

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLI/307/2017 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności,

**RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH**

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 25 lutego 2014 i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności, zwany dalej "planem" obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. 0,6409 ha.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej - treść niniejszej uchwały określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
- 2) graficznej - rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice" - załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący integralną część uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są również załączniki zawierające:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach 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 - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Rozdział 4 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 - Zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 7) Rozdział 7 - Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 8) Rozdział 8 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) Rozdział 9 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) Rozdział 10 - Przepisy końcowe.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, który występuje łącznie z przeznaczeniem podstawowym i nie stanowi więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
  - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,
  - b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku podaną za pomocą jednego lub dwu parametrów: ilości kondygnacji i wysokości podanej w metrach, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość budowli i innych obiektów podaną w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części budowli, do najwyższego jej punktu wraz z instalacjami i urządzeniami;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w %;

- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 13) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
  - 14) **zabudowie usługowej, usługach** - należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
    - a) usługi społeczne, w szczególności usługi: kultury, oświaty, nauki, administracji publicznej,
    - b) usługi konsumpcyjne, w szczególności usługi: gastronomii, finansów, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła,
    - c) usługi administracyjno-biurowe,
    - d) usługi handlu detalicznego - przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem sprzedaży paliw i handlu hurtowego,
  - 15) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;
  - 16) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi, zawierające wymogi dotyczące zagospodarowania i planowania przestrzennego.
- § 5. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
    - a) U – tereny zabudowy usługowej,
    - b) U/KS – tereny zabudowy usługowej i parkingów,
    - c) KK – tereny infrastruktury kolejowej,
    - d) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
    - e) KDP/KDL – tereny placów i dróg publicznych lokalnych;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 6) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie.
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica terenów zamkniętych;
  - 2) zasięg obszaru chronionego kolei – odległość 20 m od skrajnego toru i 10 m od granicy terenu kolejowego.
3. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP 330 Zbiornik Gliwice.
4. Rysunek planu zawiera, następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu:
- 1) działki i obiekty budowlane;
  - 2) sieci infrastruktury technicznej.
5. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 3) obiekty obszary podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody;
  - 4) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.
6. W obszarze planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- § 6. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) nakazuje się:
    - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów w Rozdziale 7,
    - b) realizację miejsc postojowych na zasadach ustalonych w §16 ust. 2;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych, w szczególności:
      - dojazdy,
      - ścieżki rowerowe i tereny piesze,
      - miejsca postojowe,
      - infrastrukturę techniczną,
      - zieleni urządzonej,
      - obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego,
    - b) łączenie funkcji garaży z innymi funkcjami w obrębie kondygnacji podziemnych budynków,
    - c) usługi handlu detalicznego wyłącznie jako wbudowane w budynki o funkcjach usługowych;
  - 3) zakazuje się:
    - a) budowy stacji paliw,
    - b) stosowania sidingu i blachy trapezowej jako materiałów elewacyjnych,
    - c) lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, związane z wyznaczonymi liniami zabudowy:
- 1) dla wszystkich linii zabudowy dopuszcza się:
    - a) przekroczenie ww. linii w szczególności przez:
      - obiekty budowlane znajdujące się w całości pod poziomem terenu,
      - gzymsy, okapy,
      - zadaszenia nad wejściami do budynków, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych,
    - b) przejścia i przejazdy,
    - c) wycofania pionowych części budynków.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- § 7. 1. W obszarze planu nie występują tereny wymagające ochrony przed hałasem na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:
- 1) zakazuje się:

- a) prowadzenia działalności związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne,
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:
    - inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
    - łączności publicznej,
  - c) wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
  - d) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu;
- 2) nakazuje się:
- a) zagospodarowanie zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
  - b) zachowanie walorów kompozycyjnych charakterystycznych dla układu urbanistycznego – ul. Wolności poprzez utrzymanie gabarytów zabudowy oraz linii zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. W obszarze planu ustala się następujące formy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu:

- 1) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie – budynek dworca kolejowego przy ul. Wolności;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej.

