.2023 r.	15.	Prosi o zakończenie drogi przy jej pierwszej działce, ponieważ nie zgadza się na dalszą drogę przez swoja działkę.	970 971	12ZNU 19KDD 29KDW 37MN		•	Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym należy zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych, w tym postanowienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek, które przeznaczono pod budownictwo, do drogi publicznej. Celem wyznaczania tere-

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
								nów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone elementy drogi. Ma to kluczowe znaczenie zarówno w przypadku działek będących przedmiotem uwagi jak i działek sąsiednich, stanowiących duży obszar terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, który jeszcze nie jest zagospodarowany, a w przypadku zabudowania będzie wymagał rozwiązań komunikacyjnych, umożliwiających dostęp projektowanych budynków do drogi publicznej.
15.	25.05.2023 r.	16.	Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia działki z terenów zielonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Swoją prośbę motywuje faktem, że w planie zagospodarowania przestrzennego w Urzędzie	171	5ZNU 6KDW 2KDD		•	Wnioskowana zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.

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
			Gminy Pilchowice dla wsi Ochojec działka ta znajdowała się w terenie przeznaczonym pod budownictwo o niskiej intensywności zabudowy z przeznaczeniem na budownictwo jednorodzinne.					
16.	31.05.2023 r.	17.	Nie wyraża zgody na poszerzenie ulicy św. Huberta. Jako argumenty podaje zbyt bliską odległość od domu, wstrząsy spowodowane wzmożonym ruchem samochodów i sprzętu ciężkiego, które narażą dom na pękanie, a także zakurzenie, hałas i spaliny powodujące dyskomfort zamieszkania oraz straty spowodowane istnieniem płotu. Sugeruje, że obwodnica wzdłuż linii wysokiego napięcia spełniałaby swoje zadanie, gdyż obecna droga spełnia potrzeby mieszkańców.	918 919 921	36MN 18KDD		•	Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu drogi 18KDD nie ma na celu stworzenia obwodnicy, a uwzględnienie dojazdu do działek, które się przy niej znajdują. Taki dojazd funkcjonuje zresztą już teraz. Projektowana szerokość drogi publicznej wynika z konieczności uwzględnienia jej potencjalnych elementów, do których zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych zalicza się minimum: jezdnię, pobocza lub usytuowane w ich miej-

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
								scu inne części drogi, jeżeli spełniają one co najmniej jedną z funkcji poboczy określoną w przepisach o ruchu drogowym, urządzenia do odwodnienia oraz znaki drogowe, sygnalizatory drogowe lub urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym. Ponadto drogę sytuuje się w pasie drogowym tak, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i jej użytkowników oraz terenów przyległych do pasa drogowego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Suma tych elementów sprawia, że minimalna szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej powinna wynosić 10 m. Co istotne, plan miejscowy nie jest projektem technicznym co oznacza, że nie

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
								określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone elementy drogi.
17.	31.05.2023 r.	18.	Nie zgadza się z poszerzeniem ul. Św. Huberta, na której znajduje się jego budynek. Jako argumenty podaje: kłopoty z wjazdem na posesję, ciężkie samochody powodujące drgania, zakurzenie, spaliny, hałas, dyskomfort zamieszkania. Informuje, że obwodnica powinna przebiegać na obrzeżach dzielnicy np. wzdłuż wysokiego napięcia.	972/2	14MN-U 18KDD		•	Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu drogi 18KDD nie ma na celu stworzenia obwodnicy, a uwzględnienie dojazdu do działek, które się przy niej znajdują. Taki dojazd funkcjonuje zresztą już teraz. Projektowana szerokość drogi publicznej wynika z konieczności uwzględnienia jej potencjalnych elementów, do których zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-

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
								budowlanych dotyczących dróg publicznych zalicza się minimum: jezdnię, pobocza lub usytuowane w ich miejscu inne części drogi, jeżeli spełniają one co najmniej jedną z funkcji poboczy określoną w przepisach o ruchu drogowym, urządzenia do odwodnienia oraz znaki drogowe, sygnalizatory drogowe lub urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, jeżeli konieczność ich umieszczenia na drodze wynika z przepisów o ruchu drogowym. Ponadto drogę sytuuje się w pasie drogowym tak, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i jej użytkowników oraz terenów przyległych do pasa drogowego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Suma tych elementów sprawia, że minimalna szerokość drogi publicznej klasy dojazdowej powinna wy-

