

UCHWAŁA NR/...../2024
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sześciu fragmentów gminy Pyskowice

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 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr LVI/252/2-23 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Pyskowice,

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 sześciu fragmentów gminy Pyskowice

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sześciu fragmentów gminy Pyskowice, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 22,8 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, w podziale na 6 oddzielnych arkuszy, zgodnie z ust. 2, które łącznie stanowią załącznik nr 1, i z których każdy zawiera 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.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje 6 oddzielnych arkuszy odzwierciedlających 6 obszarów:

- 1) arkusz 1 dla obszaru w rejonie ul. Mickiewicza;
- 2) arkusz 2 dla obszaru w rejonie ul. Poniatowskiego;
- 3) arkusz 3 dla obszaru w rejonie ul. Wyszyńskiego;
- 4) arkusz 4 dla obszaru w rejonie ul. Piaskowej;
- 5) arkusz 5 dla obszaru w rejonie ul. Czerwionka;
- 6) arkusz 6 dla obszaru w rejonie ul. Poznańskiej;

§ 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) 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;

- 3) 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;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania danej działki budowlanej w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, nie stanowiący więcej niż 49% pow. tej działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia elementów budynków przed tą linią o 1,5 m, w szczególności: schodów, pochylni, ramp, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć: podziemne, naziemne lub nadziemne sieci, urządzenia i obiekty służące 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;
- 7) udziale powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy – należy rozumieć zgodnie z brzmieniem definicji zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 4. 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - d) U – teren usług,
 - e) U-P – teren usług lub produkcji,
 - f) KDG – teren drogi głównej,
 - g) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - h) KDL – teren drogi lokalnej,
 - i) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - j) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - k) ZN – teren zieleni naturalnej;
 - 5) obiekty małej architektury wskazane do ochrony w planie;
 - 6) zasięg strefy ochrony ekspozycji;
 - 7) zasięg strefy ochrony krajobrazu;
 - 8) zasięg 150 m od terenu cmentarza.
2. Rysunek planu zawiera ponadto:
- 1) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) stanowiska archeologiczne,
 - b) obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,

- c) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - d) otoczenie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
 - e) zasięg głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice;
- 2) oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:
- a) trasy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV,
 - b) 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

§ 5. 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 rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z wyłączeniem terenów komunikacji kolejowej, w szczególności:
 - dojazdy, drogi wewnętrzne na zasadach określonych w § 10 pkt 2
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej ustalonym wskaźnikom,
 - infrastrukturę techniczną,
 - różne formy zieleni,
 - b) zachowanie, a także przebudowę zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, w tym wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - c) zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - b) prowadzenia działalności przekraczających wartości dopuszczalne związane z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji i pola elektromagnetycznego, poza granice obszaru inwestycji/obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć liniowych,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem odpadów oraz lokalizacji składowisk odpadów;

- 2) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U i MW-U, a także lokale mieszkalne w terenach o przeznaczeniu U;
- 3) ochronę lokalnych wartości zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień w terenach oznaczonych symbolami ZN, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody;
- 4) obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice: w ramach ochrony wód podziemnych obowiązują przepisy ustanawiające obszar ochronny zbiornika wód podziemnych Gliwice GZWP nr 330, a w obszarze ochronnym, w szczególności: zakaz wprowadzania ścieków do wód podziemnych i do ziemi, zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zakaz rolniczego wykorzystania ścieków.

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

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

- 1) wskazuje się obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
 - a) nr 1, układ urbanistyczny z obustronną zabudową, granice ochrony obejmują ulice Poniatowskiego, Sienkiewicza i Cmentarną wraz z obustronną zabudową, ok. 1250 r., nr rej. A/1015/69 z 18.02.1969r.,
 - b) nr 2, ul. Kościelna 15, budynek mieszkalny, I poł. XIX w., nr rej. A/1036/69 z 24.02.1969 r.,
 - c) nr 3, ul. Kościelna 16, budynek mieszkalny, I poł. XIX w., nr rej. A/1037/69 z 24.02.1969 r.,
- 2) wskazuje się stanowiska archeologiczne (numery stanowisk na obszarze):
 - a) nr 2 wraz ze strefą ochrony: AZP 95-44, nr 18 – osada, średniowiecze,
 - b) nr 59 wraz ze strefą ochrony: AZP 96-43, nr 8 – obozowisko, epoka kamienia;
- 3) wyznacza się obiekt małej architektury wskazany do ochrony w planie: krzyż przydrożny, ul. Czerwionka, II poł. XIX w.;
- 4) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji;
- 5) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu;
- 6) w stosunku do obiektów zabytkowych wymienionych w pkt 1 zasady i formę ochrony, a także prowadzenie konserwacji i rewaloryzacji zabytków określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy czym granice ochrony wynikają z treści decyzji wpisu do rejestru;
- 7) w stosunku do stanowisk wymienionych w pkt. 2 należy postępować w myśl przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami ww. ustawy;
- 8) dla wyznaczonego obiektu małej architektury wskazanego do ochrony w planie dla obiektów zabytkowych wymienionych w pkt. 2 lit. b ustala się zasady:
 - a) nakazuje się: zachowanie obiektu,
 - b) w przypadku remontu lub przebudowy drogi, które mogą wymusić przeniesienie obiektu, dopuszcza się zmianę jego lokalizacji, z zastrzeżeniem iż nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej;
- 9) w zasięgu strefy ochrony ekspozycji ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowych dominant,
 - b) nakaz ochrony wglądów na sylwetę zabytkowej części miasta poprzez ograniczenie wysokości nowej zabudowy i ograniczenie zabudowy w dolinie i starorzeczu rzeki Drama na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) w zasięgu strefy ochrony krajobrazu ustala się:

- a) nakazuje się: utrzymanie kompozycji przestrzennej układów zabudowy w zakresie linii zabudowy i przebiegów dróg
- b) dopuszcza się: nową zabudowę nawiązującą do gabarytów i położenia względem linii zabudowy sąsiadujących istniejących obiektów.

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

§ 9. 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 oraz wymiany;
- 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 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,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice.

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 ciepłą:

- 1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania 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.

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

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż:
 - a) 5 m w terenach MN, MN-U, MW-U i U,
 - b) 6 m w terenach U-P;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych, w tym dla rowerów:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,
 - 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług, w szczególności usług handlu i usług rzemieślniczych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, w tym magazynów i składów;
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 3 lit. b - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych, przy czym ustalenie nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej,
 - d) 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.

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

- 1) dla terenów zabudowy położonych w zasięgu 150 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej;
- 2) 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 istniejących linii elektroenergetycznych 110kV,
 - b) sposób zagospodarowania terenów pod ww. liniami powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenu położonego w sąsiedztwie obszarów kolejowych o symbolu 1U obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych związanych z transportem kolejowym;
- 4) dla terenów 1ZN, 2ZN i 3ZN ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:
 - a) tereny dróg publicznych o symbolach: KDG, KDZ, KDL, KDD,
 - b) ogólnodostępne: place i ciągi piesze niewyznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) w zasięgu przestrzeni publicznych nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 13. 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.

§ 14. 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 60^0 do 120^0 , za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:
 - dla zabudowy w terenach MN, MN-U: 700 m^2 i 20m,
 - dla zabudowy w terenach U: 1000 m^2 i 20m,
 - dla zabudowy w terenach U-P 1500 m^2 i 20m,
 - dla zabudowy w pozostałych terenach 1000 m^2 i 20m,
 - c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości, odpowiednio 1 m^2 i 1 m.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U, U-P;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolami ZN.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN**, **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 3) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:

- a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
- b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej 400 m².

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 7 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 18. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - b) składy i magazyny;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej 9 m,
 - dla budynków usługowych, składów i magazynów 15 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

– dla budynków mieszkalnych i usługowych 9 m,

– dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów:

– dla budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni,

– dla budynków garażowych i gospodarczych płaskie.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **3MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych;

2) przeznaczenie dopuszczone: istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

– dla budynków mieszkalnych i usługowych 9 m,

– dla budynków zagrodowych, garażowych i gospodarczych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów:

– dla budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni,

– dla budynków garażowych i gospodarczych płaskie.

§ 21. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **4MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów

samochodowych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 9 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych płaskie.

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **5MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej: w szczególności usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług handlu, z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

3) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m².

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych;

2) przeznaczenie dopuszczone: istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 12 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m².

§ 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 9 m,
 - dla obiektów i urządzeń związanych z istniejącą zabudową zagrodową 12 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 3) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m².

§ 25. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U** – teren usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy usługowej z wyłączeniem stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych oraz zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 95%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 26. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U** – teren usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 27. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U-P** – tereny usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy produkcyjnej,
- 2) 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: 15,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 28. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U-P** – tereny usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy produkcyjnej,
- 2) 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: 12,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDG, 2KDG** – teren drogi głównej

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDZ** – teren drogi zbiorczej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDL** – teren drogi lokalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **od 1KDD do 5KDD** – teren dróg dojazdowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1ZN, 2ZN, 3ZN** – tereny zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się: urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) dopuszcza się: drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Pyskowice.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady

Jolanta Drozd

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2024
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2024

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 2024 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 sześciu fragmentów gminy Pyskowice

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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/...../2024
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 2024 r.

Dane przestrzenne