Uchwała Nr 355/XXII/2004 r.
Rady Miasta Rybnika

z dnia 30 czerwca 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części drogi ekspresowej Pszczyna – Racibórz (DEPR) wraz z obszarem lotniska w Rybniku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszą zmianą),
na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej, Działalności Gospodarczej i Komunikacji oraz po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika przyjętego uchwałą Nr 818/XL/2002 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2002 r.

Rada Miasta Rybnika
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI DROGI EKSPRESOWEJ PSZCZYNA – RACIBÓRZ (DEPR) WRAZ Z OBSZAREM LOTNISKA W RYBNIKU

Ustalenia planu zawierają:
- przepisy ogólne – zawarte w rozdziale 1
- przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w rozdziale 2
- przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w rozdziale 3
- przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w rozdziale 4
- przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zawarte w rozdziale 5
- przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – zawarte w rozdziale 6
- przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – zawarte w rozdziale 7
- przepisy przejściowe i końcowe, w tym stawki procentowe na podstawie których ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zawarte w rozdziale 8.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Przedmiotem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego powierzchnię 284 ha i zwanego dalej "planem", jest ustalenie:
- zasad realizacji drogi ekspresowej lub głównej ruchu przyspieszonego będącej odcinkiem południowej obwodnicy miasta na kierunku wschód – zachód oraz ograniczeń wynikających z funkcjonowania tej drogi,

- możliwości rozwoju lotniska w Rybniku – Gotartowicach oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów otaczających lotnisko wynikających z jego funkcjonowania,
- zasad zagospodarowania pozostałych terenów w granicach opracowania planu.

§ 2

1. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały i obowiązuje w zakresie:
   1) ustalonych graficznie granic opracowania planu,
   2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
   4) ustalonych graficznie obszarów w zasięgu oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych,
   5) ustalonych graficznie budynków wymagających rozbiórki oraz wymagających zabezpieczeń przed wpływami uciążliwości komunikacyjnych planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego,
   6) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   7) ustalonych graficznie stref izolacyjnych i ochronnych od głównych sieci infrastruktury technicznej,
   8) ustalonych graficznie obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania i zabudowy,
   9) ustalonych symbolem **UC** terenów z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
2. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust.1 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
   1) oznaczenie cyfrowe - kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach obszaru objętego planem,
   2) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu,
3. Symbole literowe, o których mowa w ust. 2 pkt 2 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
   1) UP - tereny usług publicznych
   2) U - tereny usług komercyjnych
   3) UC - tereny z możliwością budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
   4) P - tereny działalności produkcyjnych
   5) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i jednorodzinnej z usługami
   6) ZP - tereny zieleni parkowej
   7) ZI - tereny zieleni izolacyjnej
   8) ZM - tereny ogrodów przydomowych
   9) ZL - tereny lasów i zadrzewień
   10) ZR - tereny do zalesień
   11) ZŁ - tereny zieleni niskiej
   12) KDGP - tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego
   13) KDZ - tereny publicznych dróg zbiorczych
   14) KDL - tereny publicznych dróg lokalnych
   15) KDD - tereny publicznych dróg dojazdowych
   16) KDX - tereny publicznych ciągów pieszojezdnych
   17) KK - tereny komunikacji kolejowej
   18) KL - tereny lotniska.
4. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika”,
   2) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
   3) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) celach publicznych - należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
2) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
3) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do jego przystosowania dla nowych funkcji, poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
4) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”.
5) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia - należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
7) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie, lub ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
9) rysunku planu - należy przez to rozumieć poszczególne rysunki planu wykonane na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści granice i oznaczenia własności działek,
10) strefie uciążliwości, lub strefie ochronnej od sieci i obiektów infrastruktury technicznej – należy przez to rozmieć:
    a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
    b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
11) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
12) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny oznaczone graficznie na rysunku planu, na których istnieje zabudowa do zachowania w procesie rozwoju miasta. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednie otoczenie tej zabudowy, dojazdy, dojścia, które przesądzają dotychczasowe użytkowanie terenów,
13) terenach zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach zurbanizowanych,
14) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Rybnika,
15) uciążliwości oddziaływania - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań,
16) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
17) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
18) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
19) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania.

