



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 3 kwietnia 2013 r.

Poz. 3070

### **UCHWAŁA NR 465/XXXIII/2013 RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 20 marca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami),

Na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika i po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Działalności Gospodarczej stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego Uchwałą Nr 292/XXI/2012 Rady Miasta Rybnika z dnia 24 kwietnia 2012 r.

#### **Rada Miasta Rybnika uchwała:**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYBNIKA DLA OKREŚLONYCH TERENÓW**

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:

##### **ROZDZIAŁ 1- PRZEPISY OGÓLNE**

- przedmiot regulacji przepisami planu
- definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały
- przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

##### **ROZDZIAŁ 2 - PRZEPISY DLA TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU**

##### **ROZDZIAŁ 3 - PRZEPISY KOŃCOWE**

## **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 1. Przedmiot regulacji przepisami planu**

1. Przedmiotem planu jest 5 terenów określonych w uchwale Nr 105/VIII/2011 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 marca 2011 r. położonych w następujących rejonach miasta:

- 1) teren Nr 1 – w dzielnicy Popielów – Radziejów przy ulicach Dygasińskiego, Trzech Krzyży i Niepodległości,
- 2) tereny Nr 2 ÷ Nr 5 w dzielnicy Śródmieście przy ulicach Dworek i Wiejskiej.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki graficzne Nr 1, Nr 2 i Nr 4 w skali 1:1000 oraz Nr 3 i Nr 5 w skali 1:500 o nazwie „rysunek planu”, które obowiązują w zakresie:

- 1) granic opracowania planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami sposobów przeznaczenia i użytkowania terenów,
- 4) z zastrzeżeniem ust. 6 nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) powierzchni terenów zabudowanych,

pozostałe oznaczenia na rysunkach planu są elementami informacyjnymi planu.

3. Zastosowane na rysunkach planu symbole, o których mowa w ust. 2 pkt 3 oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe przed znakiem łamane przez – numer terenu objętego planem,
- 2) oznaczenie cyfrowe po znaku łamane przez – kolejny numer terenów w zbiorze przeznaczenia podstawowego, określonego liniami rozgraniczającymi na poszczególnych rysunkach planu,
- 3) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.

4. Integralnymi częściami uchwały są również załączniki:

- 1) Nr 6 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
- 2) Nr 7 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”.

5. Oznaczenia literowe, o których mowa w ust. 3 pkt 3 określają następujące rodzaje przeznaczeń terenów:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 6) **ZM** – tereny ogrodów przydomowych,
- 7) **ZŁ** – tereny zieleni łęgowej,
- 8) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień,
- 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- 10) **KD** – tereny dróg, w tym:
  - a) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
  - b) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,

- c) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 11) **KDP** – tereny parkingów,
- 12) **KP** – tereny komunikacji pieszej.

6. W przypadku, gdy dopuszcza się zabudowę w liniach rozgraniczających terenów nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią te linie rozgraniczające.

## **§ 2. Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały**

Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach o dachach spadzistych – należy przez to rozumieć budynki na których nachylenie połąci dachowych jest nie mniejsze niż  $20^{\circ}$ ,
- 2) infrastrukturze technicznej – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, w tym kabiny telefoniczne i anteny, oraz inne podobne obiekty i urządzenia związane z tym uzbrojeniem terenu,
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji,
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że na danym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji,
- 8) rysunku planu - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały w skali 1:1000 i 1:500,
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży,
- 11) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Rybnika,
- 12) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 13) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny, oznaczone graficznie na rysunkach planu, na których istnieje zabudowa w momencie uchwalenia niniejszego planu. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednie otoczenie zabudowy, dojazdy, dojścia i zagospodarowanie, które przesądza dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i rozporządzeń obowiązujących na dzień uchwalenia planu,
- 15) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej,

- 16) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan,
- 17) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której jedna ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego jednorodzinnego przylega do drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 18) zabudowie zwartej - należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach,
- 19) zieleni łąkowej – należy przez to rozumieć zieleń towarzyszącą naturalnym ciekom i zbiornikom wodnym.

