

UCHWAŁA NR/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie

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 2025r., poz.1153), 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 XI/106/2025 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie,

Rada Miejska w Pyskowicach

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie jest zgodny z planem ogólnym miasta Pyskowice, przyjętym uchwałą Nr XIX/150/2025 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 16 września 2025 r. i uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 220,0 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik nr 3 – 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) 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 zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) U – teren usług,
 - d) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - e) US-ZN – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej,
 - f) U-P – teren usług lub produkcji,
 - g) KDL – teren drogi lokalnej,
 - h) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - i) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - k) IW - teren infrastruktury wodociągowej,
 - l) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - m) WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto:

- 1) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,
 - b) zasięg obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice,
 - c) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Pyskowice nr 2075,
 - d) zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze 575 „Pławniowice”;
- 2) oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:
 - a) trasa 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, 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 20 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 3 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, US i US-ZN;

3) ochronę lokalnych wartości krajobrazu poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień w terenach oznaczonych symbolami ZN, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody;

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) 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) obszar planu jest położony poza obszarem ochronnym B1, w zasięgu którego obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności określonych ww. rozporządzeniem;
- 2) na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze w obszarze planu znajduje się złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Pyskowice nr 2075, w którym eksploatacja została zaniechana.

§ 8. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) wskazuje się zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze 575 „Pławniowice” wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa śląskiego (uchwała nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z 23 czerwca 2025 r.).

§ 9. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:
 - a) nr 1, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 1, l. 20. XX w.,
 - b) nr 2, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 2, l. 20. XX w.,
 - c) nr 3, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 3, l. 20. XX w.,
 - d) nr 4, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 4, l. 20. XX w.,
 - e) nr 5, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 5, l. 20. XX w.,
 - f) nr 6, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 6, l. 20. XX w.,
 - g) nr 7, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 7, l. 20. XX w.,
 - h) nr 8, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 8, l. 20. XX w.,
 - i) nr 9, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 9, l. 20. XX w.,
 - j) nr 10, budynek mieszkalny, ul. Kolonia Pyskowicka 10, l. 20. XX w.,
 - k) nr 11, budynek mieszkalny, ul. Piaskowa 3, l. 20. XX w.,
 - l) nr 12, budynek mieszkalny, ul. Piaskowa 3a, l. 20. XX w.,
 - m) nr 13, zabudowa ujęcia wody pitnej, ul. Piaskowa 5, l. 20. XX w.,
 - n) nr 14, budynek mieszkalny, ul. Poddębnie 1, l. 20. XX w.,
 - o) nr 15, budynek mieszkalny, ul. Poddębnie 2, l. 20. XX w.,
 - p) nr 16, budynek mieszkalny, ul. Poddębnie 3, l. 20. XX w.,
 - q) nr 17, budynek mieszkalny, ul. Poddębnie 4, l. 20. XX w.,
- 2) Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie ustala się zasady:
 - a) nakazuje się:
 - zachowanie historycznych brył budynków, geometrii dachów, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno-historycznych,
 - zachowanie wystroju elewacji i pokrycia dachu o ile jest oryginalne

- utrzymanie trójkątnych okien szczytowych w budynkach przy ul. Kolonia Pyskowska, o ile są zachowane,

b) zakazuje się montażu urządzeń OZE na budynkach objętych ochroną.

- 3) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 35 wraz ze strefą ochrony: ślad osadnictwa, kultura łużycka (AZP 95-43, nr 15);
- 4) w stosunku do ww. stanowiska należy postępować w myśl przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami ww. ustawy.

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

§ 10. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych,
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice.

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

- 1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
- 2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych;
- 2) dopuszcza się 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.

§ 11. 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, U, US i US-ZN,
 - b) 6 m w terenach U-P;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych, w tym dla rowerów:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,
 - 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług, w szczególności usług handlu i usług rzemieślniczych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, w tym magazynów i składów;
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 3 lit. b - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych, przy czym ustalenie nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej,
 - d) ustala się nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług.

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

- 1) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci:
 - a) w granicach opracowania planu przebiegają trasy istniejących linii elektroenergetycznych 110kV,
 - b) sposób zagospodarowania terenów pod ww. liniami powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów o symbolach ZN i WS-ZN ustala się zakaz zabudowy.

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

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą: tereny dróg publicznych o symbolach: KDL i KDD;

- 2) w zasięgu przestrzeni publicznych nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 14. 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.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60^0 do 120^0 , za wyjątkiem narożnych ściąg przy skrzyżowaniach dróg,
 - b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:
 - dla zabudowy w terenach MN, MN-U i US: 700 m^2 i 20m,
 - dla zabudowy w terenach U-P 1500 m^2 i 20m,
 - dla zabudowy w pozostałych terenach 1000 m^2 i 20m,
 - c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości, odpowiednio 1 m^2 i 1 m.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MN** i **3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 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 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;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2 ,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej 400 m^2 .