Rozdział 2
Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 4

1. Z zastrzeżeniem ust. 4 na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
   1) tereny o symbolach **1 KDGP÷9 KDGP** – droga główna ruchu przyspieszonego lub droga ekspresowa wraz z jej węzłem z ulicą Boguszowicką, ,
   2) tereny o symbolach **10 KDZ÷19 KDZ** – drogi zbiorcze,
   3) tereny o symbolach **20 KDL÷28 KDL; 32 KDL** i **33 KDL** – drogi lokalne,
   4) tereny o symbolach **34 KDD÷38 KDD** – drogi dojazdowe,
   5) tereny o symbolach **39 KDX÷44 KDX; 46 KDX; 48 KDX÷56 KDX** – ciągi pieszojezdne,
   6) tereny o symbolach **57 KK÷60 KK** – kolej,
   7) tereny o symbolach **61 UP,U÷64 UP,U** – usługi publiczne i komercyjne,
   8) tereny o symbolach **65 U÷69 U; 73 U; 75 U** – usługi komercyjne,
   9) tereny o symbolach **78 MNU÷102 MNU** – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności i jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
   10) tereny o symbolach **103 ZL÷123 ZL** – lasy i zadrzewienia,
   11) tereny o symbolach **124 ZR÷136 ZR** – zalesienia i zadrzewienia,
   12) teren o symbolu **138 UC,P** – możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i działalność produkcyjna,
   13) tereny o symbolach **76 ZI; 139 ZI÷142 ZI** – zieleń izolacyjna,
   14) tereny o symbolach **143 ZM÷146 ZM** – ogrody przydomowe,
   15) tereny o symbolach **147 ZŁ÷158 ZŁ** – zieleń niska,
   16) teren o symbolu **159 ZP** – zieleń parkowa,
   17) tereny o symbolach **160 MNU,KDGP÷162 MNU,KDGP** – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności będąca w bezpośrednim zasięgu uciążliwości planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego,
   18) tereny o symbolach **163 MNU,KL÷171 MNU,KL** – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności położona w obszarze planowanej rozbudowy lotniska w Rybniku – Gotartowicach,
   19) tereny o symbolach **172 KL÷179 KL** – adaptacja istniejącej powierzchni i obiektów oraz powiększenie terenów lotniska w Rybniku – Gotartowicach.
2. Ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne terenów objętych planem:
   1) tereny o symbolach **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX**:
      a) obiekty i urządzenia inżynieryjne (wiadukty, nasypy, ekrany akustyczne) związane z realizacją lub utrzymaniem skrzyżowań i przejazdów dwupoziomowych na terenach o symbolach **3 KDGP; 5 KDGP÷7 KDGP; 9 KDGP; 12 KDZ; 23 KDL**,
      b) chodniki, ścieżki rowerowe,
      c) zieleń wysoka w miejscach nie kolidujących z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenów,
      d) sieci infrastruktury technicznej,
      e) urządzenia związane z organizacją ruchu kołowego,
      f) urządzenia infrastruktury technicznej w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebami funkcjonowania danego systemu,
      g) zadrzewienia leśne w ramach terenów węzła komunikacyjnego o symbolach **6 KDGP** i **7 KDGP**,
   2) tereny o symbolach **KK**:
      a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem linii kolejowej,
      b) zieleń niska i zadrzewienia w miejscach nie kolidujących z istniejącą infrastrukturą linii kolejowej,
   3) tereny o symbolach **MNU**:

a) obiekty i pomieszczenia usług handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, administracji i rekreacji o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 200 m^2,
b) obiekty i pomieszczenia rzemiosła produkcyjnego o małej uciążliwości dla otoczenia, których oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki na których są usytuowane oraz o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 100 m^2,
c) garaże dla samochodów osobowych w ilości odpowiadającej potrzebom budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce,
d) ulice dojazdowe, place, parkingi,
e) zieleń parkowa, ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury,
f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) tereny o symbolach **UP,U** i **U**:
a) obiekty i pomieszczenia o funkcji mieszkaniowej usytuowane poza zasięgiem uciążliwości komunikacyjnych pokazanych graficznie na rysunku planu,
b) obiekty produkcyjne i rzemiosła produkcyjnego o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
c) parkingi w poziomie terenu oraz parkingi zbiorowe podziemne,
d) ulice dojazdowe, chodniki, ścieżki rowerowe, place,
e) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

5) teren o symbolu **138 UC,P**:
a) obiekty produkcyjne, których uciążliwość oddziaływania nie wykracza poza linie rozgraniczające terenu,
b) ulice dojazdowe, parkingi w poziomie terenu i zbiorowe, chodniki,
c) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

6) tereny o symbolach **ZL** i **ZR**:
a) ścieżki spacerowe i rowerowe o nawierzchni żwirowej bez naruszania istniejącego drzewostanu,
b) urządzenia związane z gospodarką leśną,
c) enklawy drewnianych urządzeń turystycznych (ławki, wiaty) związane ze ścieżkami spacerowymi i rowerowymi,

7) tereny o symbolach **ZI**:
a) ścieżki spacerowe i rowerowe,
b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
c) obiekty i urządzenia zieleni parkowej przy zabudowie mieszkaniowej,

8) tereny o symbolach **ZM**:
a) obiekty i urządzenia małej architektury,
b) zieleń parkowa,

9) tereny o symbolach **ZŁ**:
a) sieci infrastruktury technicznej,
b) urządzenia melioracyjne cieków wodnych,

10) teren o symbolu **ZP**:
a) obiekty i urządzenia małej architektury,
b) modernizacja ścieżek parkowych,
c) sieci infrastruktury technicznej,

11) tereny o symbolach **160 MNU,KDGP÷162 MNU,KDGP**:
a) modernizacji istniejącej zabudowy,
b) zmiana funkcji obiektów na niemieszkaniową,
c) rozbudowa obiektów w przypadku zmiany ich funkcji na niemieszkaniową,
d) zieleń izolacyjna,
e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

12) tereny o symbolach **173 KL÷175 KL**:
a) adaptacja istniejących i realizacja nowych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym również obiekty i pomieszczenia o funkcji gastronomicznej, administracyjnej i szkoleniowej, przy założeniu możliwości likwidacji obiektów istniejących,
b) ulice dojazdowe, place, parkingi,
c) obiekty i urządzenia małej architektury,
d) zieleń parkowa,
e) podziemne sieci infrastruktury technicznej,

13) tereny o symbolach **172 KL; 176 KL÷179 KL**:
    a) urządzenia powierzchniowe lotniska, w tym betonowe pasy startowe o długości około 900 m,
    b) urządzenia techniczne niezbędne do funkcjonowania lotniska,
    c) ulice dojazdowe do pasów startowych,
    d) zieleń niska,
    e) podziemne sieci infrastruktury technicznej,
14) tereny o symbolach **163 MNU, KL÷171 MNU,KL**:
    a) dotychczasowe zagospodarowanie i zabudowanie terenów z możliwością prowadzenia robót budowlanych dla utrzymania dotychczasowego stanu technicznego budynków,
    b) uprawy ogrodnicze bez szklarni i tuneli foliowych,
    c) podziemne sieci infrastruktury technicznej.

