UCHWAŁA NR 226/XX/96

Rady Miasta Rybnika
z dnia 6 listopada 1996r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami) i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz.415), na wniosek Zarządu Miasta i Komisji Gospodarki Przestrzennej

RADA MIASTA RYBNIKA

uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika i przyjmuje ustalenia planu jako przepis gminny.

Ustalenia te zawierają:

- Przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1.
- Przepisy w zakresie przeznaczenia terenów zawarte w rozdziale 2.
- Zasady i standardy kształtowania zabudowy zawarte w rozdziale 3.
- Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane zawarte w rozdziale 4.
- Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zawarte w rozdziale 5.
- Określenie stawek procentowych służących naliczaniu opłat tytułem wzrostu wartości nieruchomości zawarte w rozdziale 6.
- Przepisy przejściowe i końcowe zawarte w rozdziale 7.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika zwana dalej "zmianą", ma na celu umożliwienie realizacji użytkowania terenów, które nie były przewidywane w obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętym uchwałą Rady Miasta w Rybniku Nr 276/XXXV/93 z dnia 5.05.1993 r. - zwanego dalej "planem".

§ 2

1. Zmiana dotyczy terenów oznaczonych terytorialnie na następujących sekcjach rysunku planu w skali 1:5000, następującymi symbolami:

1) sekcja A3 - teren W16 UR,MJ

2) sekcja B2 - teren W17 UT,UR,ZP

3) sekcja B3 - tereny V13 MJ i V14 MJ

4) sekcja B4 - tereny G30 MJ, G31 MJ i G36 RO

5) sekcja B5 - tereny G32 MJ, G33 MJ i G34 UR,MJ,I

6) sekcja B6 - teren M17 MJ

7) sekcja C4 - tereny G28 MJ i G29 MJ

8) sekcja C5 - tereny B27 MJ, B28MJ, B23 KS,UT,UG,UR,K, G33 MJ, G35 MJ, X31 PN,UR,S,B, X32 MJ i X33 MJ

9) sekcja C6 - tereny X30 MJ, X31 PN,UR,S,B, X34 MJ,U, X35 MJ,U, O31 MJ i O34 MZ

10) sekcja C7 - tereny O32 MJ i O33 MJ

11) sekcja D3 - tereny T20 MJ,U, I14 PN,UR,U,S,B,KS,K,ZI i I15 PN,UR,U,S,B,KS,K,ZI

12) sekcja D4 - tereny B25 MN,MJ i J6 U,S

13) sekcja D5 - tereny B24 MJ, B25 MN,MJ, B26 KS,K,U i C9 MJ

14) sekcja D6 - teren F27 KS,K

15) sekcja E3 - tereny T21 MJ i I15 PN,UR,U,S,B,KS,K,ZI

16) sekcja E4 - tereny C7 MJ i C8 MJ

17) sekcja E5 - tereny A15 UR,KS,U,K, E38 KS,K,MJ i E41 UH,K

18) sekcja F3 - tereny S27 MJ, S28 MJ i S30 MJ

19) sekcja F4 - teren S29 MJ

20) sekcja F5 - tereny E36 UR, E37 MJ i E40 MJ

21) sekcja F6 - teren E39 MJ

22) sekcja G3 - teren S27 MJ

23) sekcja G7 - teren Ł19 MJ

24) sekcja H7 - teren Ł19 MJ

2. Symbole terenów wymienione w ust.1 oznaczają:

1) pierwsze oznaczenie literowe - symbol kolejnej dzielnicy lub jednostki strukturalnej miasta

2) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu wydzielonego liniami ciągłymi na rysunku planu w danej dzielnicy lub jednostce strukturalnej miasta

3) pozostałe oznaczenia literowe - symbole poszczególnych dopuszczalnych użytkowań terenów.

3. Rysunek planu, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały, na którym obowiązującymi ustaleniami graficznymi są wyłącznie linie rozgraniczające terenów objętych zmianą.

§ 3

1. Przepisy uchwały ustalają przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów objętych zmianą.

Rozdział 2
Przepisy w zakresie przeznaczenia terenów

§ 4

1. Z zastrzeżeniem ust.2 dopuszczalne użytkowania i przeznaczenie terenów zapisane są następującymi symbolami:
   1) MJ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   2) MN - zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności
   3) MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
   4) RO - zabudowa rolniczo-osadnicza
   5) U - usługi o dowolnej funkcji
   6) UR - usługi rzemiosła
   7) UT - usługi turystyki
   8) UG - usługi gastronomii
   9) B - bazy
   10) S - składy
   11) PN - przemysł o nieuciążliwym oddziaływaniu na środowisko
   12) KS - obsługa komunikacji kołowej
   13) K - parkingi
   14) ZP - zieleń parkowa
   15) ZI - zieleń izolacyjna

2. Tereny na których dopuszcza się różne użytkowania mogą być przeznaczone pod jedno z użytkowań wyszczególnionych w symbolach danego terenu.