2. Dla obiektu zabytkowego, objętego ochroną w planie, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) nakazuje się:
  - a) ochronę gabarytów budynku i jego kształtu poprzez utrzymanie:
    - kąta spadku dachów,
    - wysokości głównej kalenicy dachu,
    - historycznej kompozycji oraz materiału elewacji,
    - skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,
    - podziałów okiennych,
  - b) utrzymanie zachowanego detalu architektonicznego i sztukatorskiego na elewacjach,
  - c) w przypadku wymiany pokrycia dachowego wykonanie go z materiałów zgodnych z pierwotną historyczną formą lub ich współczesnych odpowiedników;
- 2) zakazuje się:
  - a) docieplenia zewnętrznego,
  - b) umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c;
- 3) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę w nawiązaniu do historycznej formy z zachowaniem wysokości poszczególnych części obiektu,
  - b) wymianę stolarki okiennej zgodnie z pierwotną historyczną formą,
  - c) umieszczanie oświetlenia na elewacjach w celu wyeksponowania i podkreślenia walorów architektury.

3. Dla strefy ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej ul. Wolności i placu przed dworcem, stanowiących przestrzeń publiczną, w tym utrzymania zieleni wysokiej,
- b) utrzymanie linii zabudowy i układów zabudowy w dostosowaniu do specyfiki zabudowy odpowiadającej rozplanowaniu historycznemu, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §10, elementy oświetlenia, obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego,
- b) odtworzenie fontanny na skwerze.

§ 9. Nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

## Rozdział 5.

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W obszarze planu wyodrębnia się **przestrzenie publiczne**, do których należą tereny usług 1U/KS oraz 2U, tereny dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i 2KDL oraz teren placu i dróg publicznych lokalnych 1KDP/KDL.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się:

- a) aranżowanie w sposób podkreślający rangę miejsca, sprzyjający publicznej aktywności, zapewniające wysoką jakość i trwałość rozwiązań,
- b) zróżnicowanie faktury i materiałów nawierzchni dla różnych dróg komunikacyjnych (pieszych, rowerowych),
- c) zapewnienie miejsc do siedzenia takich jak ławki i siedziska,
- d) wyposażenie w obiekty i urządzenia, a także nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym, w szczególności: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych, nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych dla lepszej orientacji przestrzennej, znaki z informacją ryflowaną;

2) dopuszcza się:

- a) wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów,
- b) stosowanie lamp i paneli wykorzystujących diody świecące typu LED w chodnikach, podświetlenie zieleni oraz iluminację elementów fasad budynków,
- c) lokalizację obiektów małej architektury i budowli w szczególności: rzeźb, pomników, artystycznych mozaik w posadzkach ciągów pieszych.

## Rozdział 6.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową U oraz pod zabudowę usługową i parkingi U/KS:

- 1) powierzchnia działek min. 1 000,0 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontów działek min. 10,0 m,
- 3) granice działek winny być wyznaczone pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni.

## Rozdział 7.

### Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/KS – tereny zabudowy usługowej i parkingów ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) parkingi;
  - 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
    - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 25%,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,1,
      - maksymalny: 3,0,
    - d) gabaryty zabudowy usługowej:
      - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 12,0 m,
      - maksymalna wysokość budowli - nie więcej niż 20,0 m,
      - maksymalna wysokość urządzeń technicznych usytuowanych na dachach budynków, winna stanowić nie więcej niż 1/3 wysokości budynków oraz nie więcej niż 3,0 m licząc od wysokości kalenicy lub najwyższej krawędzi ściany od strony przestrzeni publicznych,
      - nie ogranicza się wysokości obiektów małej architektury,
    - e) dachy:
      - kształt dachu: dwuspadowe lub płaskie,
      - nachylenie głównych połaci dachów dwuspadowych do 45<sup>0</sup>,
      - nachylenie dachów płaskich do 10<sup>0</sup>;
  - 3) warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
    - b) zakazuje się budowy jednokondygnacyjnych garaży wolnostojących lub dobudowanych do obiektów przeznaczenia podstawowego.
- § 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – tereny zabudowy usługowej ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa dworca kolejowego;
  - 3) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
    - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 5%,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,1,
      - maksymalny: 3,0,
    - d) gabaryty zabudowy usługowej:
      - maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 12,0 m,
      - maksymalna wysokość budowli - nie więcej niż 12,0 m,
      - maksymalna wysokość urządzeń technicznych usytuowanych na dachach budynków, winna stanowić nie więcej niż 1/5 wysokości budynków oraz nie więcej niż 1,0 m licząc od wysokości kalenicy lub najwyższej krawędzi ściany od strony przestrzeni publicznych,
      - nie ogranicza się wysokości obiektów małej architektury,
    - e) dachy:
      - kształt dachu: dwuspadowe lub płaskie,
      - nachylenie głównych połaci dachów dwuspadowych do 45<sup>0</sup>,
      - nachylenie dachów płaskich do 10<sup>0</sup>;
  - 4) warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenie o symbolu 1U/KS oraz 3U,