3. Przy generalnym zakazie składowania na obszarze objętym planem - śmieci i wszelkich innych odpadów oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne - ustala się następujące zabronione przeznaczenia poszczególnych terenów objętych planem:
    1) tereny o symbolach **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX, KK**:
        a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe,
        b) z zastrzeżeniem lit. c wszelkiego rodzaju urządzenia nie związane z ruchem drogowym i kolejowym i utrudniająca płynność ruchu kołowego i kolejowego,
        c) na terenach **6 KDGP** i **7 KDGP** dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych poza pasami drogowymi węzła komunikacyjnego oraz poza terenami zadrzewionymi,
    2) tereny o symbolach **MNU**:
        a) obiekty inwentarskie związane z hodowlą zwierząt i produkcją rolniczą (w tym szklarnie i tunele foliowe),
        b) hurtownie, bazy transportowe,
        c) na terenach o symbolach **95 MNU; 97 MNU; 100 MNU÷102 MNU** będących w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych pokazanych graficznie na rysunku planu – realizacja nowych obiektów o funkcji mieszkaniowej,
    3) tereny o symbolach **UP,U** i **U**:
        a) obiekty inwentarskie związane z hodowlą zwierząt i produkcją rolniczą (w tym szklarnie, tunele foliowe),
        b) na terenach będących w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych pokazanych graficznie na rysunku planu – obiekty usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
        c) obiekty i urządzenia produkcji materiałów budowlanych, bazy, składy materiałów budowlanych,
        d) zespoły garaży boksowych,
    4) teren o symbolu **138 UC,P**:
        a) obiekty usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
        b) obiekty wymienione w pkt 3 lit. a,
        c) obiekty o funkcji mieszkaniowej,
    5) tereny o symbolach **ZL, ZR, ZI, ZM, ZŁ** i **ZP**:
        a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe poza terenami **ZI** na których dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
        b) zmiany ukształtowania terenów **ZŁ**i ich zadrzewianie,
    6) tereny o symbolach **MNU, KDGP**:
        a) wszelkiego rodzaju nowe obiekty kubaturowe,
        b) utrwalenie istniejącego stanu zagospodarowania terenów,
    7) tereny o symbolach **KL**:
        a) wszelkiego rodzaju obiekty kubaturowe, poza terenami o symbolach **173 KL÷175 KL**,
        b) wszelkiego rodzaju urządzenie niezwiązane z funkcją lotniska,
    8) tereny o symbolach **MNU,KL**:
        a) wszelkiego rodzaju nowe obiekty kubaturowe, które nie będą uwzględnione w projekcie budowlanym rozbudowy lotniska w Rybniku – Gotartowicach,
        b) utrwalenie dotychczasowego stanu zagospodarowania terenów.
4. Lokalizacja przedsięwzięć mogących zanieczyścić środowisko wód podziemnych będzie realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji warunków hydrogeologicznych wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2d ustawy Prawo geologiczne i górnicze i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Miasta Rybnika.

5. Ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania niektórych terenów do czasu realizacji użytkowań zgodnych z planem:
   1) na terenach o symbolach **1 KDGP÷9 KDGP** – dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów, bez możliwości rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
   2) na terenach o symbolach **172 KL; 173 KL; 176 KL÷179 KL; 163 MNU,KL÷171 MNU,KL** – dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów bez możliwości rozbudowy istniejących obiektów oraz realizacji nowej infrastruktury komunikacyjnej i inżynieryjnej.
6. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 5 ustala się ich dotychczasowe użytkowanie i dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, ulic oraz prowadzenia prac ziemnych zmierzających do realizacji zabudowy, zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:
   1) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej,
   2) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej kształtowanej w ciągach komunikacyjnych,
   3) przestrzeganie przepisów rozdziału 7 niniejszej uchwały.
3. Ustala się tereny oznaczone graficznie na rysunku planu, które wymagają szczególnych zasad zagospodarowania i zabudowy w związku z koniecznością ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
4. Szczególne zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 3 polegają na konieczności uwzględnienia potrzeb i możliwości zagospodarowania całości terenów w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu, a szczególnie koordynacji w zakresie ich obsługi komunikacyjnej.
   W tym celu inwestor zamierzający realizować na tych terenach zabudowę, infrastrukturę techniczną lub drogi winien przedłożyć koncepcję zagospodarowania całości terenów w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu, opracowaną na podkładach sytuacyjno-wysokościowych w skali co najmniej 1:2000.
   Koncepcja musi uzyskać pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

§ 6

1. W granicach opracowania planu nie stwierdzono występowania obiektów o wartościach kulturowych i przyrodniczych zaliczanych do obiektów zabytkowych i pomników przyrody.
2. W procesie rozwoju terenów ustala się konieczność zachowania miejsca pamięci na terenie o symbolu **159 ZP** oraz krzyża przydrożnego na terenie o symbolu **92 MNU**.
3. Prowadzenie prac ziemnych przy realizacji drogi ekspresowej wymaga nadzoru archeologicznego.