§ 5

1. W zagospodarowaniu terenów objętych zmianą, co najmniej 30% powierzchni działki lub terenu przeznaczonych do zabudowy należy zagospodarować w formie zieleni.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość budowy obiektów towarzyszących o funkcji usługowej i gospodarczej oraz garaży - przy zachowaniu warunku, że uciążliwość oddziaływania tych obiektów lub prowadzonych w nich działalności, nie będzie wykraczała poza granice działki na której dany obiekt jest zlokalizowany.

3. Uciążliwość oddziaływania zabudowy inwentarskiej i rzemieślniczej lokalizowanej na terenach rolniczo-osadniczych nie może obejmować terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową

4. Na terenach objętych zmianą dopuszcza się możliwość budowy obiektów i urządzeń komunalnych, infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej niezbędnych dla funkcjonowania budowanych na tych terenach obiektów.

§ 6

Na terenach przeznaczonych pod realizację obiektów użyteczności publicznej - w ramach powierzchni tych terenów i w liniach rozgraniczających przylegających ulic publicznych - wymagana jest realizacja parkingów dla samochodów, o ilości stanowisk odpowiedniej do programu użyteczności danego obiektu.

Rozdział 3
Zasady i standardy kształtowania zabudowy

§ 7

1. Z zastrzeżeniem ust.2 na terenach objętych zmianą, zabudowa nie może przekraczać 2 kondygnacji. Od zasady tej można odstąpić przy budowie obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów produkcyjnych w przypadkach uzasadnionych względami funkcyjnymi, kompozycji przestrzennej lub technologii produkcji.

2. Zabudowa towarzysząca budynkom jednorodzinnym nie może przekraczać 1 kondygnacji.

§ 8

Budowa nowych budynków i przebudowa budynków istniejących powinna być realizowana z zastosowaniem dachów o spadkach $30^0 \div 45^0$.
Od zasady tej można odstąpić wyłączenia w przypadkach uzasadnionych kompozycyjnym nawiązaniem do zabudowy otaczającej.

§ 9

1. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana w formie budynków wolnostojących lub w formie zabudowy bliźniaczej i zwartej.

2. Zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności może być realizowana w formie zwartej lub w formie małych domów mieszkalnych.

§ 10

Każda działka budowlana lub teren przeznaczony do zabudowy powinien mieć dostęp do ulicy publicznej, bezpośrednio lub za pośrednictwem ulicy dojazdowej, której szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić minimum 6,0m.

§ 11

Udostępnienia do zabudowy terenów o symbolach B26..., E38..., E41..., I14..., I15..., W16..., W17..., X31..., X35..., wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania całości powierzchni tych terenów, która po zaakceptowaniu przez Zarząd Miasta będzie podstawę do etapowanej realizacji inwestycji na tych terenach.

§ 12

1. Przy lokalizacji nowych budynków wzdłuż dróg i ulic oraz linii kolejowych należy uwzględnić:
   1) linie rozgraniczające dróg i ulic ustalone w planie
   2) linie zabudowy od dróg i ulic, które należy ustalać indywidualnie w zależności od:
      a) natężenia ruchu kołowego na drodze lub ulicy
      b) rodzaju planowanej inwestycji
      c) zagospodarowania i położenia terenu w stosunku do drogi lub ulicy
      d) istniejących linii zabudowy
   3) odległość budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi uwzględniającą wyciszenie hałasu ruchu kołowego lub kolejowego oraz wg Rozporządzenia MGPiB z dnia 14.12.1994r. (Dz.U. Nr 10 z dnia 8.02.1995r.)
2. Przy lokalizacji budynków oraz zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać normatywne odległości od sieci uzbrojenia terenów pokazanych na rysunku planu.

Rozdział 4
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 13

1. Podział terenów wyszczególnionych w §11 na działki budowlane może nastąpić faktycznie wyłącznie na podstawie opracowania, o którym mowa w tym paragrafie.
2. Na pozostałych terenach, nie wymienionych w §11, a objętych zmianą - wydzielenie działek budowlanych wymaga uwzględnienia możliwości podziału na działki budowlane terenów sąsiednich.