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
								nosić 10 m. Co istotne, plan miejscowy nie jest projektem technicznym co oznacza, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone elementy drogi. Należy zwrócić uwagę na fakt, że w projekcie planu usunięto drogę publiczną klasy zbiorczej, która przechodziła przez środek działki nr 972/2 oraz skorygowano nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiając realizację zabudowy na większej powierzchni działki niż w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.
18.	31.05.2023 r.	19.	Wnoszą o zwiększenie po-	511/1	16MN		•	Zmiana przeznaczenia całej

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
			wierzchni przeznaczonej na cele budowlane i przekształcenie działki w całości. Zgodnie z ich argumentacją powierzchnia działki przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jest niewystarczająca ze względu na uwarunkowania działki tj. media, które poprowadzone są przy drodze dojazdowej przez całą szerokość działki oraz ciek wodny tuż przy granicy działki po jej lewej stronie.		10ZNU 7KDD			działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostanie jednak powiększony w takim stopniu, w jakim będzie to zgodne ze studium.
19.	2.06.2023 r.	21.	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z 5US (tereny sportu i rekreacji) na umożliwiający zabudowę ww. działek w sposób przedstawiony na załączniku mapowym tj. umożliwiający realizację budynków wypoczynkowych na wynajem lub na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.	1199/8 1199/1	5US		•	W terenie oznaczonym symbolem 5US dopuszczono możliwość realizowania usług obsługi ruchu turystycznego, które zdefiniowano jako 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 ze zm.), w których są świadczone usługi hotelar-

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
								skie. Jednocześnie należy zauważyć, że cała działka nr 1199/1 i większość działki nr 1199/8 znajdują się w zasięgu pasa izolującego teren cmentarza – 50 m. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach

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
								od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
20.	2.06.2023 r.	22.	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z 5US – tereny sportu i rekreacji, na teren 1ML – zabudowy rekreacji indywidualnej lub umożliwienie zabudowy ww. działki w sposób przedstawiony na załączniku mapowym tj. poprzez realizację budynków wypoczynkowych na wynajem.	1199/7	5US		•	W terenie oznaczonym symbolem 5US dopuszczono możliwość realizowania usług obsługi ruchu turystycznego, które zdefiniowano jako 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 ze zm.), w których są świadczone usługi hotelarskie. Jednocześnie należy zauważyć, że większość działki nr 1199/7 znajduje się w zasięgu pasa izolującego teren cmentarza – 50 m. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki

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
								Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
21.	5.06.2023 r.	23.	Wnosi o dokonanie zmian w projekcie tekstowym i graficz-	775/6 777/7	13KDD 12KDD		•	Skorygowana zostanie szerokość drogi publicznej kla-

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
			nym planu zagospodarowania przestrzennego poprzez: 1) wykreślenie zmiany dotyczącej przebudowy drogi 13KDD w sposób przewidziany w planie, skutkujący wywłaszczeniem części nieruchomości; 2) wprowadzenie zmiany dotyczącej przebudowy drogi 13KDD polegającej na zaprojektowaniu jej jako drogi wewnętrznej o szerokości 5,0 m lub większej lecz mieszczącej się w obrębie działki drogowej nr 775/6 przy jednoczesnym przeprowadzeniu jej w sposób nienaruszający części rogowych nieruchomości zlokalizowanych w miejscach łączenia się tej drogi z drogami projektowanymi w działkach drogowych 777/6 i 775/1 oraz 778/3 i 775/7 (bez jakiejkolwiek ingerencji w obszar własności).	778/1	31MN			sy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 13KDD, a co za tym idzie trójkąty widoczności znajdujące się na rogach działek. Nie zostaną one jednak całkowicie usunięte, gdyż ich wyznaczanie jest istotne m.in. ze względu na zapewnienie lepszej widoczności, a w konsekwencji zwiększenie bezpieczeństwa komunikacyjnego. Droga zostanie jednak drogą publiczną, a nie jak wskazano w uwadze, drogą wewnętrzną. Należy mieć na uwadze, że plan miejscowy nie jest projektem technicznym co sprawia, że nie określa się w nim poszczególnych elementów drogi oraz nie ustala się ich szerokości. Nie decyduje on również o wywłaszczeniu nieruchomości. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowania tere-