§ 7

1. Dla terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy ustala się strefy uciążliwości komunikacyjnych, w których ustalono zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług oświaty, zdrowia i ochrony socjalnej.
2. Ustalenie o którym mowa w ust. 1 dotyczy uciążliwości od planowanej drogi **KDGP** określonej w ocenie oddziaływania na środowisko drogi regionalnej Pszczyna – Racibórz, od granicy miasta Żory do skrzyżowania z ulicą Gotartowicką.
3. Uciążliwość o której mowa w ust. 1 i ust. 2 obejmuje tereny przeznaczone do zabudowy w odległości 90 m od krawędzi jezdni drogi **KDGP**.

4. W związku z ust. 1 i ust. 2 ustala się konieczność rozbiórki budynków kolidujących z realizacją drogi. Budynki te oznaczono graficznie na rysunku planu.
5. Ustala się, że budynki mieszkaniowe istniejące w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych o których mowa w ust. 1 nie kolidujące z realizacją drogi **KDGP** wymagają modernizacji w celu zwiększenia ich izolacyjności akustycznej lub zmiany ich przeznaczenia na niemieszkaniowe. Budynki te oznaczone są graficznie na rysunku planu. Koszty zwiększenia izolacyjności akustycznej budynków oraz odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości budynków ponosił będzie inwestor drogi.

§ 8

Rozbudowa i zmiana funkcjonowania lotniska na terenach określonych w planie symbolami **KL** wywoła uciążliwości, których zakres należy przedstawić w raporcie oddziaływania na środowisko na etapie projektu rozbudowy lotniska.

§ 9

Ustala się możliwość ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania związanych z funkcjonowaniem lotniska, na podstawie raportu o którym mowa w § 8.

Rozdział 4
Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 10

1. Zachodnia część terenów objętych planem znajduje się w terenie górniczym KWK „Jankowice" w którym planowana jest eksploatacja górnicza złóż węgla kamiennego.
2. W związku z ust. 1 ustala się, że eksploatacja węgla kamiennego w terenach objętych planem nie będzie wywoływała skutków przekraczających III kategorię szkód górniczych. W trakcie realizacji planu należy uzyskać szczegółowe informacje dotyczące aktualnego i prognozowanego wpływu eksploatacji górniczej na powierzchnię terenu.

§ 11

1. Tereny objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Rybnik".
2. W związku z ust. 1 oraz koniecznością ochrony obszaru całego miasta ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów przydrożnych i wód powierzchniowych oraz zakaz składowania śmieci i wszelkich innych odpadów oraz magazynowanie substancji mogących zanieczyścić wody podziemia bez stosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 12

Na terenach objętych planem nie występują zagrożenia powodziowe oraz osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 5
Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13

1. Z zastrzeżeniem ust. 2÷4 ustala się, że dla utrzymania i realizacji przestrzeni publicznych przeznaczone są tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

1) **1 KDGP÷9 KDGP** – dla realizacji drogi regionalnej wraz z węzłem skrzyżowania z ulicą Gotartowicką,
2) **10 KDZ÷19 KDZ; 20 KDL÷28 KDL; 32 KDL; 33 KDL; 34 KDD÷38 KDD; 39 KDX÷44 KDX; 46 KDX; 48 KDX÷56 KDX** – dla utrzymania istniejących i realizacji nowych dróg, ulic i ciągów pieszojezdnych,
3) **57 KK÷60 KK** – dla utrzymania przebiegu istniejącej linii kolejowej,
4) **103 ZL÷123 ZL** i **159 ZP** – dla utrzymania istniejących lasów oraz enklawy zieleni parkowej.

2. Ustala się, ze część powierzchni terenów planowanego lotniska zapisane symbolami **KL** udostępniana będzie publicznie w zakresie określonym w projektach budowlanych tego przedsięwzięcia.
3. Ustala się, ze w ramach terenów o symbolach **61 UP,U÷64 UP,U** wyznaczone zostaną tereny ogólnodostępne obejmujące co najmniej 60 % powierzchni danego terenu wydzielonego na rysunku planu w liniach rozgraniczających.
4. Ustala się, że w ramach terenów o symbolach **124 ZR÷137 ZR** ustalone zostaną tereny ogólnodostępne obejmujące co najmniej ciągi pieszojezdne stanowiące powiązania sąsiednich terenów.

§ 14

1. Nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.
2. Na terenach oznaczonych graficznie na rysunku planu i opisanych następującymi symbolami: **61 UP,U÷64 UP,U; 65 U÷69 U; 73 U; 75 U; 138 UC,P; 163 MNU,KL÷171 MNU,KL; 172 KL÷179 KL** dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.
3. Procedura scalenia i podziału nieruchomości prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami musi uwzględniać wydzielenie dróg publicznych lokalnych i dojazdowych obsługujących poszczególne tereny wydzielone dla realizacji inwestycji zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
4. Na pozostałych terenach przystąpienie do procedury scalenia i podziału nieruchomości może nastąpić w przypadkach, gdy na wniosek właściciela gruntów inwestycja projektowana do realizacji obejmuje co najmniej 50 % powierzchni terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 6
Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 15

1. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi przechodzącej przez teren sąsiedni, spełniającej parametry drogi publicznej ustalone w planie.
2. W przypadku podziału nieruchomości, na której w planie ustalono realizację drogi, dopuszcza się jedynie taki podział geodezyjny, który uwzględnia wydzielenie tej drogi zgodnie z rysunkiem planu. Propozycje innego podziału traktowane będą jako sprzeczne z planem.
3. Obsługa komunikacyjna terenów o symbolach **67 U÷69 U** może być realizowana wyłącznie publicznymi drogami lokalnymi i dojazdowymi spełniającymi przepisy § 16 ust. 1 pkt 1, które nie będą stwarzały uciążliwości dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej tych terenów z projektowanej drogi **8 KDGP** na zasadzie prawoskrętów oraz z węzła tej drogi planowanego na terenie **7 KDGP**.