- c) zakazuje się budowy jednokondygnacyjnych garaży wolnostojących lub dobudowanych do obiektów przeznaczenia podstawowego.
- § 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U – tereny zabudowy usługowej ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi;
  - 3) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
    - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 40%,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny: 0,1,
      - maksymalny: 3,0,
    - d) gabaryty zabudowy usługowej:
      - maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, ale nie więcej niż 12,0 m,
      - maksymalna wysokość budowli - nie więcej niż 12,0 m;
      - maksymalna wysokość urządzeń technicznych usytuowanych na dachach budynków, winna stanowić nie więcej niż 1/5 wysokości budynków oraz nie więcej niż 1,0 m licząc od wysokości kalenicy lub najwyższej krawędzi ściany od strony przestrzeni publicznych,
      - nie ogranicza się wysokości obiektów małej architektury,
    - e) dachy:
      - kształt dachu: dwuspadowe lub płaskie,
      - nachylenie głównych połaci dachów dwuspadowych do 45<sup>0</sup>,
      - nachylenie dachów płaskich do 10<sup>0</sup>;
  - 4) warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
    - b) zakazuje się budowy jednokondygnacyjnych garaży wolnostojących lub dobudowanych do obiektów przeznaczenia podstawowego.
- § 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK – tereny infrastruktury kolejowej ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury kolejowej.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- § 16. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługa terenów objętych planem realizowana jest z układu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu, do których należą:
    - a) drogi publiczne klasy lokalnej:
      - 1KDL - ul. Wolności na odcinku od wiaduktu kolejowego do placu 1KDP,
      - 2KDL - ul. Wolności na odcinku od placu 1 KDP do granicy opracowania planu,
    - b) teren placu i dróg publicznych lokalnych 1KDP/KDL - na skrzyżowaniu ulic Wolności i Czereśniowej.
  2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
    - 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
      - a) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług społecznych, konsumpcyjnych i usług handlu detalicznego,
      - b) minimum 0,8 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług administracyjno – biurowych;
    - 2) dla zabudowy wyszczególnionej w pkt 1 ustala się dodatkowo obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;



- 3) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych ustala się zasadę zaliczenia do miejsc postojowych miejsc w garażach.
- § 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL oraz 2KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDL od 12,0 m do 29,0 m,
    - b) 2KDL - 20,0 m;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg,
    - b) elementy zagospodarowania:
      - ścieżki rowerowe i piesze,
      - infrastrukturę techniczną,
      - zieleni urządzoną,
      - obiekty małej architektury.
- § 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP/KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren placu,
    - b) droga publiczna klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) miejsca postojowe,
    - b) elementy zagospodarowania:
      - ścieżki rowerowe i piesze,
      - infrastrukturę techniczną,
      - obiekty małej architektury.

