

Projekt

z dnia 14 października 2025 r.
złożony przez Burmistrza Miasta Pyskowice

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej

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 2025 r. poz. 1153), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), na wniosek inwestora z dnia 23.09.2024 r., złożony za pośrednictwem Burmistrza Pyskowic,

Rada Miejska w Pyskowicach

stwierdza, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Pyskowice przyjętego uchwałą nr XIX/150/2025 z dnia 16 września 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2025 r. poz. 5421) i uchwała zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 2,6 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku za wyjątkiem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
 - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,
 - b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków,

usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów: U-P – teren usług lub produkcji.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych: główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice, w którego zasięgu znajduje się cały obszar planu.

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, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, 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 zagospodarowania terenu dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie urządzenia ciągów pieszych w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenu, w szczególności:
 - a) dojazdy,
 - b) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - c) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej ustalonym wskaźnikom,
 - d) infrastrukturę techniczną,
 - e) różne formy zieleni.

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

- 3) 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.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z 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.

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

- 1) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie 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.

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

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez ulicę Lokalną;
- 2) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych: min. 1 miejsce postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na jednej zmianie;
- 3) ustala się ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych.

§ 9. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ograniczeń w ich użytkowaniu, ani zakazu zabudowy.

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

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które uniemożliwiłyby zabudowę i zagospodarowanie przewidziane planem, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z organizacją placu budowy inwestycji zgodnych z planem.

§ 12. 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 ścieg przy skrzyżowaniach dróg,
 - b) minimalne powierzchnie działek: 2000,0 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowych;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - 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: 45,0 m,

f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia do 25⁰ lub płaskie.

Rozdział 4.

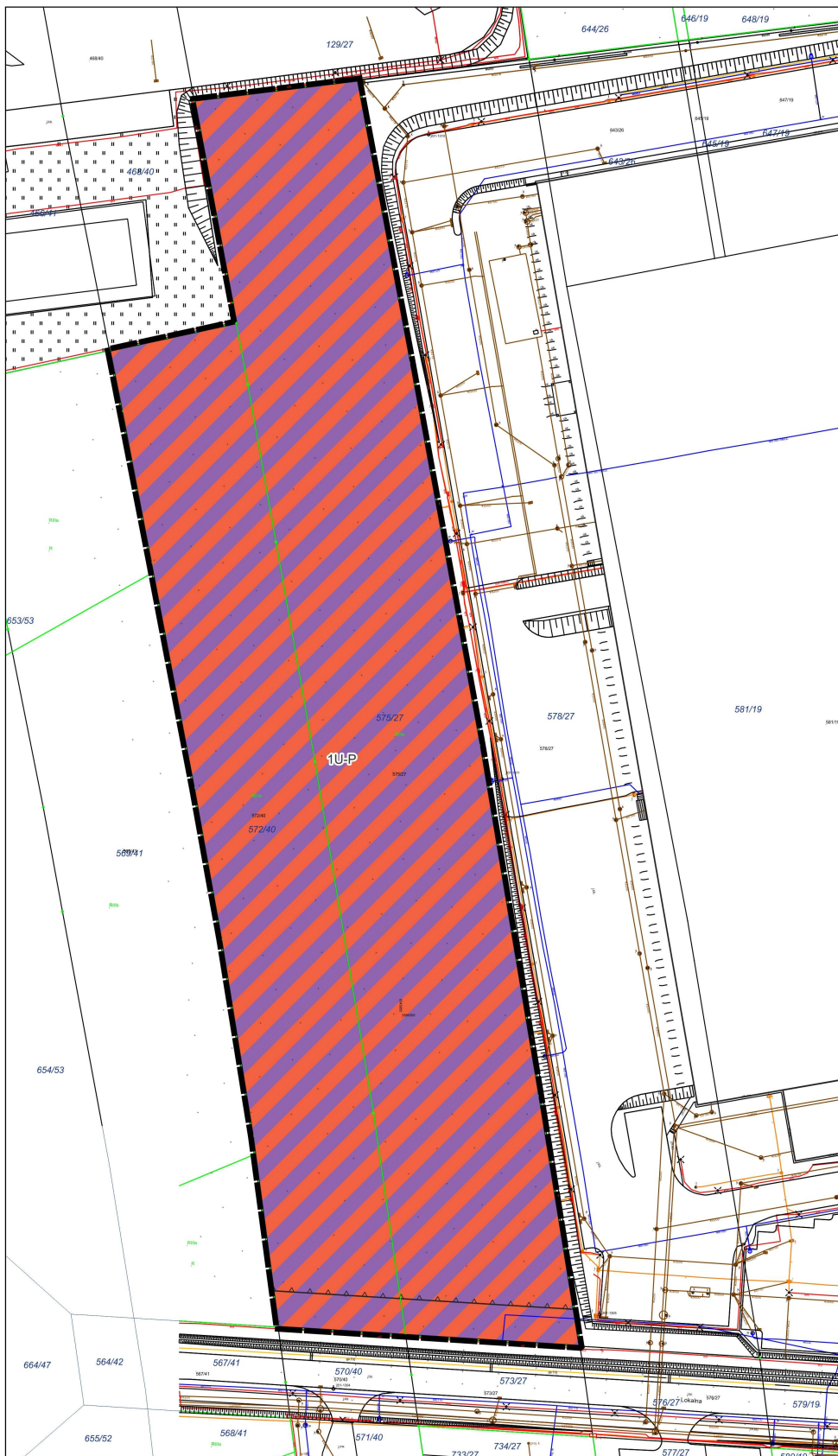
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU W PYSKOWICACH PRZY UL. LOKALNEJ



OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU



granica obszaru objętego
zintegrowanym planem inwestycyjnym



nieprzekraczalna linia zabudowy



linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



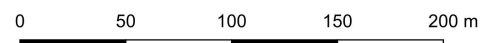
U-P - teren usług lub produkcji

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

cały obszar planu znajduje się w zasięgu
głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice



skala 1: 1000



mapa zasadnicza w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) wykonana przez Geobit, inż. Marek Nawrocki, upr. nr 20997, przyjęta do zasobu przez Starostę Głiwickiego - protokół WGI-RZG.6640.1.2759.2023_27542 z dnia 13.12.2023 r.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 2025 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie Burmistrza Miasta

do uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej

Obszar objęty planem położony jest w północnej części miasta i zajmuje powierzchnię około 2,6 ha. Obszar planu ograniczony jest od południa ul. Lokalną, od pozostałych stron zagospodarowaniem produkcyjno-usługowym i logistyczno-magazynowym.

W granicach planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru obejmującego tereny położone po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 901 (ul. Poznańska), po północnej stronie byłej linii PKP do granicy administracyjnej gminy Pyskowice w rejonie Sroczej Góry zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2011 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 marca 2011 r.

Celem regulacji zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej jest umożliwienie realizacji rozbudowy istniejącego magazynu firmy Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o. o..

Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej obejmuje:

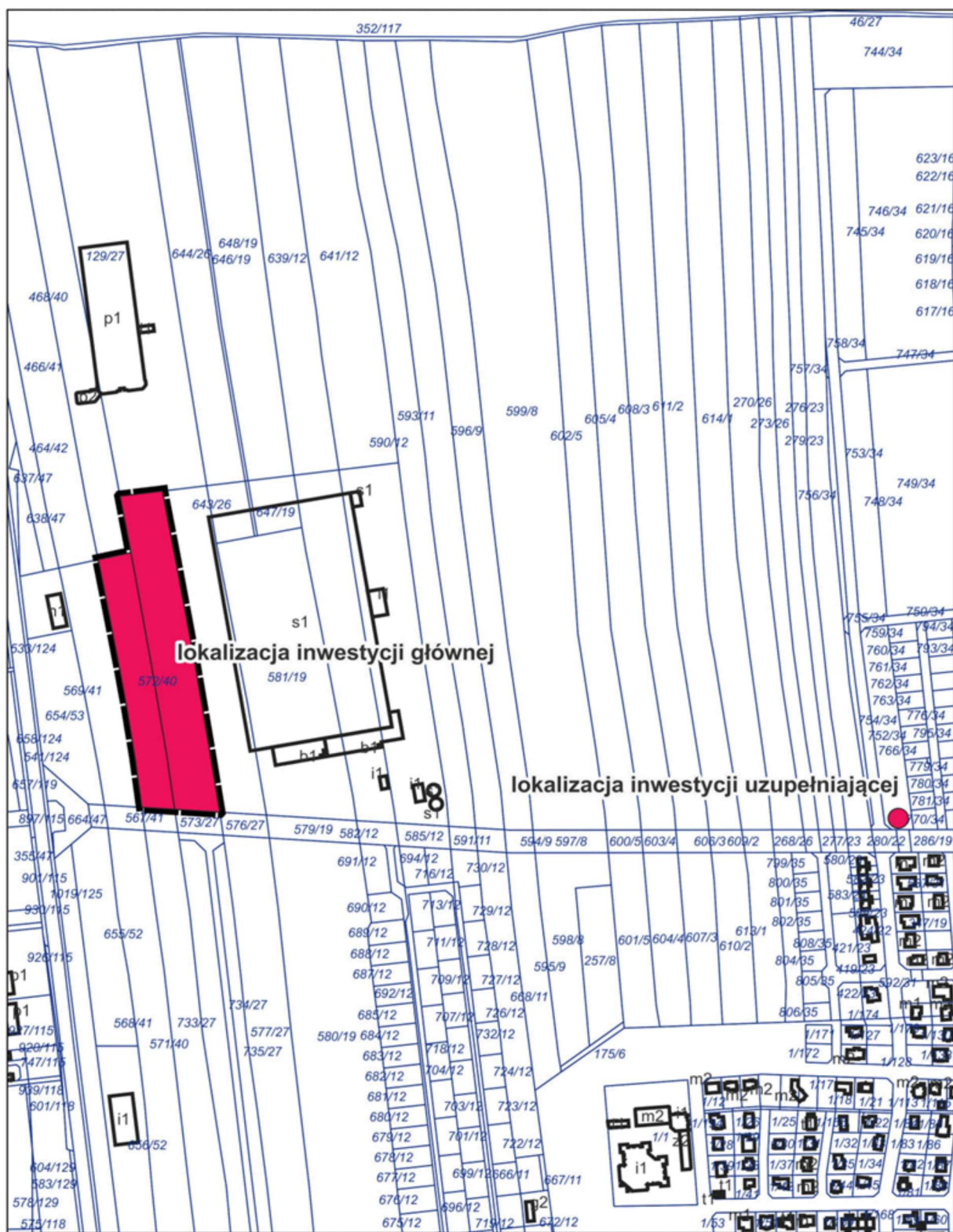
- obszar inwestycji głównej położonej na działkach nr 572/40 i 575/27, obręb 0001 Pyskowice przewidziany pod rozbudowę centrum logistyczno-magazynowego,

- inwestycję uzupełniającą polegającą na realizacji urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanej na działce nr 752/34, obręb 0001 Pyskowice.

Rozbudowa w ramach inwestycji głównej będzie polegała na budowie automatycznego magazynu wysokiego składowania, magazynu wejścia towaru oraz automatycznego magazynu kompletacji artykułów drobnych, galerii transportowej oraz dla pracowników, łączącej część istniejącą z projektowanymi.

Inwestycja uzupełniająca, służąca inwestycji głównej, realizowana będzie na części nieruchomości będącej własnością Gminy Pyskowice i będzie polegała na partycypowaniu przez Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o.o. w kosztach budowy infrastruktury technicznej – pompowni wody celem zwiększenia ciśnienia wody w sieci wodociągowej dla obsługi inwestycji głównej jak i odbiorców indywidualnych obszaru położonego w rejonie ul. Lokalnej. Ww. nieruchomość objęta jest obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr IX/91/2019 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego po północno-wschodniej stronie Gminy Pyskowice). Ustalenia tego planu wskazują urządzenia infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczalne, w związku z tym nie zachodzi konieczność opracowania planu miejscowego dla inwestycji uzupełniającej.

Poniżej przedstawiono lokalizację inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej.