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
			Jako uzasadnienie podaje brak celowości i zasadności przebudowy i podnoszenia rangi drogi 13KDD, obowiązujące przepisy prawa, a także istniejące zagospodarowanie działek, ich geometrię oraz przyszłe i już poniesione nakłady właścicieli na zabudowania i infrastrukturę.					nów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone elementy drogi.
22.	5.06.2023 r.	24.	Prosi o analizę działek o numerach: 537, 538, 539 pod kątem zmiany przeznaczenia na 1ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej.	537 538 539	10ZNU 7KDD		•	Przedmiotowe działki zlokalizowane są w dolinie. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika w planach miejscowych, przy określaniu przeznaczenia terenu, należy uwzględniać formy ochrony przyrody oraz ochronę innych terenów o istotnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym doliny i lasy. Zakłada się konieczność zachowania ciągłości przestrzennej pomiędzy poszczególnymi elementami

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
								systemu przyrodniczego oraz integralności głównych struktur przyrodniczych (biocentra, korytarze ekologiczne). Tereny dolin nie powinny być zabudowane z uwagi na konieczność: ochrony wód przed zanieczyszczeniami, minimalizowania zagrożeń powodziowych, ochrony funkcji przyrodniczych, w tym przewietrzania obszaru miasta. Konieczność zachowania odpowiedniej szerokości i drożności korytarzy o znaczeniu lokalnym, głównie dolin rzek i innych cieków, chroniąc je w możliwym zakresie przed trwałym zainwestowaniem, wynika z ogólnych zasad i wymogów ochrony środowiska określonych w dokumentach planistycznych, w tym szczebla wojewódzkiego. Wskazanie terenów dolin do zabudowy prowadziłoby do

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
								niekorzystnych skutków środowiskowych takich jak: zmniejszenie szerokości doliny, zmiana ukształtowania doliny poprzez nadsypywanie i niwelację terenu, zniszczenie obudowy biologicznej, zmiana warunków spływu wód.
23.	5.06.2023 r.	25.	Prosi o analizę działki o numerze 550 pod kątem zmiany przeznaczenia na 1ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej.	550	10ZNU 1ZL		•	Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika w planach miejscowych, przy określaniu przeznaczenia terenu, należy uwzględniać formy ochrony przyrody oraz ochronę innych terenów o istotnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym doliny i lasy, z uwzględnieniem strefy ekotonowej pomiędzy lasami (roślinnością leśną) a innymi rodzajami użytków. Ponadto należy unikać przeznaczenia terenów w bezpośrednim

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
								sąsiedztwie lasów na funkcje mogące wywierać negatywny wpływ na lasy, w tym powodujące zagrożenie pożarowe.
24.	5.06.2023 r.	26.	Informuje, że plan miejscowy nie uwzględnia: 1) lokalizacji nowych stacji transformatorowych oraz modernizacji sieci energetycznej, 2) rozwiązań podnoszących/stabilizujących ciśnienie wody, 3) brak planu rozbudowy kanalizacji/przepompowni w rejonie ulicy Wilczej i Huberta, 4) brak planów modernizacji (wykonania) dróg dojazdowych asfaltowych.	789/3 i inne na ulicy Wilczej	32MN		•	Projekt miejscowego planu umożliwi realizację nowych stacji transformatorowych. Pozostałe kwestie poruszone w uwadze nie stanowią przedmiotu planu miejscowego.
25.	5.06.2023 r.	27.	Wnoszą o objęcie przeznaczeniem 1ML całości lub części działek nr 518 i 521 od strony działek nr 519 i 520.	518 521	10ZNU		•	Możliwość realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej została dopuszczona na działkach o numerach 519 oraz 520 w pierwszej linii zabudowy. Uwaga nieuwzględniona ze względu

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
								na konieczność powstrzymywania rozwoju zabudowy w głębi terenów otwartych, ograniczania nadpodaży terenów budowlanych, zwłaszcza na obszarach dotychczas niezurbanizowanych oraz nieuzasadnionego, nieracjonalnego rozpraszania zabudowy.
26.	5.06.2023 r.	28.	Wnoszą o rozszerzenie przeznaczenia ML w taki sposób, aby obejmowało całość działek 519 i 520, ze względu na fakt, że część terenu Miasto chce przeznaczyć pod drogę.	519 520	9KDD 1ML 10ZNU		•	Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając w planie miejscowym teren przeznaczony pod zabudowę, (w tym przypadku teren zabudowy rekreacji indywidualnej) należy zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej tego terenu. W związku z tym zaprojektowanie terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej jest uzasadnione. Możliwość realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej została dopuszczona w pierwszej linii zabudowy i