§ 16

1. Z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 5 ustala się następujące linie rozgraniczające dróg i normatywy wyliczenia miejsc parkingowych:
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
      a) o symbolu **KDGP** – 35,0 m
      b) o symbolach **KDZ** – 20,0 m

c) o symbolach **KDL** – 12,0 m
d) o symbolach **KDD** – 10,0 m
e) o symbolach **KDX** – 6,0 m

2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
a) 35 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług administracji i gastronomii,
b) 40 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług handlu,
c) 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników obiektów rekreacyjnych,
d) 30 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
e) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej obiektów działalności rzemieślniczej,
f) 50 miejsc na 100 łóżek w hotelach i motelach.

2. Ustala się przebieg drogi ekspresowej lub głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDGP** o następujących parametrach:
1) droga dwujezdniowa o szerokości każdej jezdni 8,0 m i pas rozdziału szerokości 3,0 m,
2) skrzyżowanie z ulicą Gotartowicką jako dwupoziomowe z łącznicami o szerokości jezdni 8,0 m i 5,5 m.

3. W przypadkach, gdy na terenach planowanych inwestycji i przekształceń stanu istniejącego zachodziła będzie potrzeba realizacji ciągów komunikacyjnych, które nie zostały wydzielone w planie ich szerokość w liniach rozgraniczających musi wynosić odpowiednio:
1) 12,0 m - dla dróg lokalnych
2) 10,0 m - dla dróg dojazdowych
3) 6,0 m - dla dróg pieszojezdnych

4. Ustala się możliwość poszerzenia i zwężenia linii rozgraniczających dróg i ulic pieszojezdnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – w zakresie zgodnym z rysunkiem planu.

5. Ilość miejsc parkingowych związanych z zamierzeniem powiększenia obszaru i zmiany funkcji istniejącego lotniska należy ustalić w projektach zagospodarowania całego obszaru składającego się z terenów o symbolach **KL** zakładając również możliwość parkowania samochodów po północnej stronie ulicy Żorskiej na odcinkach tej drogi zapisanych symbolami **13 KDZ** i **15 KDZ**.

6. Ustala się zachowanie istniejących wiaduktów nad linią kolejową w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolami **12 KDZ** i **23 KDL** oraz ustala się konieczność realizacji wiaduktu nad linią kolejową w ciągu drogi **KDGP** w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDGP**.

7. Ustala się realizację dwupoziomowego skrzyżowania drogi **KDGP** z ulicą Gotartowicką oraz realizację węzła tego skrzyżowania na terenach **6 KDGP** i **7 KDGP**. Na odcinku tej drogi opisanym symbolem **5 KDGP** należy zapewnić możliwość przejazdów gospodarczych do terenów rolnych położonych po obu stronach tej drogi.

8. Ustala się możliwość realizacji dwupoziomowych skrzyżowań drogi **KDGP**:
1) z istniejącą drogą w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDGP**,
2) z istniejącą drogą o symbolu **27 KDL i 25 KDL**,

9. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów o symbolach **138 UC,P** i **64 UP,U** może być realizowana z drogi **KDGP** wyłącznie na zasadzie prawoskrętów, natomiast obsługa komunikacyjna pozostałych terenów wyznaczonych w planie dla zabudowy może być realizowana wyłącznie z dróg o niższych klasach niż **GP**.

10. Ustala się, że w związku z realizacją drogi o symbolu **KDGP** wymagane będą następujące działania dotyczące istniejącej zabudowy:
1) rozbiórka budynków oznaczonych na rysunku planu znajdujących się w pasie drogowym oraz w terenach węzła komunikacyjnego o symbolach **6 KDGP** i **7 KDGP**,
2) zmiana funkcji na niemieszkaniową lub ochrona klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń budynków oznaczonych na rysunku planu znajdujących się na terenach o symbolach **MNU,KDGP** do dopuszczalnych w przepisach szczególnych poziomów hałasu.

11. Z zastrzeżeniem ust. 11 ustala się, że w liniach rozgraniczających dróg i ciągów o symbolach **17 KDZ; 20 KDL÷24 KDL; 27 KDL** oraz po zachodniej stronie terenu **138 UC,P** wyznaczone zostaną tereny niezbędne dla wytyczania ścieżek rowerowych, przy czym:
1) z zastrzeżeniem ust. 7 skrzyżowanie ścieżek rowerowych z ulicami wykonane zostaną jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych,
2) ścieżki rowerowe jednokierunkowe będą miały szerokość 1,5 m, a dwukierunkowe 2,0 m.

12. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających innych dróg i ciągów, nie wymienionych w ust. 11.