## Rozdział 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 19. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
  - 4) nakazuje się realizację nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
  - 5) zakazuje się:
    - a) lokalizacji na elewacjach od strony ulicy Wolności urządzeń technicznych w szczególności anten, klimatyzatorów, przyłączy telekomunikacyjnych, kabli elektroenergetycznych, złączy kablowych elektroenergetycznych i pomieszczeń do gromadzenia odpadów, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 pkt 2 i ust. 5 pkt 3,
    - b) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności: szaf telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych;
  - 6) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych sieci, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

- 7) zakazuje się stosowania systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w zakresie energii wiatru i biogazu.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - 1) obsługa z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło zapewnić należy z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;
  - 2) dopuszcza się systemy z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
  - 2) skrzynki gazowe wbudowane w lico ściany;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
  - 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wyłącznie jako wbudowane w budynki lub jako podziemne.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.
7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji i teletechniki:
  - 1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury teletechnicznej monitoringu wizyjnego miasta Pyskowice.
8. Ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi dla wszystkich terenów objętych planem 15%.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr ....  
Rady Miejskiej w Pyskowicach  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy  
Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności**

Zgodnie z art. 17 pkt 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od \_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności

**Rada Miejska w Pyskowicach rozstrzyga, co następuje:**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pyskowicach  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach 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**

Rada Miejska w Pyskowicach działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ustala:

1. Jako inwestycje, które należą do zadań własnych gminy wskazuje się:
  - a) przebudowę placu – 1KDP/KDL,
  - b) remonty dróg gminnych oraz będących w zarządzie Gminy Pyskowice,
  - c) budowę i przebudowę, wymianę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności**

1. Obszar opracowania projektu planu obejmuje tereny położone pomiędzy ul. Wolności a torami kolejowymi w rejonie dworca kolejowego w południowej części miasta Pyskowice.
2. Celem sporządzenia projektu planu jest:
  - 1) w budynku dworca kolejowego, oprócz funkcji związanych z obsługą komunikacji, lokalizacja centrum organizacji pozarządowych, biblioteki oraz miejsca prowadzenia innych działań społeczno-kulturowych;
  - 2) organizacja centrum przesiadkowego integrującego ruch kolejowy, samochodowy, autobusowy i rowerowy.
3. Część obszaru sporządzanego projektu planu miejscowego objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Pyskowice - Południe przyjętego uchwałą nr XVIII/130/2016 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 25 lutego 2016 r.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 marca 2014 r.-

**Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz.1073) przedstawia się:**

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2.**

##### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Projekt planu zawiera ustalenia ogólne (ujęte w rozdziałach 2, 3, 4, 5 oraz 9 i 10 uchwały) w zakresie wymagań ładu przestrzennego zawierające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania linii zabudowy oraz przestrzeni publicznych, lokalizacji miejsc postojowych i garaży oraz przede wszystkim możliwości adaptacji i rozbudowy budynku dworca kolejowego.

Ustalenia szczegółowe (ujęte w rozdziałach 7 i 8 uchwały) obejmują, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia dotyczące przeznaczeń terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

Projekt planu zawiera ponadto inne ustalenia mające na celu ochronę ładu przestrzennego, w tym:

- zachowanie walorów kompozycyjnych charakterystycznych dla układu urbanistycznego południowej, pokolejowej części Pyskowic – tu zachowanie charakteru zabudowy i linii zabudowy wzdłuż ul. Wolności,
- zakaz budowy stacji paliw,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych,
- zakaz lokalizacji urządzeń technicznych na elewacjach od strony ul. Wolności
- zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności: szaf

- telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych,
- zakaz budowy jednokondygnacyjnych garaży wolnostojących lub dobudowanych do obiektów.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Obszar objęty planem posiada walory krajobrazu historycznego.

Chronione one są poprzez ustalenie dwóch form ochrony konserwatorskiej:

- obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie - budynek dworca kolejowego przy ul. Wolności,
- strefę ochrony konserwatorskiej,  
dla których szczegółowe zasady ochrony zawarto w rozdziale 4.

**3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

Ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- a) zakaz prowadzenia działalności związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne,
- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:  
inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
- c) zakaz wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
- d) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu;
- e) nakaz zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
- f) nakaz zachowania walorów kompozycyjnych charakterystycznych dla układu urbanistycznego Pyskowic.

