

**UCHWAŁA NR ...../...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**  
z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XL/388/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice

Rada Miejska w Pyskowicach

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr L/462/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2022 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 85,0 ha.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) 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;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;

- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, występujący łącznie z przeznaczeniem podstawowym i stanowiący jego uzupełnienie oraz nie stanowiący więcej niż 49% pow. terenu;
- 6) 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;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków – wysokość, o której mowa w §6 Rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów budowlanych, lokalizowanych na działce budowlanej lub działce gruntu objętej inwestycją, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu;
- 9) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki i obiekty budowlane w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub obiektu budowlanego na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, daszków, występów dachowych i oświetlenia;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, 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;
- 11) przepisach związanych z transportem kolejowym – należy przez to rozumieć w szczególności: ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1984), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1247), rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1744).

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
  - a) U-P – tereny usług lub produkcji,
  - b) KKK – tereny komunikacji kolejowej
  - c) ZN – tereny zieleni naturalnej;

5) strefa potencjalnej lokalizacji drogi.

2. Rysunek planu zawiera ponadto:

1) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych: stanowiska archeologiczne;

2) oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

a) trasy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV,

b) pasy technologiczne,

c) granicę administracyjną miasta Pyskowice.

3. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także obiektów i obszarów ochrony przyrody.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu**

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakazuje się:

a) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;

b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu,

c) dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności: sytuowanie ławek, koszy na śmieci, itp. w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;

2) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z wyłączeniem terenów komunikacji kolejowej, w szczególności:

a) dojazdy,

b) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,

c) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej ustalonym wskaźnikom,

d) infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,

e) różne formy zieleni,

f) obiekty małej architektury.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

b) lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ponadnormatywne uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi, związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza, wody i ziemi oraz innych, przekraczających wartości dopuszczalne, w tym w zakresie hałasu, wibracji i pola elektromagnetycznego,

c) zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów;

2) nie wskazuje się terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;

3) cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice - w ramach ochrony wód podziemnych ustala się zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód oraz do ziemi.

§6. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

§7. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) wskazuje się stanowiska archeologiczne (numery stanowisk na obszarze):

a) 48 wraz ze strefą ochrony: AZP 96-44, nr 50 – ślad osadniczy, epoka średniowiecza,

b) 49 wraz ze strefą ochrony: AZP 96-44, nr 51 – funkcja nieokreślona, brak chronologii;

2) w stosunku do stanowisk wymienionych w pkt. 1 należy postępować w myśl przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, a w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. W obszarze planu nie wskazuje się obszarów i obiektów dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie.

§8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

2) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

3) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych,

3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej,

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,

2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o miejską zdalaczną sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się:

a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości

technicznych lub ekonomicznych zastosowania zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,

b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
  - b) pozyskiwanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

**§9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez ulice Czerwionka i Wiejską – drogi gminne znajdujące się poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
  - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
  - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych: minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub produkcji w terenach zabudowy U-P;
- 3) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla zabudowy położonej w terenach U-P – minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 4) ustala się nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług.

**§10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci:
  - a) w granicach opracowania planu przebiegają trasy istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV – linie napowietrzne relacji: Rokitnica – Bumar, Łabędy – Blachownia,
  - b) dla linii napowietrznych 110kV, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują pasy technologiczne;
- 2) dla terenów położonych w sąsiedztwie obszarów kolejowych o symbolach 2U-P, 3U-P, 4U-P i 5U-P obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych związanych z transportem kolejowym;
- 3) dla terenu 1ZN ustala się zakaz zabudowy.

**§11.** W obszarze planu nie wskazuje się przestrzeni publicznych i nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

**§ 13.** W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
  - 2) ustala się:
    - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
    - b) minimalne powierzchnie działek: 2000,0 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m,
- § 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolem U-P;
  - 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolem KKK i ZN.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1U-P**, **2U-P**, **4U-P** i **5U-P** – tereny usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy produkcyjnej,
  - c) tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500kW, wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) garaże wolnostojące lub wbudowane jedno i wielokondygnacyjne,
  - b) drogi w zasięgu *strefy potencjalnej lokalizacji drogi* w terenach 1U-P i 4U-P;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz obiektów garażowych 20,0 m,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów o urządzeń telekomunikacyjnych do 25,0 m,
    - wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 5,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup> lub płaskie,
  - g) szerokość pasa drogowego w zasięgu *strefy potencjalnej lokalizacji drogi* od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **3U-P** – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy produkcyjnej;
  - c) tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500kW, wraz ze strefami

ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże wolnostojące lub wbudowane jedno i wielokondygnacyjne;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków 40,0 m,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów o urządzeń telekomunikacyjnych do 25,0 m,
    - wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 5,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup> lub płaskie.

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZN** – tereny zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona wraz ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się:
    - nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu: co najmniej dwóch rzędów drzew wysoko lub średnio rosnących oraz żywopłot lub pasmo krzewów, w tym zimozielonych, przy czym udział roślin zimozielonych powinien stanowić co najmniej 70%.
    - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 80%,
  - b) zakazuje się: urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

§ 18. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KKK** – teren komunikacji kolejowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury kolejowej i urządzeń kolejowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1984);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: droga w zasięgu *strefy potencjalnej lokalizacji drogi*;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0,5%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
  - f) szerokość pasa drogowego w zasięgu *strefy potencjalnej lokalizacji drogi* od 1,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
  - g) zakaz realizacji budynków.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

§ 20. Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Pyskowice.