### **§ 3. Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

1. Ustala się następujące przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem:

- 1) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:
  - a) przy wyposażeniu nowych budynków nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
  - b) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane ze składowaniem odpadów oraz termicznym przekształcaniem odpadów,
  - c) sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień,
  - d) zapewnienie nie przekraczania poziomu dźwięków do środowiska określonego w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu, przy czym:
    - tereny o symbolach **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - tereny o symbolach **4/1MW** i **5/1MU** należy traktować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych,
  - e) możliwość odprowadzenia wód opadowych do cieków powierzchniowych wyłącznie po spełnieniu wymogów określonych w obowiązujących przepisach w tym zakresie,
  - f) wzdłuż istniejących cieków wodnych i potoków nakaz zapewnienia pasów terenów o szerokości minimum 5 m wyłączonych z możliwości zabudowy w celu umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych,
- 2) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) forma obiektów na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy wymaga nawiązania do zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, dotyczy to również kształtu dachów, stąd wymóg realizacji dachów spadzistych obowiązuje tylko w przypadkach, gdy nowy obiekt realizowany będzie pomiędzy obiektami z dachami spadzistymi, lub gdy realizowany będzie cały zespół zabudowy, w którym zastosowano dachy spadziste,
  - b) zabrania się realizacji:
    - dachów z przesunięciem poziomów połączenia w kalenicy,
    - form architektonicznych typu: wieże, baszty, rotundy o ile nie stanowią one czytelnej kompozycji przestrzennej i nie są uzasadnionym akcentem lub dominantą świadomej kompozycji,
    - okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
    - ogrodzeń z prefabrykowanymi przesłami betonowymi przy drogach publicznych,
  - c) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu, zieleni i grafitu, przy czym ustala się, że na terenach, gdzie zabudowa realizowana będzie jako uzupełnienie zabudowy istniejącej konieczność stosowania kolorystyki dachu w gamie koloru jaki istnieje na dachu najbliższej położonego budynku istniejącego,

- d) z zastrzeżeniem § 1 ust. 6 ustala się konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- w ramach terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się tworzenie przestrzeni ogólnodostępnych powiązanych z systemem przestrzeni publicznych istniejących na terenach otaczających,
  - nośniki reklamowe nie mogą być sytuowane w sposób utrudniający widoczność kierowcom na drogach,
  - reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków,
- 4) zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacji kołowej oraz ilości miejsc parkingowych:
- na działkach przeznaczonych do zabudowy jednorodzinnej opisanych symbolami **MN** ustala się możliwość realizacji parkingów dla samochodów osobowych w ilości 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - z zastrzeżeniem lit. c na terenach o funkcji usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub w ich sąsiedztwie wymagana jest realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilościach wyliczonych na podstawie następujących normatywów:
    - 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach usług handlu,
    - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur,
    - 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych w restauracjach, kawiarniach i lokalach rozrywkowych,
    - 30 miejsc na 100 łóżek w hotelach,
    - 1 miejsce na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - niezbędną ilość miejsc parkingowych dla programu realizowanego na terenach o symbolach **4/IMW**, **2/1U**, **2/2U**, **3/1U** i **5/1MU** dopuszcza się zapewnić w odległości do 300 m od miejsca lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych na tych terenach,
  - na terenach o symbolach **1/5U**, **2/1U**, **3/1U** dopuszcza się możliwość budowy garaży wielopoziomowych,
  - z zastrzeżeniem lit. f szerokości dróg w liniach rozgraniczających winny wynosić odpowiednio:
    - 20 m dla dróg klasy **KDZ**,
    - 12 m dla dróg klasy **KDL**,
    - 10 m dla dróg klasy **KDD**,
    - 5 m dla dróg klasy **KDW**,
  - dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających o których mowa w pkt 4 lit. e zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, w przedziale:
    - dla dróg o symbolach **KDZ** – 18,0 m ÷ 32,0 m,
    - dla dróg o symbolach **KDL** – 11,0 m ÷ 30,0 m,
    - dla dróg o symbolach **KDD** – 4,0 m ÷ 14,0 m,
    - dla dróg o symbolach **KDW** – 3,0 m ÷ 8,0m,
- 5) zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
- w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się możliwość zaopatrzenia z wodociągu miejskiego,
  - utrzymuje się możliwość rozdzielczego systemu kanalizacji poprzez odprowadzenie ścieków kolektorem sanitarnym na miejską oczyszczalnię oraz na terenach nie mających dostępu do kanalizacji ogólnomiejskiej ustala się możliwość odprowadzenia ścieków na osadniki lokalne i lokalne oczyszczalnie do czasu umożliwienia dostępu do kanalizacji ogólnomiejskiej,
  - zachowuje się możliwość zaopatrzenia terenów w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć kablową wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe,