§ 17

1. Dla terenów objętych planem ustala się zaopatrzenie w następujące media i sposoby ich odprowadzenia:
   1) tereny o symbolach **UP; MNU** – z zastrzeżeniem ust. 2: woda, gaz, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, a dostawa ciepła ze źródła spełniającego aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji gazu i pyłu do atmosfery,
   2) tereny o symbolach **UC; P** – z zastrzeżeniem ust. 2 i 3: woda, gaz, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, a dostawa ciepła ze źródła spełniającego aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji gazu i pyłu do atmosfery,
   3) tereny o symbolach **ZP; KDGP; KDZ; KDL; KDD; KDX** – energia elektryczna i z zastrzeżeniem ust. 4 kanalizacja deszczowa,
   4) tereny o symbolach **KL** – woda, energia elektryczna z sieci kablowej i z zastrzeżeniem ust. 4 kanalizacja deszczowa.
2. Dopuszcza się możliwość inwestycji na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, pod warunkiem:
   1) posiadania zapewnienia dostawy wody i energii elektrycznej,
   2) do czasu realizacji kanalizacji sieciowej gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach, zlokalizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi, z okresowym wywozem ścieków na oczyszczalnię.
3. Ustala się konieczność odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów o których mowa w ust. 1 i 2 do kanalizacji, a w przypadku wystąpienia ścieków poprodukcyjnych konieczność ich podczyszczenia do parametrów ścieków komunalnych.
4. Ustala się następujące sposoby odprowadzania wód opadowych z terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 :
   1) z terenów o symbolach **KDGP; KDZ; KL** – do szczelnej kanalizacji deszczowej wyposażonej w instalację ją zamykającą na wypadek przedostania się do wód opadowych substancji niebezpiecznych,
   2) z terenów o symbolach **ZP; KDL; KDD; KDX** do kanalizacji deszczowej lub uszczelnionych rowów otwartych.

§ 18

1. Przebiegi projektowanej sieci głównej infrastruktury technicznej ustala się w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszojezdnych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci:
   1) kanalizacyjnej i elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszojezdnych pod warunkiem, że wymaga tego układ technologiczny,
   2) kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej przez tereny o symbolach **ZP; ZI; ZŁ** w przypadku konieczności zastosowania stref ochronnych.
3. Do sieci kanalizacyjnej, w tym do studzienek oraz do stacji transformatorowych należy zapewnić możliwość dojazdu.

§ 19

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 adaptuje się następujące sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:
   1) wodociąg ϕ 400:
      a) przez tereny o symbolach **10 KDZ; 78 MNU; 17 KDZ; 96 MNU; 19 KDZ**; **33 KDL,**
      b) do czasu przełożenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 3 przez tereny o symbolach **46 KDX; 94 MNU; 147 ZŁ; 6 KDGP**,
   2) wodociąg ϕ 110 przez teren o symbolu **176 KL,**
   3) z zastrzeżeniem pkt 4 gazociąg ϕ 500 1,6 MPa przez tereny o symbolach:
      a) **137 ZR; 66 U;**
      b) do czasu przełożenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 4 przez tereny o symbolach **7 KDGP; 136 ZR; 6 KDGP**,
   4) dla adaptowanej trasy gazociągu, o którym mowa w pkt 3 lit. a i pkt 3 lit. b obowiązuje strefa uciążliwości zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995”,

5) gazociągi rozdzielcze przez tereny o symbolach: **100 MNU; 67 U; 99 MNU; 34 KDD; 98 MNU; 39 KDX; 97 MNU; 8 KDGP; 19 KDZ; 96 MNU;**
6) linie napowietrzne 20 kV przez tereny o symbolach:
   a) **100 MNU; 67 U; 98 MNU; 39 KDX; 75 U; 136 ZR; 19 KDZ; 66 U; 6 KDGP; 33 KDL; 65 U; 5 KDGP; 151 ZŁ; 21 KDL; 88 MNU; 20 KDL; 143 ZM; 139 ZI; 87 MNU; 35 KDD; 80 MNU; 73 U**,
   b) do czasu przełożenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. e w terenie **5 KDGP**,
7) stacje transformatorowe 20/0,4 kV w terenach o symbolach:
   a) **37 KDD; 73 U;**
   b) do czasu przełożenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. b w terenie **5 KDGP**.

2. Dopuszcza się możliwość przełożenia sieci, o której mowa w ust. 1 pod warunkiem zachowania ich tranzytowego charakteru.
3. Zmiana szerokości strefy ochronnej sieci, jak również sposób jej zagospodarowania wymaga uzgodnienia z administratorem sieci.
4. Projektuje się przebiegi sieci i obiekty infrastruktury technicznej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   1) linia napowietrzna 20 kV przez tereny o symbolach:
      a) **100 MNU; 67 U; 9 KDGP; 69 U,**
      b) **8 KDGP; 69 U,**
      c) **27 KDL; 4 KDGP; 3 KDGP; 62 UP,U,**
      d) **143 ZM; 23 KDL; 24 KDL; 92 MNU**
      e) zmianie ulega trasa o której mowa w ust. 1 pkt 7 lit. b na tereny o symbolach **151 ZŁ; 160 MNU,KDGP**,
   2) stacji transformatorowych w terenach o symbolach:
      a) **68 U; 69 U; 66 U; 24 KDL; 62 UP,U**,
      b) zmianie ulega lokalizacja o której mowa w ust. 1 pkt 7 lit. b na terenu o symbolu **160 MNU, KDGP**,
   3) zmianie ulega trasa wodociągu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b na przebieg przez tereny o symbolach **147 ZŁ; 122 ZL; 5 KDGP; 121 ZL; 65 U; 33 KDL**,
   4) zmianie ulega trasa gazociągu ϕ 500, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b na przebieg przez tereny o symbolach: **8 KDGP; 75 U; 136 ZR; 19 KDZ; 66 U**, z zastrzeżeniem pkt 5,
   5) dla przebudowanej trasy gazociągu, o którym mowa w pkt 4 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8 m zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 30.07.2001".