§ 14

1. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
   1) 600m^2 dla zabudowy wolnostojącej
   2) 500m^2 dla zabudowy bliźniaczej
   3) 300m^2 dla zabudowy zwartej

2. Przepisów ust.1 nie stosuje się w przypadku rozbudowy obiektów istniejących na wydzielonych już działkach, o ile rozbudowa ta jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414).

3. W przypadkach przeprowadzonych wcześniej podziałów na działki budowlane i braku możliwości ich zmiany, przepisów ust.1 nie stosuje się, o ile lokalizacja zabudowy na tych działkach będzie zgodna z ustawą wymienioną w ust.2.

§ 15

Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek budowlanych powinna zapewniać możliwości harmonijnego wpisania się planowanych obiektów w krajobraz i otoczenie oraz zapewniać możliwości realizacji parkingów i zieleni.

§ 16

1. Dla zabudowy, która stwarza uciążliwości dla otoczenia, podstawowym kryterium wielkości powierzchni i kształtu działki budowlanej, jest zasada nie wykraczania tych uciążliwości poza granice działki, na której zlokalizowana jest ta zabudowa.

2. W przypadkach braku możliwości zapewnienia zasady określonej w ust.1 dopuszcza się jej nie stosowanie, ale tylko w tych przypadkach, w których uciążliwość nie będzie obejmowała terenów przeznaczonych w planie dla obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi.

Rozdział 5
Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 17

1. Udostępnienie działki lub terenu do zabudowy wymaga zapewnienia co najmniej dostawy wody pitnej i energii elektrycznej.

2. Na terenach nie posiadających kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków na szczelne bezodpływowe osadniki przy zapewnieniu okresowego wywozu nieczystości z tych osadników na miejskie oczyszczalnie ścieków.

3. Na terenach o symbolach B27..., B28..., C8..., E37..., E40..., G28... ÷ G33..., G35..., S27..., S28..., S30..., T21..., W17..., V13.... i V14... ustala się konieczność stosowania systemów ogrzewania, dla których wielkość emisji nie przekracza dopuszczalnych stężeń przyjmowanych dla obszarów chronionych w rozporządzeniu MOŚZNiL z dnia 12 lutego 1990r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami (Dz. U. nr 15 poz. 92)

§ 18

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać możliwości uzbrojenia terenów poprzez rozbudowę sieci istniejących oraz realizację planowanych pokazanych na rysunku planu.

Rozdział 6

Określenie stawek procentowych służących naliczaniu opłat tytułem wzrostu wartości nieruchomości

§ 19

1. Zgodnie z art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415) w przypadkach gdy właściciel zbywał będzie nieruchomość położoną na terenach objętych zmianą, prezydent miasta pobierał będzie jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

2. W związku z ust.1 dla poszczególnych terenów objętych zmianą określa się następujące stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowych opłat:

   1) 15% - dla terenów o symbolach B24..., O34...,
   2) 16% - dla terenów o symbolach A15..., B23..., B26..., F27..., S29...,
   3) 17% - dla terenów o symbolach E38..., X35...,
   4) 18% - dla terenów o symbolach I14..., M17..., S27..., X34...,
   5) 19% - dla terenów o symbolach C7..., C8..., E39..., E40..., E41..., G32..., T20..., X31...,
   6) 21% - dla terenów o symbolach B27..., B28..., G28..., G29..., T21...,
   7) 22% - dla terenów o symbolach B25..., C9..., E36..., E37..., G30..., I15..., V13...,
   8) 23% - dla terenów o symbolach B31..., S28...,
   9) 24% - dla terenów o symbolach G34..., J6..., Ł19..., W17..., X33..., V14...,
   10) 25% - dla terenów o symbolach G31..., G33..., X30...,
   11) 26% - dla terenów o symbolu X32...,
   12) 27% - dla terenów o symbolach G36..., O33...,
   13) 28% - dla terenów o symbolach O32..., W16...,
   14) 29% - dla terenów o symbolach G35..., S30...,

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych decyzją pozwolenia na budowę, stosuje się przepisy uchwały.

§ 21

1. Na terenach objętych zmianą, wymienionych w §2 ust.1 - tracą moc ustalenia planu przyjętego uchwałą Rady Miasta w Rybniku Nr 276/XXXV/93 z dnia 5.05.1993r. (Dziennik Urzędowy Województwa Katowickiego Nr 14/93 z dnia 27 listopada 1993r. poz.117 i 118).

2. Na pozostałych terenach, nie wymienionych w §2 ust.1 zachowują moc ustalenia planu o którym, mowa w ust.1.

§ 22

Do niniejszej uchwały dołączona zostaje prognoza skutków wpływu zmiany ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 25

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