Przewodnicząca Rady

**Jolanta Drozd**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2023  
Rady Miejskiej w Pyskowicach  
z dnia ..... 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../2023  
Rady Miejskiej w Pyskowicach  
z dnia ..... 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice**

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Pyskowicach przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Jako inwestycje, które należą do zadań własnych gminy wskazuje się budowę i przebudowę, wymianę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../2023  
Rady Miejskiej w Pyskowicach  
z dnia ..... 2023 r.

**Dane przestrzenne**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice.**

Obszar opracowania położony jest w południowej części miasta, graniczy z miastem Gliwice, i zajmuje powierzchnię około 85,0 ha. Obszar planu ograniczony jest od zachodu terenami zagospodarowanymi rolniczo, od północy i wschodu terenami kolejowymi, a od południa terenami zagospodarowanymi rolniczo w mieście Gliwice. Dla terenów sąsiadujących z obszarem opracowania planu, w tym dla terenów położonych w mieście Gliwice, obowiązują plany miejscowe, w których przewidziano zabudowę.

Cały obszar projektu planu objęty jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego: uchwała nr XIII/126/99 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 28 lipca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Pyskowice.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów usług i produkcji o parametrach zgodnych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice (przyjętego uchwałą nr L/462/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2022 r.).

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przedstawia się:

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowej części miasta, ograniczonego linią kolejową oraz granicą administracyjną z miastem Gliwice” uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz w sposób zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice,
  - b) uwzględniono, iż cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice – w ramach ochrony wód podziemnych ustalono zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód oraz do ziemi,
  - c) uwzględniono przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1984) w związku z wyznaczeniem terenu komunikacji kolejowej I KKK, który nie jest terenem zamkniętym oraz w związku z sąsiadującymi z obszarem projektu planu obszarami kolejowymi, które są terenem zamkniętym, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) – wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, o których mówią przepisy ww. ustawy oraz przepisy wykonawcze;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

- a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób zgodny z ustaleniami studium oraz jak najmniej wpływający na sąsiednie tereny,
- b) obszar planu nie jest zabudowany, nie posiada walorów architektonicznych wymagających ochrony;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) w obszarze planu występują grunty rolnicze – z uwagi na położenie obszaru projektu planu w obrębie granic administracyjnych miasta nie zaszła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
  - b) w obszarze planu występują grunty leśne – są to grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, dla których uzyskano zgodę Marszałka Województwa Śląskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
  - c) zasady ochrony środowiska:
    - nie wskazano terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska,
    - zakazano lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego,
    - zakazano lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
    - zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów,
    - wskazano, iż cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice - w ramach ochrony wód podziemnych ustalono zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód oraz do ziemi,
  - d) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,
  - e) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:
    - odprowadzania ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
      - retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
      - dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
    - postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
  - f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:
    - sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska,
    - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obszarze planu wskazano stanowiska archeologiczne:

- 48 wraz ze strefą ochrony: AZP 96-44, nr 50 – ślad osadniczy, epoka średniowiecza,
  - 49 wraz ze strefą ochrony: AZP 96-44, nr 51 – funkcja nieokreślona, brak chronologii, dla których obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. DZ. U. 2022 poz. 840);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:
- a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodował zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
  - c) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów,
  - d) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ich potrzeb, w tym wyposażenie w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania uniwersalnego, oraz poprzez ustalenie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;
- 7) prawo własności:
- a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,
  - b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów;
  - c) ustalenia projektu planu nie wyznaczyły terenów pod cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- a) obszar objęty opracowaniem planu nie jest zurbanizowany, i nie posiada dobrze rozwiniętej sieci infrastruktury technicznej; nowa zabudowa będzie wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury,
  - b) projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:
    - zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów,
  - c) w granicach opracowania planu przebiegają trasy istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:
    - o napięciu 110kV relacji: Rokitnica – Bumar, Huta Łabędy – Bumar oraz Huta Łabędy – Blachownia, dla których na podstawie przepisów odrębnych wskazano pasy technologiczne, o szerokościach 22 m (po 11 m licząc od osi linii),
    - napowietrzne o napięciu 20kV;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Burmistrz Pyskowic wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:
- a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,
  - b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując jednocześnie złożone wnioski,
  - c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,
  - d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
  - e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,
  - g) .....
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu.
- 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 (j.t. Dz.U.2022 poz. 1029), 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, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie 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:

- a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu oraz wskazania zgodnie z obowiązującym studium terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,

- b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów, oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,
- d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów).

### **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**

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- b) w obszarze planu wprowadzono przeznaczenie w postaci terenów usług lub produkcji, dla których ustalono również możliwość realizacji obiektów produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu lokalnych i ponadlokalnych tras rowerowych, jako elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów.

### **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. do sierpnia 2014 r. oraz ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” i postępu prac w opracowaniu planów miejscowych została wykonana w październiku 2014 r. Ocena ta stwierdziła brak potrzeby zmian w obowiązujących planach miejscowych z uwagi na zgodność ze studium oraz nieaktualność studium pod względem prawnym i oczekiwań społecznych.

W październiku 2022 r. Rada Miejska w Pyskowicach uchwaliła nowe studium (przyjęte uchwałą Nr L/462/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2022 r.), które umożliwiło aktualizację i opracowanie nowych planów miejscowych.

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

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu miasta Pyskowice wynikających z uchwalenia i realizacji planu.

Dla wyznaczonych w planie terenów przyjęto stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla terenów o symbolach U-P, 5% dla terenów o symbolach KKK i ZN. Przy ustalaniu wysokości stawki wzięto pod uwagę racjonalne przesłanki, z uwagi na fakt, że część terenów jest objęta dotychczasowym miejscowym planem obowiązującym na obszarze opracowania.