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W obszarze objętym projektem planu ustalono zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i wyznaczono dwie formy ochrony konserwatorskiej:

- obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie - budynek dworca kolejowego przy ul. Wolności,
- strefę ochrony konserwatorskiej.

Dla obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie ustalono zasady ochrony, w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia uwzględniające ochronę gabarytów budynku i jego kształtu, utrzymanie zachowanego detalu architektonicznego i sztukatorskiego na elewacjach, w przypadku wymiany pokrycia dachowego wykonanie go z materiałów zgodnych z pierwotną historyczną formą lub ich współczesnych odpowiedników, zakaz docieplenia zewnętrznego, oraz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody



dymowe i wentylacyjne, na elewacjach od strony przestrzeni publicznych, dopuszczenie rozbudowy w nawiązaniu do historycznej formy z zachowaniem wysokości poszczególnych części obiektu, wymiany stolarki okiennej zgodnie z pierwotną historyczną formą oraz umieszczania oświetlenia na elewacjach w celu wyeksponowania i podkreślenia walorów architektury.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej ustalono nakaz zachowania historycznego rozplanowania i kompozycji przestrzennej ulic i placu stanowiących przestrzeń publiczną, w tym: utrzymanie zieleni wysokiej oraz utrzymanie linii zabudowy i układów zabudowy w dostosowaniu do specyfiki zabudowy odpowiadającej rozplanowaniu historycznemu, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, dopuszczenie elementów oświetlenia, obiektów małej architektury i elementów wyposażenia miejskiego w przestrzeniach publicznych oraz odtworzenie fontanny na skwerze.

Nie wskazano obiektów podlegających ochronie jako dobra kultury współczesnej.

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami projektu planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia – w projekcie planu nie wyznacza się terenów produkcyjnych ani przemysłowych a ochrona zdrowia odbywać się będzie na zasadach określonych w wymaganiach ochrony środowiska (wymienionych w pkt 3 niniejszego uzasadnienia). Nie wskazano nieruchomości i działek, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska.

Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych zostały zapewnione poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ich potrzeb, w tym wyposażenie w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Obszar projektu planu jest w większości objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego – uchwała nr XVIII/130/2016 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Pyskowice - Południe.

Wzrost wartości nieruchomości wynika wprost z faktu uchwalenia planu miejscowego.

**7) prawo własności:**

Ustalenia projektu planu ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych.

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Nie wskazano obszarów lub działek istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapewniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wyznaczenie publicznego układu komunikacyjnego powiązanego z głównymi ciągami komunikacji ogólnomiejskiej.

**9) potrzeby interesu publicznego:**

W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności. Tereny przeznaczone

pod przestrzeń publiczną w pierwszej kolejności uwzględniają przepisy obowiązującego prawa (np. wyznaczone drogi publiczne w szerokościach linii rozgraniczających zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych);

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszar objęty opracowaniem planu jest w całości zurbanizowany, z dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej. Nowa zabudowa może wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury natomiast nie przewiduje się budowy nowych odcinków sieci o charakterze przesyłowym. Projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez następujące ustalenia:

- a) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2;
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- c) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- d) nakazuje się realizację nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
- e) zakazuje się:
  - lokalizacji na elewacjach od strony ulicy Wolności urządzeń technicznych w szczególności anten, klimatyzatorów, przyłączy telekomunikacyjnych, kabli elektroenergetycznych, złączy kablowych elektroenergetycznych i pomieszczeń do gromadzenia odpadów, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 pkt 2 i ust. 5 pkt 3,
  - lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności: szaf telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych;
- f) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych sieci, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- g) zakazuje się stosowania systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w zakresie energii wiatru i biogazu.