Zał. graf. do uzasadnienia: Lokalizacja inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 „zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej” uwzględniono:

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

a) w projekcie planu ustalono parametry, wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z poszanowaniem otaczającego krajobrazu,

b) 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, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, a także obiektów i obszarów ochrony przyrody

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób nawiązujący do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu,

b) obszar planu nie jest zabudowany, nie posiada walorów architektonicznych ani krajobrazowych wymagających ochrony;

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

a) w obszarze planu nie występują grunty leśne – nie zaszła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,

b) w obszarze planu występują grunty rolnicze klas III a i IIIb – z uwagi na to, że obszar projektu planu położony jest w zasięgu miasta nie zaszła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,

c) zasady ochrony środowiska:

-nie wskazano terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska,

-zakazano 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,

-zakazano lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

-zakazano przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem odpadów oraz lokalizacji składowisk odpadów,

d) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:

-odprowadzania ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;

-odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:

·dopuszczenie retencjonowania wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,

·dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;

-postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:

-sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska,

-projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu nie występuje problematyka;

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) 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) zakazano wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,

e) zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem odpadów oraz lokalizacji składowisk odpadów,

d) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez ustalenie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; pozostałe wymagania zostaną zapewnione zgodnie z przepisami Prawa budowlanego na etapie realizacji inwestycji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie częściowy wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych przez właściciela;

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów;

c) ustalenia projektu planu nie wyznaczyły terenów pod cele publiczne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności;

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

a) obszar objęty opracowaniem planu nie jest w całości zurbanizowany, ale posiada dobrze rozwinięte sieci infrastruktury technicznej; nowa zabudowa może wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury; projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:

- zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;

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, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przyjęciu wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej (01.10.2024r.),

b) udostępnił informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pyskowicach, ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, opublikował w prasie oraz przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych co najmniej 1 dzień przed dniem rozpoczęcia konsultacji i wyznaczył w nim formy i termin prowadzenia konsultacji, w którym interesariusze mogą wносить uwagi dotyczące projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego,

d) przeprowadził konsultacje społeczne projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie 21 dni (w dniach od 08.04.2025 r. do 30.04.2025 r.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedurę sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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, 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 (t.j. Dz. U. z 2024.1112), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

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

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

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

Wymóg ważenia przez organ interesu publicznego i interesów prywatnych dla projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiło na etapie wniosku o sporządzenie planu i w formie uchwały nr VII/60/2024 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Lokalnej w Pyskowicach, a następnie podczas negocjacji treści umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Ustalenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nie naruszają praw nabytych oraz uwzględniają zasadę równego traktowania właścicieli nieruchomości.

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 zabudowy przy uwzględnieniu zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenu poprzez: dostęp do istniejącej drogi publicznej, dostęp do transportu publicznego i przystanków komunikacji publicznej, znajdujących się poza obszarem opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego,

b) w obszarze planu ustalono przeznaczenie zbieżne z obowiązującym planem miejscowym i sąsiadującym zagospodarowaniem – tereny usług lub produkcji.

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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

1) Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze Pyskowic została opracowana i uchwalona w marcu 2024 r.: *Uchwała Nr LXVII/617/2024 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta*

Pyskowice wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pyskowice w latach 2018-2024.
Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wynikami ww. analizy.

2) W obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych ani terenów komunikacji. Zasady uniwersalnego projektowania dla zabudowy wyznaczonej w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego zostaną uwzględnione na etapie realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

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

Dla wyznaczonego w planie terenu przyjęto stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%. Przy ustalaniu wysokości stawki wzięto pod uwagę racjonalne przesłanki: działki w obszarze planu objęte są obowiązującym planem miejscowym (Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Pyskowice dla obszaru obejmującego tereny położone po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 901 (ul. Poznańska), po północnej stronie byłej linii PKP do granicy administracyjnej gminy Pyskowice w rejonie Sroczej Góry zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/45/2011 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 marca 2011 r.), a zintegrowany plan inwestycyjny dotyczy rozbudowy istniejącego zakładu.

Koszt inwestycji uzupełniającej był przedmiotem negocjacji w zakresie treści umowy urbanistycznej wynikających z art. 37ec ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.