§ 20

W ramach terenów zapisanych symbolem **138 UC,P** ustala się możliwość budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Rozdział 7
Przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 21

1. Na terenach nie przewidywanych w planie do zabudowy oznaczonych symbolami **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX, KK, ZL, ZR, ZM, ZŁ, ZI, ZP** ustala się następujące szczególne warunki i zasady ich zagospodarowania:
   1) na terenach o symbolach **KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDX**:
      a) możliwość zadrzewień terenów poza pasem drogowym w miejscach nie kolidujących z istniejącym i planowanym uzbrojeniem,
      b) możliwość realizacji ekranów akustycznych wzdłuż drogi o symbolu **KDGP** oraz siatek zabezpieczających przed wtargnięciem zwierzyny na pas drogowy,
      c) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z organizacją ruchu drogowego,
      d) konieczność zachowania enklaw zieleni leśnej i zadrzewień na terenach **6 KDGP** i **7 KDGP** znajdujących się poza pasem drogowym,

e) możliwość realizacji zbiorczych dróg gospodarczych wzdłuż drogi o symbolu **KDGP** oraz ścieżek rowerowych i chodników wzdłuż pozostałych terenów,

2) na terenach o symbolach **KK**:
   a) zachowanie istniejącego zagospodarowania otoczenia linii kolejowej bez możliwości realizacji nowych zadrzewień,
   b) możliwość modernizacji zboczy skarp istniejących wzdłuż linii kolejowej.
3) na terenach o symbolach **ZL** i **ZR**:
   a) możliwość wykorzystania terenów dla celów turystyki rowerowej i pieszej bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych,
   b) możliwość wykorzystania gospodarczego lasów na zasadach lasów ochronnych oraz na podstawie planów urządzenia lasów,
   c) na terenach o symbolach **ZR** możliwość wydzielenia działek leśnych bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych pod warunkiem, że wydzielenia tych działek nie będą obejmowały powierzchni mniejszych niż w stanie przed uchwaleniem planu,
4) na terenach o symbolach **ZM**:
   a) z zastrzeżeniem lit. b możliwość zadrzewienia terenów lub utworzenia sadów owocowych bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych, szklarni i folii ogrodniczych,
   b) konieczność realizacji niskich zadrzewień nie przekraczających wysokości 5,0 m w końcowym stadium wzrostu na terenie o symbolu **143 ZM**,
   c) możliwość realizacji urządzeń małej architektury oraz kortów tenisowych i boisk sportowych,
   d) możliwość zmiany istniejących wydzieleń parcel w celu utworzenia większych powierzchni,
5) na terenach o symbolach **ZI**:
   a) możliwość zadrzewień terenów przy zastosowaniu niskich zadrzewień (jak w pkt 4 lit. b) na terenie o symbolu **139 ZI**,
   b) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie przekraczającej 4,0 m,
6) na terenach o symbolach **ZŁ**:
   a) możliwość prowadzenia robót melioracyjnych,
   b) możliwość budowy stawów bez obiektów towarzyszących,
   c) zakaz realizacji nowych zadrzewień terenów,
   d) możliwość realizacji ścieżek rowerowych i spacerowych,
7) na terenie o symbolu **ZP**:
   a) możliwość realizacji nowych elementów zieleni parkowej oraz małej architektury,
   b) konieczności zachowania istniejącego obiektu pamięci narodowej.

2. Na terenach przewidywanych w planie do zabudowy lub zabudowanych oznaczonych symbolami: **UP,U; U; UC,P; MNU; MNU,KDGP; MNU,KL** i **KL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) dla wszystkich terenów zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych graficznie na rysunku planu,
   2) na terenach o symbolach **UP,U** i **U**:
      a) w ramach poszczególnych inwestycji zachowanie co najmniej 20% powierzchni terenu w użytkowaniu zielenią,
      b) nie przekraczanie wysokości zabudowy trzech kondygnacji nadziemnych, a na terenach **61 UP,U** i **73 U** dwóch kondygnacji nadziemnych,
      c) możliwość podziału na działki budowlane pod warunkiem spełnienia przepisów § 5 ust. 1÷4,
      d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2
   3) na terenie o symbolu **138 UC,P**:
      a) zachowanie co najmniej 20% powierzchni terenu w użytkowaniu zielenią, w tym co najmniej 10 % w użytkowaniu zielenią wysoką,
      b) nie przekraczanie wysokości zabudowy trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem wyższej zabudowy związanej z technologią produkcji, przy czym zabudowa ta nie może być wyższa niż 15 m od poziomu terenu,
      c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5,
   4) na terenach o symbolu **MNU**:
      a) zachowanie co najmniej 30% powierzchni poszczególnych działek w użytkowaniu zielenią (poza działkami już zabudowanymi lub wydzielonymi geodezyjnie),

b) nie przekraczanie wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji nadziemnych (parter, piętro i poddasze użytkowe), co określa maksymalną wysokość zabudowy 10,0 m, przy czym linia oparcia połaci głównych dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 6,5 m od poziomu terenu, a maksymalna wysokość podmurówki nie może przekraczać 1,2 m,
c) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 700 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 300 m^2 dla zabudowy szeregowej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w przypadku realizacji nowych budynków nie może przekraczać 0,4 , przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy w granicach własności działek,
e) konieczność stosowania dachów spadzistych dla nowo realizowanych budynków o kątach spadku połaci dachowych $30^0 \div 45^0$. Od warunku tego można odstąpić w przypadkach, gdy w otoczeniu projektowanego obiektu istnieją budynki o innych spadkach dachów, do których zawiązywanie byłoby uzasadnione pod względem kompozycji przestrzennej,
f) stosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym, bordowym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych i cementowych,
g) możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących, przy czym wysokość tych budynków nie może przekraczać 5,0 m, kąt spadku połaci dachowych powinien wynosić $20^0 \div 45^0$, a pokrycie dachów stromych należy realizować z materiałów stosowanych dla budynków mieszkalnych,
h) lokalizacja budynków towarzyszących na działkach niezabudowanych wyłącznie w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub do budynku towarzyszącego na działce sąsiedniej, co w tym przypadku wymaga ich usytuowania w granicach własności działek.