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń w dniu 18 grudnia 2017 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do 9 stycznia 2018 r.,
- b) sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując jednocześnie złożone wnioski,
- c) *ogłoszenie w dniu ..... 2018 r. w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,*
- d) *wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres od ..... do ..... 2018 r. oraz zamieszczenie projektu planu na stronie internetowej miasta Pyskowice,*

- e) przeprowadzenie w dniu ..... 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,*
- f) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu;*

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z brzmieniem art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz.871), zakres rzeczowy planu na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę i pozwala na realizację ustaleń planu zgodnie z rosnącym zapotrzebowaniem.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - wazenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:**

Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

- 1) zainicjowanie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu:
  - a) możliwości realizacji projektu pn. „Stacja kultury – Adaptacja dworca kolejowego w Pyskowicach celem aktywizacji gospodarczej, kulturalnej i społecznej”, na który Pyskowice złożyły wniosek o dofinansowanie ze środków RPO WSI w ramach konkursu na rewitalizację,
  - b) ukształtowania lokalnego zespołu usług publicznych wraz z centrum przesiadkowym, położonego w południowej części obszaru Pyskowic, zapewniającego warunki przestrzenne dla utworzenia strefy o wysokim standardzie zabudowy i obsługi;
- 2) ustalenie w projekcie planu przeznaczeń poszczególnych terenów i sposobu ich zagospodarowania, wyznaczenie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym wysokości i formy zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachów, oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania, linii zabudowy, mając na uwadze przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony przyrody, a także stan własności gruntów ze szczególnym uwzględnieniem własności osób fizycznych i prawnych, co znalazło odzwierciedlenie w prognozie finansowej.
- 3) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane na podstawie studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, wniesionych podczas opracowania projektu planu wniosków instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, a także sporządzonych materiałów planistycznych, w tym inwentaryzacji urbanistycznej; dane te zostały zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Projekt planu obejmuje obszar charakteryzujący się ukształtowaną strukturą przestrzenną obsłużoną przez transport publiczny, w którym nowa zabudowa zaplanowana została jako uzupełnienie istniejącej.

W związku z powyższym projekt planu w pełni realizuje wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pyskowice – za okres od stycznia 2010 r. – sierpnia 2014 r. oraz ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i postępu prac w opracowaniu planów miejscowych została przyjęta uchwałą nr XLVII/383/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 22 października 2014 r.

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla terenów pokolejowych przy ul. Wolności jest zgodne z ww. analizą – w zakresie konieczności opracowania planu w związku z wnioskami o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania nieruchomości. Jak wykazano w ww. analizie plan miejscowy jest najskuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego, dającym największe gwarancje realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