- d) dla istniejących sieci i urządzeń możliwość zachowania stref obsługi technicznej i stref ochrony określonych przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

2. W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) dla obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających obligatoryjnie scalania i podziału nieruchomości jako procesu organizowanego przez Gminę Rybnik,

2) określa się minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenów o symbolach **MN** :

- dla zabudowy wolnostojącej – 700,0 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej – 500,0 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy zwartej – 350,0 m<sup>2</sup>,

b) dla terenu o symbolu **4/1MW** – 400 m<sup>2</sup>,

c) dla terenu o symbolu **5/1MU** – 300 m<sup>2</sup>,

d) dla terenów o symbolach **1/1U÷1/6U, 2/1U, 2/2U i 3/1U** – 200 m<sup>2</sup>,

e) dla terenów o symbolach **ZM, KD** – 5000,0 m<sup>2</sup>

f) dla terenów o symbolach **ZP, ZŁ** – 1000,0 m<sup>2</sup>

g) dla terenów o symbolach **KDP, KP, WS** – 100,0 m<sup>2</sup>

3) określa się minimalne szerokości frontu działek:

a) na terenach o symbolach **MN** :

- dla zabudowy wolnostojącej - 18,0 m
- dla zabudowy bliźniaczej – 16,0 m
- dla zabudowy zwartej – 7,2 m

b) dla terenów o symbolach **MW, MU, U, ZP, ZM, ZŁ, WS, KD, KDP, KP** – 10,0 m,

4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją 15°.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

1) w zakresie złóż węgla kamiennego – możliwość zabudowy terenów zgodnie z przepisami planu na terenach w których występują złoża węgla kamiennego:

- a) złożo „Chwałowice” i „Jankowice” – tereny oznaczone numerem 1,
- b) złożo „Rymer” – tereny oznaczone numerami 3, 4 i 5,
- c) złożo „Jejkowice” – tereny oznaczone numerami 2, 3 i 4,

2) w zakresie występowania terenów górniczych - na obszarach nr 1, 3, 4 występuje teren górniczy „Chwałowice” i „Jankowice” zgodnie z rysunkiem planu,

3) na terenie nr 1 w związku z prognozowanymi wskutek eksploatacji kopalni „Chwałowice” i „Jankowice” wpływami eksploatacji węgla kamiennego II÷V kategorii oraz na terenie nr 3 i nr 4 w związku z ich położeniem w terenie górniczym „Chwałowice” ustala się konieczność uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno-górniczych przy przebudowie istniejących i budowie nowych obiektów budowlanych,

4) w zakresie ochrony zbiorników wód podziemnych – na terenach oznaczonych numerami 2÷5 i częściowo nr 1 położonych nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 345 Rybnik, obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do gruntu oraz konieczność podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji, przy czym

w przypadku braku tej sieci dopuszcza się do czasu jej realizacji gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach czasowo opróżnianych,

5) tereny objęte planem położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) na terenie wyznaczonej w planie strefy „B”- pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującej cały teren o symbolu **5/1MU** konieczność nawiązania linii i wysokości zabudowy do budynków istniejących przy ulicy Rzecznej 2 oraz ulicy Wiejskiej 7,
- 2) na terenach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY DLA TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU**