5) na terenach o symbolach **MNU, KDGP**:
   a) zakaz realizacji nowych obiektów,
   b) możliwość modernizacji obiektów istniejących z możliwością ich rozbudowy w przypadku zmiany funkcji na niemieszkaniową oraz przy nie zmniejszaniu odległości od osi drogi **KDGP**.
6) na terenach o symbolach **MNU, KL**:
   a) zakaz realizacji nowych obiektów do czasu opracowania projektu budowlanego rozbudowy lub rozbiórki obiektów lotniska w Rybniku – Gotartowicach, w którym uwzględniona będzie możliwość rozbudowy istniejących i lokalizacji nowych obiektów,
   b) przekształcenia zagospodarowania terenów muszą uwzględniać potrzeby funkcjonowania lotniska – zamierzenie kolidujące z funkcjonowaniem lotniska nie mogą być realizowane,
7) na terenach o symbolach **KL**:
   a) możliwość rozbudowy lotniska warunkowana jest zachowaniem ochrony akustycznej terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej,
   b) na terenach o symbolach **173 KL÷175 KL** wysokość obiektów i ich usytuowanie musi być dostosowane do potrzeb funkcjonowania lotniska zakładając jego planowaną rozbudowę i modernizację,
   c) na terenie o symbolu **175 KL** możliwość zachowania dotychczasowej funkcji stacji paliw.

Rozdział 8
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22

1. Na terenach objętych planem zaleca się zapewnienie większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.
2. Poprzez większe prace ziemne, o których mowa w ust. 1 rozumie się prace związane z realizacją sieci wodociągowej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych obiektów usługowych i produkcyjnych oraz prace związane z budową drogi **KDGP** i rozbudowy lotniska.
3. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 2 inwestor winien zwrócić się do osoby lub instytucji uprawnionej do prowadzenia prac archeologicznych.

§ 23

1. Dla terenów objętych planem ustala się zerową stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości Prezydent Miasta nie będzie pobierał ustawowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik nr 1 stanowi mapa (do wglądu w Biurze Obsługi Rady lub w Wydziale Architektury)

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr 355/XXII/2004

Rady Miasta Rybnika

z dnia 30 czerwca 2004 r.

Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika”

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika” przyjętego uchwałą Nr 818/XL/2002 Rady Miasta Rybnika z dnia 26 czerwca 2002 r.

Na terenach objętych planem ustalono w studium następujące obszary polityki przestrzennej:

- obszary wskazane do zabudowy usługowej stanowiące obszar kluczowy w strategii rozwoju miasta (OK 4 – „Obszar rozwoju usług komercyjnych przy ulicach Prostej i Żorskiej”),

- obszar doliny rzeki Rudy stanowiący element systemu zieleni miejskiej z możliwością utworzenia parku dzielnicowego i ośrodka sportowo-rekreacyjnego,

- obszary wskazane dla zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej i ekstensywnej, enklawy dla zabudowy produkcyjnej, baz magazynów i składów.

W planie w pełni uwzględniono ustalone w studium możliwości zagospodarowania tych obszarów ustalając przepisy dotyczące zasad zagospodarowania i podziały na tereny o różnych przeznaczeniach.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr 355/XXII/2004 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 czerwca 2004 r.

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

§1

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około 14.883.880 zł.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
   1) budżet miasta
   2) Program Unii Europejskiej ISPA
   3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
   4) Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju

§ 2

Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Rybnika.

Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miasta Rybnika
Nr 355/XXII/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*9*	*10*
1.	24.03.2004 r.	Szulc Grażyna i Stanisław Ul. Spokojna 22a 44-251 Rybnik 9	Nie zgadzają się na zbyt bliskie usytuowanie drogi obok ich budynku mieszkalnego. Po wybudowaniu drogi ich teren nie nadawał się będzie do uprawy i zabudowy mieszkalnej, a tym bardziej do pozostania w istniejącym budynku mieszkalnym	Nr 1335/27	Teren o symbolu 102 MNU Teren o symbolu 69 U i 70 U Teren o symbolu 29 KDLU		●
2.	2.04.2004r.	Gomolewski Krzysztof Ul. Brzeziny Miejskie 7A 44-203 Rybnik	Wnosi uwagę, że plan zmienił klasyfikację gruntów (symbol terenu 74 U) z terenów pod zabudowę na tereny będące w zasięgu dużej uciążliwości komunikacyjnej. Stąd wybudowany pod wynajem budynek wielorodzinny traci na wartości, a zakładane jego przeznaczenie straciło na atrakcyjności.	Nr 1924/2	Teren o symbolu 74 U i 76 U		●
3.	5.04.2004r.	Dziwoki Barbara Ul. Gotartowicka 55 c 44-251 Rybnik	Wnosi o przesunięcie planowanej drogi Pszczyna – Racibórz i ominięcie posesji będącej jej własnością. Proponuje teren nieużytków rolnych i lasy. Stwierdza, że zabezpieczenia proponowane przez inwestora są niewystarczające (wstrząsy uszkodzą budynek, ekrany wygłuszające hałas są niewystarczające).	1531/146			●
4.	6.04.2004 r.	Lipka Agnieszka Ul. Jutrzenki 67 44-251 Rybnik	Jak uwaga nr 3	3784/96			●