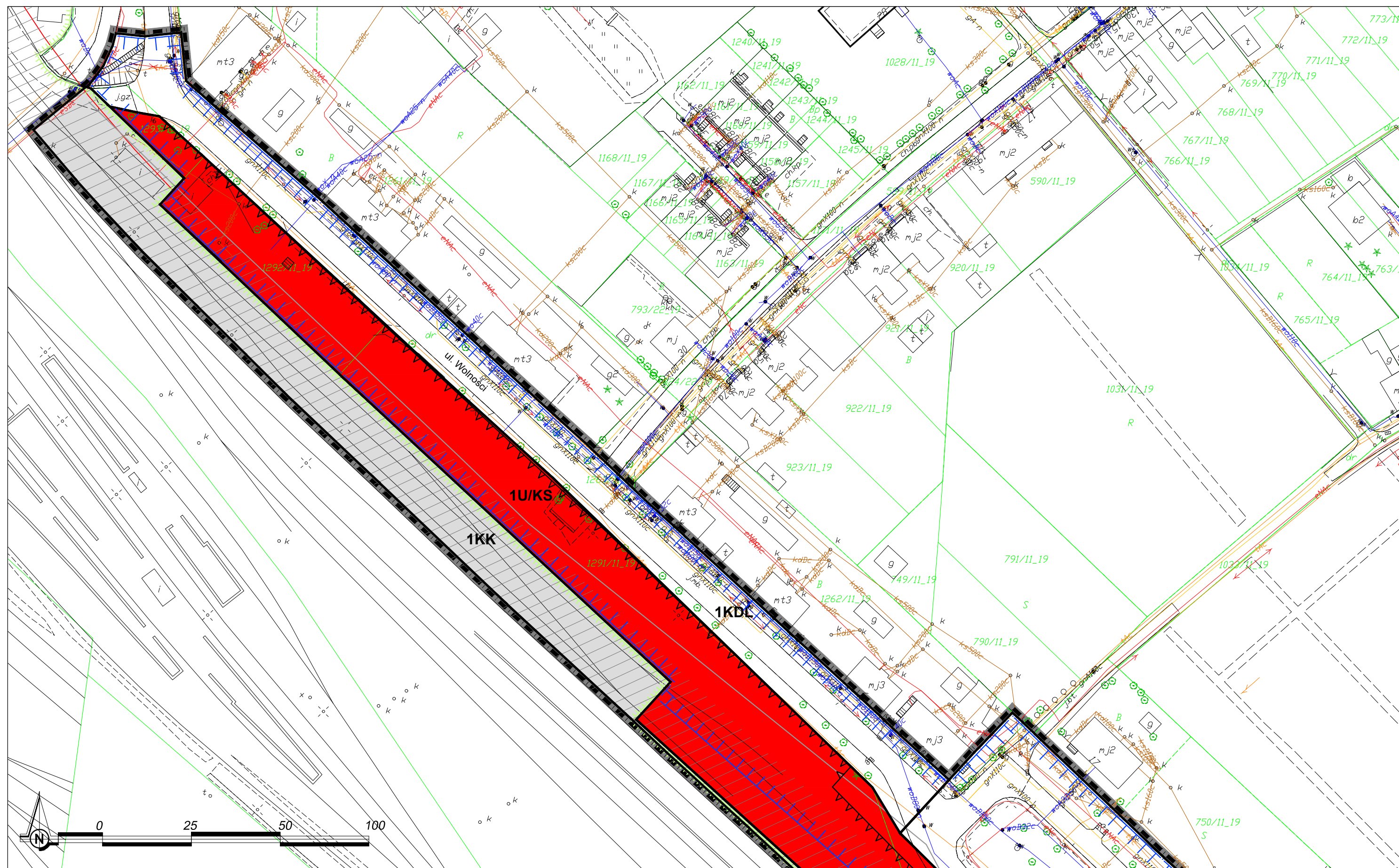
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu miasta Pyskowice wynikających z uchwalenia i realizacji planu.

Plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, i jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków, ze względu na fakt, iż wszystkie działki są działkami we własności publicznej: miasta Pyskowice, bądź PKP SA. Ponadto plan nie przyniesie bezpośrednio wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane z istniejących sieci infrastruktury znajdujących w obszarze opracowania planu.