§ 4. 1. Dla terenów o symbolach **1/1MN÷1/23MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
  - a) obiekty i pomieszczenia usługowe i użyteczności publicznej,
  - b) drogi,
  - c) ogrody,
  - d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty i urządzenia małej architektury,
  - f) parkingi dla samochodów osobowych,
- 3) zakaz:
  - a) lokalizowania wszelkiego rodzaju nowych obiektów i zmiany sposobu użytkowania na obiekty, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności: obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty kamieniarskie, stolarskie, ślusarskie, blacharskie, lakiernicze, punkty skupu złomu żelaznego i metali kolorowych oraz obiekty magazynowo-składowe, związane z produkcją rolną lub przechowywaniem płodów rolnych, dyskoteki,
  - b) lokalizowania warsztatów naprawy i obsługi samochodów, stacji paliw,
  - c) lokalizowania garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków do formy dachów budynków istniejących na sąsiedniej działce, przy czym w sytuacji, gdy na działkach sąsiednich nie istnieją budynki, ustala się dowolną realizację kształtu dachu,
  - b) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$  oraz  $20^{\circ} \div 75^{\circ}$  w przypadku realizacji dachu mansardowego,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,2,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 %,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej– 30 %,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki jednorodzinne – 11,5 m,
    - budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej – 5,5 m,
    - budynki usługowe i budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- h) minimalna ilość miejsc do parkowania – 1 miejsce dla 1 mieszkania, realizowane w ramach działki budowlanej,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- j) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio w granicach działek niestanowiących linii rozgraniczających dróg publicznych lub w odległości 1,5 m od tych granic,
- k) gabaryty obiektów – gabaryty budowli i obiektów małej architektury nie mogą dominować nad gabarytami budynków.

2. Dla terenów o symbolu **4/1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) pomieszczenia usługowe dla działalności, które nie będą wpływały na pogorszenie standardu mieszkaniowego w budynku,
  - b) dojazdy, place, chodniki,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia małej architektury,
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) stacji paliw, warsztatów naprawy i obsługi samochodów,
  - b) baz, składów i magazynów,
  - c) garaży,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego na terenie o symbolu **4/1MW** budynku mieszkalnego o ile związane to będzie z zagospodarowaniem pomieszczeń parteru dla funkcji usługowych oraz w przypadku zmiany istniejącego kształtu dachu,
  - b) wysokość budynku nie może przekroczyć 36,0 m, a pozostałych obiektów budowlanych 6,0 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60 %,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – zgodnie z aktualnym stanem zabudowy działki,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) zachowanie gabarytów istniejącego budynku z zastrzeżeniem lit. a.

3. Dla terenu o symbolu **5/1MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa: budynki o wyłącznej funkcji usługowej oraz o funkcji mieszkaniowej pod warunkiem, że pomieszczenia parteru budynku mieszkaniowego przeznaczone będą dla działalności usługowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, place, ścieżki rowerowe, chodniki,
  - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi wielopoziomowe nadziemne,
  - d) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 3) zakaz lokalizacji:



- a) stacji paliw, oraz warsztatów naprawy i obsługi samochodów,
  - b) obiektów i urządzeń o funkcji produkcyjnej,
  - c) wolnostojących garaży,
  - d) garaży i parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - e) wolnostojących budynków gospodarczych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budynki z dachami płaskimi,
  - b) realizacja budynków z dachami spadzistymi wymaga stosowania kątów spadku połaci dachowych w przedziale  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 1,7,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 %,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działek budowlanych – 20 %,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) gabaryty obiektów – gabaryty budynków winny nawiązywać do istniejącej zabudowy śródmiejskiej, natomiast gabaryty obiektów małej architektury nie mogą dominować nad gabarytami budynków.
4. Dla terenów o symbolach **1/1U**÷**1/6U** oraz **2/1U**, **2/2U** i **3/1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) zieleń parkowa, dojazdy, place,
    - c) parkingi dla samochodów osobowych,
    - d) na terenach o symbolach **1/2U**÷**1/6U** możliwość budowy domów mieszkalnych w uzupełnieniu zabudowy usługowej,
    - e) na terenach o symbolu **3/1U** pomieszczenia mieszkaniowe w uzupełnieniu programu usługowego budynków,
    - f) na terenach o symbolach **1/5U**÷**1/6U** obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw i stacje obsługi samochodów, pod warunkiem, że nie będą stwarzały uciążliwości dla terenów przeznaczonych w planie dla budynków i lokali mieszkalnych i innych związanych ze stałym pobylem ludzi,
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) na terenach o symbolu **1/1U**÷**1/4U** i **3/1U** stacji paliw i obsługi samochodów,
    - b) na terenach o symbolu **2/1U** i **2/2U** budynków i pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej,
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy:
      - na terenie o symbolu **1/5U** ÷ **1/6U** – 2,0,
      - na terenach o symbolach **1/1U**÷**1/4U** – 1,2,
      - na terenach o symbolach **2/1U** i **2/2U** – 2,4,
      - na terenie o symbolu **3/1U** – 5,0,

b) minimalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach  $1/1U \div 1/4U$  – 0,3,
- na terenie o symbolu  $1/6U$  – 0,1,
- na terenach o symbolach  $2/1U$  i  $2/2U$  – 0,8,
- na terenie o symbolu  $3/1U$  – 2,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenie o symbolu  $3/1U$  - 100 %,
- na terenach o symbolach  $2/1U$  i  $2/2U$  - 80 %,
- na terenie o symbolu  $1/5U$ ,  $1/2U$  i  $1/3U$  - 60 %,
- na terenach o symbolach  $1/1U$  i  $1/4U$  - 40 %,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach  $1/2U \div 1/6U$  – 30 %,
- na terenach o symbolach  $1/1U$ ,  $2/1U$  i  $2/2U$  – 3 % ,
- na terenie o symbolu  $3/1U$  – 1 %,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenach o symbolach  $1/1U \div 1/3U$  – 12,0 m,
- na terenach o symbolach  $2/1U$ ,  $2/2U$  i  $3/1U$  – 15,0 m,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i § 1 ust. 6,

g) gabaryty obiektów – gabaryty budynków na terenie  $3/1U$  winny nawiązywać do istniejącej zabudowy śródmiejskiej, gabaryty budynków na terenie  $1/1U \div 1/4U$  winny nawiązywać do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, natomiast gabaryty obiektów małej architektury nie mogą dominować nad gabarytami budynków.

5. Dla terenów o symbolach  $2/1ZP$ ,  $2/2ZP$ ,  $5/1ZP$  ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzone,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia reklamowe,
- b) chodniki, przejścia piesze,
- c) sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty i urządzenia małej architektury,

3) zakaz lokalizacji nowych budynków oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i c pozostałych obiektów budowlanych,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 6,0 m,
- b) wysokość urządzeń reklamowych nie może przekraczać 9,0 m,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70 %,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10 %.

6. Dla terenów o symbolach  $1/1ZM \div 1/2ZM$  ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ogrody przydomowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia zieleni parkowej,
  - b) oczka wodne, ścieżki spacerowe,
- 3) zakaz lokalizacji szklarni i namiotów foliowych dla upraw ogrodniczych wyposażonych w systemy ogrzewające.

7. Dla terenów o symbolach **1/1ZŁ÷1/6ZŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń łęgowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) stawy i oczka wodne,
  - b) ścieżki rowerowe i spacerowe,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) istniejące zadrzewienia,
- 3) zakaz:
  - a) lokalizacji nowych budynków oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) zalesienia i zadrzewienia,
  - c) lokalizacji dróg i parkingów,
  - d) eksploatacji surowców.

8. Dla terenów o symbolach **1/1ZL÷1/6ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) lasy i zadrzewienia,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżki spacerowe,
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) nowych budynków oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a pozostałych obiektów budowlanych, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną ,
  - b) dróg, parkingów,
- 4) maksymalna wysokość budynków i budowli związanych z gospodarką leśną – 6,0m.

9. Dla terenów o symbolach **1/1KDZ, 2/1KDZ, 1/1KDL, 1/2KDL, 1/1KDD÷ 1/4KDD 1/1KDW÷1/13KDW i 4/1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) drogi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
  - b) chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia małej architektury,
  - c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach niekolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,

- d) dojazdy do budynków drogami o symbolach **KDW** oraz dopuszczenie możliwości przejazdu tymi drogami pojazdów uprzywilejowanych, wymienionych w przepisach odrębnych,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza przystankami autobusowymi,
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości: jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,
- b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych.

10. Dla terenów o symbolach **4/1KDP÷4/3KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) parkingi,
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) zieleni urządzonej,
- b) chodniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) stacja transformatorowa na terenie o symbolu **4/2 KDP**,
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków.