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
								nie zostanie poszerzona ze względu na konieczność powstrzymywania rozwoju zabudowy w głębi terenów otwartych, ograniczania nadpodaży terenów budowlanych, zwłaszcza na obszarach dotychczas niezurbanizowanych oraz nieuzasadnionego, nieracjonalnego rozpraszania zabudowy.
27.	5.06.2023 r.	29.	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z 5US – tereny sportu i rekreacji, na tereny umożliwiające realizację budynków wypoczynkowych na wynajem lub na teren 1ML – zabudowy rekreacji indywidualnej.	1199/2	5US		•	W terenie oznaczonym symbolem 5US dopuszczono możliwość realizowania usług obsługi ruchu turystycznego, które zdefiniowano jako 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 ze zm.), w których są świadczone usługi hotelarskie. Jednocześnie należy zauważyć, że cała działka

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
								nr 1199/2 znajduje się w zasięgu pasa izolującego teren cmentarza – 50 m. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie

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
								budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
28.	5.06.2023 r.	30.	Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 5US – tereny sportu i rekreacji na teren 1ML – zabudowa rekreacji indywidualnej lub umożliwienie realizacji budynków wypoczynkowych na wynajem.	1199/5 1199/6	5US		•	W terenie oznaczonym symbolem 5US dopuszczono możliwość realizowania usług obsługi ruchu turystycznego, które zdefiniowano jako 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 ze zm.), w których są świadczone usługi hotelarskie. Jednocześnie należy zauważyć, że działki o numerach 1199/5 i 1199/6 prawie w całości znajdują się w zasięgu pasa izolującego teren cmentarza – 50 m. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie okre-

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
								ślenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
29.	5.06.2023 r.	31.	Zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia działki z terenu sportu i rekreacji na teren zabudowy mieszkaniowo-	71	2US		•	Wnioskowana zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzen-

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
			usługowej. Uzasadnia to uzyskaniem przez wnuczkę tytułu lekarza weterynarii, a co za tym idzie chęcią budowy przez nią gabinetu weterynaryjnego wraz z domowym hotelem dla zwierząt. Zwraca uwagę, że w żadnej północnej dzielnicy Rybnika nie ma placówki oferującej usługi weterynaryjne.					nego miasta Rybnika.

wyłożenie do publicznego wglądu od 24 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r., zbieranie uwag do 5 października 2023 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
30.	25.08.2023 r.	1.	Wnosi o zakwalifikowanie działki do terenów US – sportu i rekreacji, a jeśli zachodzą przesłanki, które uniemożliwiają zakwalifikowanie działki do terenów US, to o zakwalifikowanie jej do terenów ML – rekreacji indywidualnej, a w ostateczności do terenów ZP – zieleni urządzonej. Argumentuje to lokalizacją oraz charakterem działki, którą użytkuje od 8 lat.	270	6ZNU 1ZL		•	Uwaga nieuwzględniona z powodu lokalizacji oraz sąsiedztwa działki będącej przedmiotem uwagi. Działka ta w projekcie planu miejscowego jest otoczona terenami leśnymi oraz terenami zieleni nieurządzonej, a w obecnie obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr 545/XXXV/2005 Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika) znajduje się w części w terenach lasów, a w części w terenach zalesień. Ponadto część działki, która miałaby być przeznaczona pod zabudowę jest oddzielona od drogi publicznej lasem i oddalona od zwartej zabudowy, co powoduje, że dopuszczenie

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
								realizacji zabudowy byłoby nieracjonalne i niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą należy dążyć do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, a tylko w przypadku braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy na takich obszarach należy brać pod uwagę inne, przy czym w pierwszej kolejności obszary w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w

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
								sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
31.	19.09.2023 r.	2.	Nie wyraża zgody na przeprowadzenie drogi oznaczonej symbolem 2KDW – teren prywatny.	47	1MN 1ZL 2KDW		•	Kwestionowany teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW, został zaprojektowany w celu zapewnienia dojazdu do działek o przeznaczeniu 1US – tereny sportu i rekreacji. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym należy zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych, w tym postanowienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek, które przeznaczono pod budownictwo, do drogi publicznej. Droga, o której mowa w uwadze była w podobnym