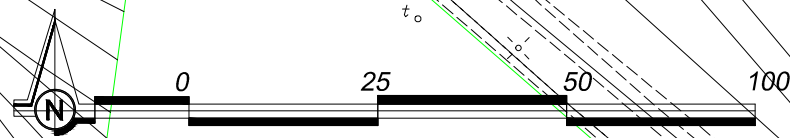


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE DLA TERENÓW POKOLEJOWYCH PRZY UL. WOLNOŚCI

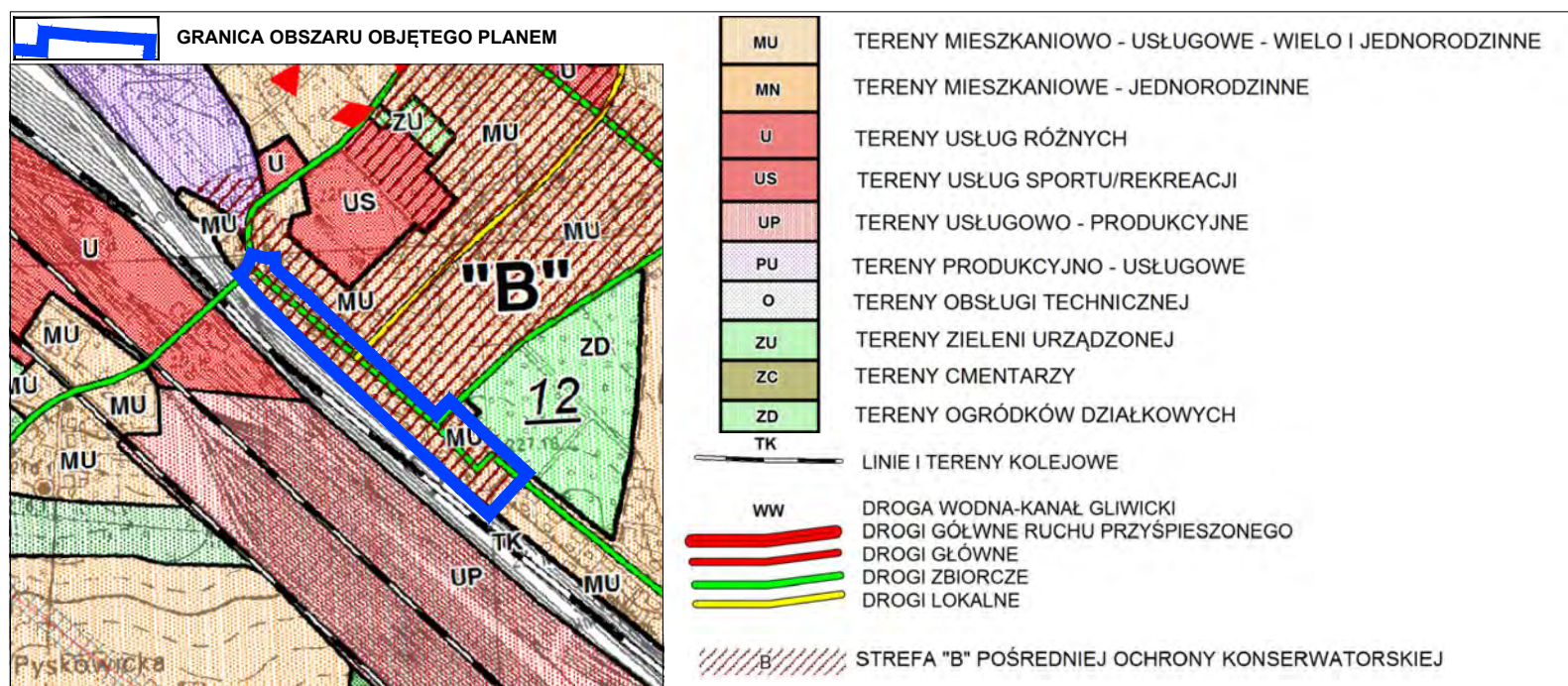
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH  
Z DNIA .....



OZNACZENIA	
<b>USTALENIA PLANU</b>	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOLE CYFROWO-LITEROWE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PARKINGÓW
	TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	TERENY PLACÓW I DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	OBIEKT ZABYTKOWY OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE
<b>OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW OBOWIĄZUJĄCYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH</b>	
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	ZASIĘG OBSZARU OCHRONNEGO KOLEI - ODLEGŁOŚĆ 20 m OD SKRAJNEGO TORU I 10 m OD GRANICY TERENU KOLEJOWEGO
	OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 330 ZBIORNIK GLIWICE
<b>OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH, NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU</b>	
	DZIAŁKI I OBIEKTY BUDOWLANE
	SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PYSKOWICE



Wykonawca dokumentacji projektowej:		P.A. NOVA S.A.	
44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42, NIP 631-020-04-17		tel.: (+48 32) 400 41 03 fax: 400 42 01	
e-mail: pracownia@pa-nova.com.pl, www.pa-nova.com.pl		Symbol dokumentacji projektowej:	
Tytuł dokumentacji projektowej:		MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE DLA TERENÓW POKOLEJOWYCH PRZY UL. WOLNOŚCI	
Tytuł rysunku:		RYSUNEK PLANU	
Skala rysunku:		1:1000	
Numer rysunku:		1	
Edycja rysunku:		III	
Projektował:	mgr inż. arch. Katarzyna Bondek	O/U KT:	07.2018
Opracował:	mgr inż. arch. Sławomir Tront	Data:	07.2018
Generalny Projektant:	dr inż. arch. Stanisław Lessaer	Podpis:	07.2018