11. Dla terenów o symbolach **3/1KP** i **5/1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) komunikacja piesza,
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) urządzenia małej architektury,
- b) sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych i urządzeń utrudniających ruch pieszy.

12. Dla terenów o symbolach **1/1WS÷1/3WS** przeznaczonych dla wód powierzchniowych, na których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) wody powierzchniowe,
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
- a) urządzenia wodne oraz wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu i poprawy czystości wód,
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju budynków oraz urządzeń niezwiązanych z gospodarką wodną.

§ 5. 1. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla wszystkich terenów objętych planem dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie,
- 2) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy, możliwość wcześniejszego uzbrojenia terenów i realizacji dojazdów.

2. Na terenach zabudowanych dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu.

3. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 6. Dla terenów objętych planem ustala się następujące stawki służące naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach przeznaczenia podstawowego **U, MU** – 30 %,
- 2) tereny o symbolach przeznaczenia podstawowego **MW, MN** – 20 %,
- 3) pozostałe tereny objęte planem nie wymienione w pkt 1 i w pkt 2 – 10 %.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Rybnika.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rybnika.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Andrzej Wojaczek**













Załącznik Nr 6 do Uchwały 465/XXXIII/2013

Rady Miasta Rybnika

z dnia 20 marca 2013 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów**

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	
<b>UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (WYŁOŻENIE OD 25.06.2012 R. DO 23.07.2012 R., ZBIERANIE UWAG DO 6.08.2012 R.)</b>								
1	3	23.07.2012 r.	Składający uwagę nie wyrażają zgody na proponowane zmiany na rysunku i w tekście uchwały. Wniosek o uwzględnienie koncepcji deweloperskiej z dnia 12.07.2012 r.	581/177, 582/177, 1435/177, 1178/176, 1179/176, 1437/177	5/1 MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		x	Przeprowadzone zmiany planu w maksymalnym stopniu uwzględniają uwagi właściciela nieruchomości dotyczące wysokości i intensywności zabudowy, przeznaczenia terenów i linii zabudowy. Od strony rzeki Nacyny dopuszczono możliwość realizacji obiektów w odległości do 5,0 m od granic korytarza rzeki (dotychczas plan dopuszczał odległość 8,0 m). Z uwagi na możliwość zapewnienia w przyszłości wzdłuż rzeki Nacyny budowy przejścia pieszych i ciągów zieleni parkowej nie może być uwzględniona uwaga o dopuszczeniu zabudowy w odległości 3,0 m od korytarza rzeki.
<b>UWAGI ZŁOŻONE PODCZAS DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (WYŁOŻENIE OD 2.01.2013 R. DO 30.01.2013 R., ZBIERANIE UWAG DO 13.02.2013 R.)</b>								
2	1	30.01.2013 r.	Składająca uwagę proponuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ponadto działka w studium jest również przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.	2947/119	1/3 U - tereny zabudowy usługowej		x	Pozostawiono rozwiązanie projektu planu umożliwiające budowę usług dla mieszkańców obszaru objętego planem. W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wnioskowana działka nie jest przeznaczona do zabudowy. W ramach usługowego przeznaczenia działki zgodnie z projektem planu możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Rybnika wnioskowana działka znajduje się w obszarze z możliwością przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową uzupełniającą na którym ustalono możliwość lokalizacji obiektów usługowych.
3	4a	13.02.2013 r.	Ustalenie 5/1 ZP jest niezgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta	581/177, 582/177, 1435/177	5/1 ZP - tereny zieleni urządzonej		x	Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika oraz art. 27 i art. 28 ustawy prawo wodne. Zgodnie ze studium obszar objęty

