

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu 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 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z uchwałą Nr LVI/252/2023 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 pięciu fragmentów gminy Pyskowice 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 pięciu fragmentów gminy Pyskowice

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla pięciu fragmentów gminy Pyskowice, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 22,5 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 5 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 5 oddzielnych arkuszy odzwierciedlających 5 obszarów:

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

§ 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 – 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 uzupełniającym – 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obiekty małej architektury wskazane do ochrony w planie;
- 4) zasięg strefy ochrony ekspozycji;
- 5) zasięg strefy ochrony krajobrazu;
- 6) zasięg 150 m od terenu cmentarza;
- 7) 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) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - g) KDG – teren drogi głównej,
 - h) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - i) KDL – teren drogi lokalnej,
 - j) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - k) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - l) KR-ZN – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni naturalnej,
 - m) ZN – teren zieleni naturalnej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto:

- 1) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,
 - b) obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
 - c) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - d) otoczenie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,

- e) zasięg obszaru ochronnego 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) granica administracyjna 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,
 - d) kształtowanie wysokości zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – nie więcej niż 25 m, z zastrzeżeniem dopuszczenia: wysokości słupów elektroenergetycznych oraz obiektów związanych z infrastrukturą teleinformatyczną do 50 m,
 - wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 1/3 wysokości tego budynku oraz nie więcej niż 5 m;
- 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.

§ 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:
- a) w ramach ochrony wód podziemnych obowiązują przepisy ustanawiające obszar ochronny zbiornika wód podziemnych Gliwice GZWP nr 330, tj. Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice,
 - b) obszary nr 1, 2, 3, 4, 5 są położone w obszarze ochronnym B1, w zasięgu którego obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności określonych ww. rozporządzeniem.

§ 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, ok. 1250 r., nr rej. A/1015/69 z 18.02.1969r., granice ochrony obejmują obszar w zasięgu ulic Poniatowskiego, Sienkiewicza i Cmentarnej wraz z obustronną zabudową,
 - b) nr 2, ul. Kościelna 15, budynek mieszkalny, I poł. XIX w., nr rej. A/1036/69 z 24.02.1969 r., wraz z otoczeniem,
 - c) nr 3, ul. Kościelna 16, budynek mieszkalny, I poł. XIX w., nr rej. A/1037/69 z 24.02.1969 r., wraz z dotoczeniem;
- 2) w stosunku do obiektów zabytkowych wymienionych w pkt 1 zasady i formę ochrony, a także prowadzenie konserwacji i rewitalizacji zabytków określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy czym granice ochrony wynikają z treści decyzji wpisu do rejestru;
- 3) 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;
- 4) w stosunku do stanowisk wymienionych w pkt. 3 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;
- 5) wyznacza się obiekt małej architektury wskazany do ochrony w planie: krzyż przydrożny, ul. Czerwionka, II poł. XIX w.;
- 6) 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) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu w przypadku remontu lub przebudowy drogi, które mogą wymusić przeniesienie obiektu, z zastrzeżeniem, iż nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej;

7) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji;

8) 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 starorzeczcu rzeki Drama na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

9) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu;

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 cieplną:

- 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 i ustaleniami szczegółowymi;
- 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;
 - 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,
 - c) 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 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 60⁰ do 120⁰, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:
 - dla zabudowy w terenach MN, MN-U: 700 m² i 20m,
 - dla zabudowy w terenach U: 1000 m² i 20m,
 - dla zabudowy w terenach U-P 1500 m² i 20m,
 - dla zabudowy w pozostałych terenach 1000 m² i 20m,
 - c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości, odpowiednio 1m² 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) 30% 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: 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,
- h) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDD;

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: 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,
- h) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDD zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów;
- 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 istniejących budynków 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,
- h) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDG i 1KDR zgodnie z przepisami odrębnymi.
- i) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- j) dopuszcza się
 - istniejącą zabudowę zagrodową,
 - zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 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;
 - h) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych,
 - j) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) przeznaczenie:
 - 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,
- h) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD i 3KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych
- j) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

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,
- h) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD i 3KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych,
- j) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;
- 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.
 - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m²,
 - i) obsługa komunikacyjna z ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, położonej poza obszarem opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych,
 - k) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 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;
 - h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m²,
 - i) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych,
 - k) dopuszcza się:

- istniejącą zabudowę zagrodową,
- zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

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;
- h) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki: 700 m²,
- i) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych.

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

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) 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,
- h) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych i warsztatów samochodowych
- j) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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: 15,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni,
 - g) obsługa komunikacyjna z terenów 1KDR i 1KR-ZN zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
- 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,
 - g) obsługa komunikacyjna z terenu 5KDD zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolach 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 34. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KR-ZN** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 32 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 pięciu 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 2024 r. poz. 1130) 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

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu fragmentów gminy Pyskowice

Obszar objęty planem obejmuje 5 obszarów, o łącznej powierzchni ok. 22,5 ha, zlokalizowanych w różnych częściach Pyskowic:

- 1) obszar nr 1 w rejonie ul. Mickiewicza, o powierzchni 7,7 ha, w południowej części zabudowany, położony pomiędzy drogami krajowymi nr 40 i nr 94; w całości objęty postanowieniami Uchwały nr XXI/223/2004 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 30.06.2004 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice dla obszaru przeznaczonego pod lokalizację przemysłu nieuciążliwego i składów, strefy komercyjno-produkcyjnej wraz z zielenią towarzyszącą oraz komunikacją* oraz Uchwały Nr XXVIII/297/2005 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23.02.2005 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania fragmentu Gminy Pyskowice w rejonie ulicy Mickiewicza*; w projekcie planu uwzględniono postanowienia obowiązującego studium w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowo-usługowych i usługowo produkcyjnych;
- 2) obszar nr 2 w rejonie ul. Poniatowskiego, o powierzchni 0,51 ha, zabudowany, położony w obrębie zabytkowego centrum Pyskowic, w zasięgu strefy konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków; w całości objęty postanowieniami Uchwały Nr XLII/396/2002 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 21.11.2001 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru stare miasto z otoczeniem*; w projekcie planu uwzględniono możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zurbanizowanym i zabudowanym, objętym ochroną konserwatorską;
- 3) obszar nr 3 w rejonie ul. kard. Stefana Wyszyńskiego, o powierzchni 0,14 ha, częściowo zabudowany, położony w rejonie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej; w całości objęty postanowieniami Uchwały Nr III/31/2018 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 20.12.2018 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego*; w projekcie planu uwzględniono wnioskowaną działalność usługową w obszarze mieszkaniowo-usługowym;
- 4) obszar nr 4 w rejonie ul. Piaskowej, o powierzchni 0,26 ha, zabudowany, położony w rejonie dawnej cegielni; w całości objęty postanowieniami Uchwały Nr XLV/427/2002 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 20.02.2002 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru położonego w rejonie Pyskowice – Dzierżno po północnej i południowej stronie ul. Piaskowej łącznie z terenami przylegającymi do ulic: Świerkowa, Poddębnie i Wiejska*; w projekcie planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – dotychczasowe przeznaczenie to zabudowa usługowo-produkcyjna;
- 5) obszar nr 5 w rejonie ul. Czerwionka, o powierzchni 13,87 ha, częściowo zabudowany, położony w terenach otwartych sąsiadujących od strony południowej z terenami Zakładów Mechanicznych Bumar-Łabędy w Gliwicach; w całości objęty postanowieniami Uchwały Nr XLVI/429/06 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 25.10.2006 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice w rejonie Czerwionki*; w projekcie planu uwzględniono istniejące przeznaczenia terenu: mieszkaniowo-usługowego oraz usługowo-produkcyjnego, a także poszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości i obowiązującym studium.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 dla pięciu fragmentów gminy Pyskowice” uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
 - a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy ustalonej w planach miejscowych w sąsiedztwie projektu planu;
 - b) walory historyczne – brak,
 - c) walory krajobrazowe – zostały uwzględnione poprzez nakaz zachowania i utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień w terenach oznaczonych symbolami ZN, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) w obszarze planu nie występują grunty leśne,
 - b) dla gruntów rolnych w obszarze Pyskowice nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) ustalono zasady ochrony środowiska obejmujące:
 - wskazanie terenów i funkcji podlegających ochronie przed hałasem, do których należą tereny oznaczone symbolami MN, MN-U i MW-U, a także lokale mieszkalne w terenach o przeznaczeniu U,
 - zakaz 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,
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - wskazanie zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice - w ramach ochrony wód podziemnych obowiązują przepisy ustanawiające obszar ochronny zbiornika, tj. Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice,
 - e) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:
 - nakaz odprowadzenia 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:

- projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach,
 - 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) wskazano obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, dla których 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,
 - b) wskazano stanowiska archeologiczne, w stosunku do których 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,
 - c) wyznaczono obiekt małej architektury wskazany do ochrony w planie, dla którego ustalono zasady ochrony;
- 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, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, 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 osób ze szczególnymi potrzebami 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 przewidują wyznaczenia terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych – układ drogowy wyznaczono na gruntach należących do Gminy Pyskowice lub na gruntach Skarbu Państwa;
- 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; tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną w pierwszej kolejności uwzględniają przepisy obowiązującego prawa z zakresu dróg publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: obszar objęty opracowaniem planu nie jest w całości zurbanizowany, ale posiada sieci infrastruktury technicznej; nowa zabudowa może wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury; projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:
 - a) zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;
- 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 lokalnej 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 lokalnej 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) *wyzначzył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,*
 - g) *do projektu planu nie wzniesiono uwag – nie zachodziła potrzeba rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.*
- 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 z późn. zm.). Zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, oraz 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 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, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej do 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 terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz terenu zieleni urządzonej,
- 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, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz na 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 podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne.

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 minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych, w których dopuszcza się organizację transportu publicznego i przystanku komunikacji publicznej w myśl przepisów o drogach publicznych,
- b) w obszarze planu wprowadzono nowe przeznaczenia w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, oraz usługowo-produkcyjnej,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek rowerowych została dopuszczona jako element zagospodarowania niezbędny dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

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.

Ocena aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Pyskowice w latach 2018-2024 została przyjęta w marcu 2024 r. (Uchwała nr LXVII/617/2024 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 marca 2024 r.).

Ocena stwierdziła brak konieczności opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych z uwagi na przystąpienie w 2023 r. do opracowania planu miejscowego dla obszaru niemal

całego miasta Pyskowice w celu uwzględniania polityki przestrzennej zmian w zagospodarowaniu ustalonej w studium z 2022 r. (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice, przyjęto uchwałą Nr L/462/2022 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 października 2022 r.).

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 większości terenów wyznaczonych w planie (MN, MN-U, U, U-P) przyjęto stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%, dla terenu oznaczonego symbolem ZN – 5%. Wzięto pod uwagę racjonalne przesłanki, z uwagi na fakt, że tereny te objęte są dotychczasowym miejscowym planem obowiązującym na obszarze opracowania.