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
								kształcie zaprojektowana już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika – obszar oznaczony symbolem MPZP 14 (uchwała nr 790/LII/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 12 listopada 2014 r.), który obecnie obowiązuje na przedmiotowym terenie.
32.	29.09.2023 r.	4.	Nie zgadza się na proponowany przebieg drogi dojazdowej o numerze 33KDD przez jego działkę 1312/7. Proponuje przesunięcie pierwszego „załamania” o 2-3 metry.	1312/7	55MN 33KDD		•	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien zapewniać obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone drogi wraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem zasad proporcjonalności,

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
								równości oraz sprawiedliwości.
33.	29.09.2023 r.	5.	Nie zgadza się na przeprowadzenie drogi przez działkę nr 970/1 ze względu na wielkość działki. Wyraża niepokój związany z faktem, że w projekcie planu miejscowego Ochojca nie naniesiono podziału na działki budowlane.	970/1	38MN 29KDW		•	Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym należy zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych, w tym postanowienia planu powinny przewidywać rozwiązania określające dostęp działek, które przeznaczono pod budownictwo, do drogi publicznej. Celem wyznaczania terenów pod drogi jest zapobieganie zabudowaniu terenów, w których w przyszłości, jeśli zajdzie taka potrzeba, będą mogły być umieszczone elementy drogi. Ma to kluczowe znaczenie zarówno w przypadku działki będącej przedmiotem uwagi jak i działek sąsiednich, stanowiących duży obszar terenów przeznaczonych pod zabudowę

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
								mieszkaniową, który jeszcze nie jest zagospodarowany, a w przypadku zabudowania będzie wymagał rozwiązań komunikacyjnych, umożliwiających dostęp projektowanych budynków do drogi publicznej. Odnosząc się do kwestii podziału geodezyjnego, mapa zasadnicza, która została wykorzystana na potrzeby projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami prawa, była aktualna na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia i uwzględnia przedmiotowy podział.
34.	2.10.2023 r.	6.	Wnosi o niekorygowanie trójkąta na rogu działki nr 778/2, gdyż w jej ocenie spowoduje to niedostosowanie się do zapisów projektu uchwały z dnia 24 sierpnia 2023 r., zgodnie z którym należy zapewnić dwa miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej	778/2	31MN 13KDD		•	Szerokość drogi publicznej 16 KDD, a co za tym idzie wielkość trójkątów widoczności, została skorygowana w stosunku do projektu będącego przedmiotem pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Nie zostały one jednak całkowicie usunięte, gdyż ich wyzna-

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
			jednorodzinnej. Ponadto spowoduje to konieczność wprowadzenia zmian zagospodarowania działki, w tym zmianę miejsca gromadzenia odpadów oraz konieczność wymiany bramy wjazdowej.					czanie jest istotne m.in. ze względu na konieczność zapewnienia lepszej widoczności, a w konsekwencji zwiększenia bezpieczeństwa komunikacyjnego. Jednakże zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.
35.	4.10.2023 r.	7.	Nie zgadza się na przejazd przez jej działkę do innych działek, jeśli droga nie zostanie wykupiona.	966	37MN 19KDD 29KDW 12ZNU		•	Brak działki nr 966 w ewidencji gruntów i budynków. W wyniku podziału geodezyjnego powstały działki nr: 966/1, 966/2, 966/3. Kwestie poruszone w uwadze nie stanowią przedmiotu planu miejscowego.

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
36.	5.10.2023 r.	8.	Prosi o przesunięcie planowanej strefy 1E w kierunku północnym wg dołączonego rzutu. Argumentuje to prowadzonymi pracami nad projektem domu jednorodzinnego oraz uporządkowaniem przestrzeni. Deklaruje chęć wykupu wskazanego na rysunku fragmentu.	766/7 767/12 766/6	26MN 12KDD 1E		•	Kwestia lokalizacji terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – 1E była analizowana na etapie wprowadzania korekt wynikających z uwzględnienia uwag, które wpłynęły w trakcie i po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Przy wyznaczaniu terenu brano pod uwagę planowaną inwestycję polegającą na rozbudowie sieci elektroenergetycznej na tym obszarze oraz działki będące własnością miasta Rybnika.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 1217/LXX/2023

Rady Miasta Rybnika

z dnia 26 października 2023 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 obszar dzielnicy Ochojec (MPZP 43) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej budowę dróg gminnych, 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 4 do uchwały Nr 1217/LXX/2023

Rady Miasta Rybnika

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę