

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (07.07.2025 r.) przed notariuszem _____ w jego Kancelarii w _____, przy ulicy _____ - stawili się:-----

1.

zamieszkały - jak oświadcza - _____

który oświadcza, że działa w niniejszym akcie w imieniu Gminy Pyskowice, z siedzibą w Pyskowicach 44-120, przy ulicy Strzelców Bytomskich nr 3, posiadającej NIP 9691573512 oraz REGON 276257593, jako Burmistrz, zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Przewodniczącego Miejskiej Komisji Wyborczej w Pyskowicach w dniu 10 kwietnia 2024 roku oraz zaświadczeniem wydanym przez Przewodniczącą Rady Miejskiej w Pyskowicach w dniu 8 maja 2024 roku, -

2.

zamieszkały - jak oświadcza - (_____ --

który oświadcza, że działa w niniejszym akcie w imieniu spółki pod firmą: ROSSMANN Supermarkety Drogerijne Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi (91-222 Łódź, ulica św. Teresy od Dzieciątka Jezus nr 109), posiadającej NIP 7270019183, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000048967, na podstawie pełnomocnictwa zawartego w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza _____,

repertorium _____, którego wypis okazuje i zapewnia, że pełnomocnictwo to nie wygasło. -----

Tożsamość stawających ustalił notariusz na podstawie dowodów osobistych odnośnie wymienionych pod _____

I. Przedstawiciel Gminy Pyskowice, zwanej dalej „Gminą”, oraz przedstawiciel Spółki, zwanej dalej również „Inwestorem”, zawierają następującą umowę:-----

UMOWA URBANISTYCZNA

§ 1

Inwestor zobowiązuje się do: -----

- 1) pokrycia części kosztów zadań Gminy w wysokości 246 000,00 zł netto + 23% VAT, tj. 302 580,00 zł brutto, w zakresie wykonania inwestycji uzupełniającej dotyczącej realizacji urządzeń infrastruktury technicznej - pompowni wody na dz. nr 752/34, ark. m. 3, obr. Pyskowice, celem zwiększenia ciśnienia wody w sieci wodociągowej dla obsługi inwestycji głównej jak i odbiorców indywidualnych obszaru położonego w rejonie ul. Lokalnej w Pyskowicach. -----
- 2) pokrycia części poniesionych przez Gminę kosztów przygotowania i uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w wysokości nie większej niż 6 000,00 zł brutto (w tym podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT). -----

§ 2

Gmina zobowiązuje się: -----

- 1) zwołać w całości Inwestora z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. -----
- 2) wykonać do końca 31 marca 2026 r. projekt budowlany pompowni wody wraz z siecią wodociagową w zakresie odpowiednim dla możliwości uruchomienia pompowni wody. -----
- 3) zrealizować do końca 31 grudnia 2027 r. zamierzenie budowlane, zgodnie z projektem, o którym mowa w pkt 2. -----

§ 3

1. Wykonanie przez Gminę obowiązków umownych w zakresie projektu i realizacji urządzeń infrastruktury technicznej - pompowni wody, celem zwiększenia ciśnienia wody w sieci wodociągowej, o których mowa w § 2 pkt 2 i 3 zostanie stwierdzone protokołami podpisanymi przez przedstawicieli obydwu stron. -----
2. Gmina jest zobowiązana do poinformowania Inwestora drogą pisemną o odbiorze zakończonych robót budowlanych. -----

§ 4

1. Gmina wystawi fakturę VAT, zgodnie z art. 106b ustawy o podatku od towarów i usług na kwotę, o której mowa w § 1 pkt 1 niniejszej umowy, w terminie 21 dni od daty wejścia w życie przyjętego przez Radę Miejską Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej [dalej: ZPI] w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej umowy. -----
2. Inwestor prześle środki, o których mowa w § 1 pkt 1 niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Gminę, na rachunek bankowy wskazany w ust. 6. -----

3. Gmina wystawi fakturę VAT, zgodnie z art. 106b ustawy o podatku od towarów i usług na kwotę, o której mowa w § 1 pkt 2 niniejszej umowy, w terminie 21 dni od daty wejścia w życie przyjętego przez Radę Miejską ZPI w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej umowy. -----
4. Inwestor prześle środki, o których mowa w § 1 pkt 2 niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Gminę, na rachunek bankowy wskazany w ust. 6. -----
5. Kwota, o której mowa w § 1 pkt 1, jest kwotą netto powiększoną o podatek VAT według stawki 23%. Kwota, o której mowa w § 1 pkt 2, jest kwotą maksymalną brutto (w tym podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT). -----
6. Za datę dokonania zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Gminy: PKO Bank Polski S.A. nr 62 1020 2528 0000 0102 0480 4953. -----
7. W przypadku nieterminowego uregulowania należności, o których mowa w § 1 pkt 1 i 2 niniejszej umowy Gmina naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego. -----
8. Odsetki, o których mowa w ust. 7 nalicza się do dnia wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Gminy. -----
9. Każdorazowo zapłatę odsetek, o których mowa w ust. 7 Inwestor dokonuje na wskazany rachunek Gminy: PKO Bank Polski S.A. nr 62 1020 2528 0000 0102 0480 4953. -----
10. Koszty notarialne związane z podpisaniem umowy urbanistycznej poniesie Inwestor. -----

§ 5

1. Wszelkie czynności wynikające z zakresu niniejszej umowy winny zostać zakończone z dniem 31 stycznia 2028 r. -----
2. Gmina może odstąpić od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie było można przewidzieć w chwili jej zawarcia, zawiadamiając o tym Inwestora na piśmie w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. -----
3. W przypadku niewywiązania się przez Gminę z postanowień niniejszej umowy przekazane przez Inwestora środki pieniężne, o których mowa § 1 pkt 1 podlegają zwrotowi bez odsetek w terminie do 29 lutego 2028 r. -----
4. W przypadku uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI, koszty uchwalenia, o których mowa w § 1 pkt 2 niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi. -----
5. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego -----

odstąpić od umowy urbanistycznej w zakresie § 1 pkt 1, pod warunkiem nie uzyskania przez Inwestora w wyżej wymienionym terminie pozwolenia na budowę na inwestycję, której dotyczy ZPI. -----

§ 6

1. Ze strony Zamawiającego koordynatorem w zakresie realizacji i odbioru prac wynikających z niniejszej umowy będzie -----

e-mail: -----

2. Ze strony Inwestora osobą odpowiedzialną za kontakty z Gminą będzie -----

§ 7

Inwestor oświadcza, że: -----

- 1) nie jest wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 514) o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, zwanej dalej „ustawą” -----
- 2) nie posiada beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 644), który jest osobą wymienioną w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę lub będącego takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy; -----
- 3) nie posiada jednostki dominującej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120), która jest podmiotem wymienionym w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanej na listę lub będącej taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy. -----

§ 8

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego.-----

2. Sprawy sporne wynikające na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą na drodze sądowej przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Gminy.-----

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.-----

II. Notariusz, zgodnie z przepisami prawa o notariacie, udzielił stawającym niezbędnych wyjaśnień oraz informacji dotyczących dokonywanej czynności, w tym zwrócił im uwagę na treść art. 37 ed ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po czym przedstawiciel Gminy oświadczył, że opisana działka nr 752/34, ark. m. 3, obr. Pyskowice, wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr ----- i stanowi własność -----

III. Wypisy niniejszego aktu można wydawać Gminie oraz Inwestorowi w dowolnej ilości egzemplarzy.-----

IV. Koszty niniejszego aktu ponosi Inwestor.-----

Pobrano i zaewidencjonowano w repertorium A pod numerem niniejszego aktu: tytułem wynagrodzenia notariusza na podstawie §§ 3, 5 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. kwotę 2.000,- zł, powiększoną o podatek od towarów i usług (23%) w wysokości 460,- zł, czyli kwotę należną 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych), przy czym pod osobnymi numerami repertorium A zostaną zaewidencjonowane pobrane opłaty z tytułu sporządzenia wypisów.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Na oryginalne podpisy stawających i notariusza.

Niniejszy wypis wydano Gminie Pyskowice.

Pobrano tytułem wynagrodzenia notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. kwotę 96,00 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług (23%) w wysokości 22,08 zł, czyli kwotę należną 118,08 zł (sto osiemnaście złotych i osiem groszy).

Gliwice, dnia siódmego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (07.07.2025 r.).

UCHWAŁA NR/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH
z dnia2025 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z wnioskiem inwestora z dnia 23.09.2024 r. 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 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:

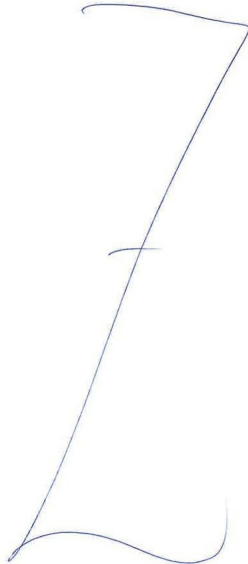
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

§ 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;



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 60° do 120°, 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 IU-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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 45,0 m,

f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia do 25° lub płaskie.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowiec.

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

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

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

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

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 listopada 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.

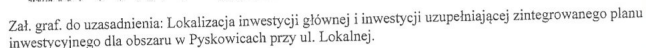
Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej obejmuje:

- 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.



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 retencjonowana wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
 - dopuszczenie odprowadzania 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/isto liwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń/planu w rozbiu 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 szerokopasmowej:

- a) obszar objęty opracowaniem planu nie jest w całości zurbanizowany, ale posiada dobre rozwinięcie 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,
- b) udośćpnił 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 wnieść uwagi dotyczące projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- d) przeprowadził konsultacje społeczne projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie 28 dni,

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 1094 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 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 LXVII/618/2024 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 marca 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:

- 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,
- 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.

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze Pyskowice została opracowana i uchwalona w marcu 2024 r.: Uchwała Nr LXVII/61/2024 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.
 - 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 Sroczę Góry zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/45/2011 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 listopada 2011 r.), a zintegrowany plan inwestycyjny dotyczy rozbudowy istniejącego zakładu.

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

załącznik do uchwały nr 1 z dnia 2025 r. w sprawie uchwały nr 1680/2025
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
DLA OBSZARU W PYSKOWICACH PRZY UL. LOKALNEJ