			Rybnika i stanowi poważne nadużycie art. 27 i art. 28 ustawy prawo wodne.				<p>planem znajduje się w obszarze „z możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową uzupełniająca o niskiej intensywności”.</p> <p>Zgodnie ze studium w tych obszarach ustalono konieczność przeznaczenia co najmniej 30 % działki przeznaczonej do zabudowy dla zielsni.</p> <p>Posytywny warunek ustaleni studium spełniono poprzez wydzielenie pasa zieleni parkowej o symbolu 5/1 ZP względzi rzeki Nacyny oraz zachowanie co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenu o symbolu 5/1 MU przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p> <p>Wyznaczenie w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej jest więc zgodne ze studium oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której wymóg wyznaczenia takiej powierzchni jest obligatoryjny.</p> <p>We wnioskach do projektu planu Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej będący administratorem rzeki Nacyny przekazał między innymi informacje o następującej treści :</p> <p>„Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej (RZGW) w Gliwicach zwraca uwagę na konieczność uwzględnienia w miejscowych planach zapisu nakazującego wyznaczenie pasów ochronnych wolnych od zabudowy względzi cieków, o szerokości min. 5 m, od brzegów cieków. Wprowadzenie powyższego zapisu jest niezbędne dla ochrony i zachowania otuliny biologicznej cieków i pozwala na wypełnienie wymogów art. 15 ust.2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiącego, iż w miejscowym planie określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska”.</p> <p>W projekcie planu spełniono w/w wymóg administracji rządowej, a projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie z RZGW na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy prawo wodne.</p> <p>Ponadto wyznaczony w projekcie planu pas zieleni parkowej jest elementem większego założenia inwestycyjnego polegającego na kształtowaniu bulwarów względzi rzeki Nacyny na obszarze Środmieścia.</p>
4	4b	13.02.2013 r.	Minimalny wskaźnik zabudowy 1,7 jest zdecydowanie za wysoki dla parcel.	581/177, 582/177, 1435/177	MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		<p>Pozostawiono ustalony w projekcie planu minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, określający minimalną powierzchnię całkowitą obiektu jaki może być realizowany na terenie o symbolu 5/1 MU na ok. 2400 m<sup>2</sup> łącznie na wszystkich kondygnacjach obiektu.</p> <p>Taka intensywność zabudowy powinna być dolną granicą.</p>

							zabudowy terenów na obszarze średniości.
5	4c	13.02.2013 r.	Wskaznik powierzchni biologicznie czynnej 20% nie odpowiada usytuowaniu parceli w scieżnym środowisku Rybnika i stanowi obniżenie wartości inwestycyjnej i rynkowej.	581/177, 582/177, 1435/177	MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	x	Wskaznik powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6	4d	13.02.2013 r.	Niezrozumiale jest wprowadzenie dla naszej parceli 30% opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy planowania i zagospodarowaniu przestrzennym skoro parcela ta ma już przeznaczenie budowlane.	581/177, 582/177, 1435/177	MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	x	Wcześniejse przeznaczenie parceli do zabudowy nie przesądza o ustaleniu stawki wzrostu wartości nieruchomości. Wyznaczenie stawki jednorazowych opłat jest obligatoryjnym zakresem planu, a o faktycznym wzroście wartości decydował będzie rzeczoznawca majątkowy w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr 465/XXXIII/2013

Rady Miasta Rybnika

z dnia 20 marca 2013 r.

**Rozstrzygnięcia 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 miasta Rybnika dla określonych terenów powinna uwzględniać zadania inwestycyjne, należące do zadań własnych gminy, o których wspomniano w prognozie skutków finansowych w podrozdziale 1.1.

Nakłady na budowę drogi o symbolu 2/1 KDZ, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w dzielnicy Popielów - Radziejów oraz parkingów przy ul. Dworek wraz z dokumentacją projektową wg prognozy kształtować się będą na poziomie ok. 1 547 400,00 zł. Z kolei konieczność wykupu gruntów pod budowę drogi na terenie o symbolu 2/1 KDZ szacuje się na poziomie ok. 24 600,00 zł.

Mając na uwadze wysokość budżetu gminy na 2013 rok można założyć, że ten wydatek powinien zostać sfinansowany z dochodów własnych gminy. W przypadku finansowania budowy sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, na pewno dobrym rozwiązaniem dla miasta byłoby ubieganie się o dofinansowanie przedsięwzięcia ze środków unijnych. Innym alternatywnym rozwiązaniem dla finansowania tego rodzaju inwestycji może być zaciągnięcie pożyczki na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W ten sposób można sfinansować choć w części bardzo wysokie nakłady związane z realizacją postanowień planu.