§ 18. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) 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: 0,6,
 - 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.

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - j) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 7 m,
 - m) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 5MN do 8MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 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: 0,6,
 - 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: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1MN-U** do **7MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - j) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - m) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **8MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 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: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 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) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze,
- i) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **9MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) 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 jednorodzinnych i usługowych 12 m,
 - dla budynków wielorodzinnych 14 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 7 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.

§ 24. 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: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - 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.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

- j) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- l) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,
- m) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- n) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 26. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1US** – teren usług sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usług kultury i rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - o) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - q) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - r) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - s) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - t) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - u) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 27. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1US-ZN** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług sportu i rekreacji
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 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) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- c) teren usług edukacji,
- d) teren elektrowni wiatrowej;

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: 20,0 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 29. Ustalenia planu dla terenu o symbolu od **1KDL** do **3KDL** – teren drogi lokalnej:

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

§ 30. 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.

§ 31. Ustalenia planu dla terenu o symbolach od **1KR** do **4KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

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

§ 32. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej:

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

§ 33. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1IW** – teren wodociągów:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1ZN** do **6ZN** – teren zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni niskiej i wysokiej;

- b) zakazuje się urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
- c) dopuszcza się drogi wewnętrzne.

§ 35. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1WS-ZN** do **6WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni niskiej i wysokiej, stanowiącej otulinę biologiczną wód powierzchniowych;
 - b) dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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/...../2025

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 2025 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. 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.

2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2025
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 2025 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie

Obszar objęty planem obejmuje obszar, o powierzchni ok. 220 ha, zlokalizowany w południowo-zachodniej części Pyskowic. Obsługa komunikacyjna została zapewniona poprzez ul. Piaskową i ul. Wiejską oraz wewnętrzny układ ulic, w tym ul. Kolonia Pyskowska i ul. Poddębie. W projekcie planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz ustalenia planu ogólnego w zakresie wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Kolonia Pyskowska i ul. Wiejskiej.

Obszar opracowania w całości jest objęty ustaleniami planów miejscowych:

- 1) Uchwały Nr XLII/395/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 21.11.2001 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice - dzielnica Dzierżno*,
- 2) Uchwały Nr XLIII/409/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 19.12.2001 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyskowice dla obszaru strefy aktywizacji zawodowej*,
- 3) Uchwały Nr XLV/427/2002 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 20.02.2002 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice*,
- 4) 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*.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie ustaleń planu ogólnego, w szczególności w zakresie: poszerzenia terenów mieszkaniowych, wyznaczenia terenów usług sportu i rekreacji, ustalenia obsługi komunikacyjnej terenów.

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 fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowska, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębie” uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami planu ogólnego Pyskowic;
- 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 dotychczas obowiązujących oraz istniejącej zabudowy znajdującej się w obszarze i w sąsiedztwie projektu planu;
 - b) walory historyczne zostały uwzględnione poprzez:
 - wyznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie wraz z zasadami ich ochrony,
 - wskazanie stanowisk archeologicznych wraz z obowiązującą je ochroną,
 - c) walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie terenów ZN i WS-ZN w dolinach cieków wodnych i zbiorników wodnych oraz w obszarach zakrzewień i zadrzewień z ustaleniem dla nich zakazu zabudowy,
 - nakaz zachowania i utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień w terenach oznaczonych symbolami ZN i WS-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 Pyskowic 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, US i US-ZN,
 - 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,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem odpadów oraz lokalizacji składowisk odpadów,
 - 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 zaopiniowany przez 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: wskazano stanowisko archeologiczne, w stosunku do którego 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) 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: unieszkodliwianiem 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;
- 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 konsultacjach projektu planu co najmniej w dniu rozpoczęcia konsultacji,
 - d) przeprowadził konsultacje projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez okres co najmniej 28 dni,

- e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu spotkanie otwarte oraz punkty konsultacyjne,
- f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – w terminie trwania konsultacji społecznych,
- g) do projektu planu wniesiono ... uwagi, z których zostały uwzględnione a nieuwzględnione,
- h) w wyniku rozstrzygnięcia uwag nie zachodziła potrzeba powtórzenia procedury 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 2024 r. poz. 1130). 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 zostały przeprowadzone konsultacje społeczne.

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 przystanków komunikacji publicznej w myśl przepisów o drogach publicznych,
- b) w obszarze planu wprowadzono nowe przeznaczone pod zabudowę w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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. *Ww. studium straciło ważność w wyniku uchwalenia planu ogólnego miasta Pyskowice (uchwała nr ... Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia ...). Aktualnie kierunki polityki przestrzennej miasta Pyskowice określa model struktury funkcjonalno-przestrzennej określony w Strategii Stanowiący kontynuację polityki przestrzennej określonej w studium oraz plan ogólny miasta Pyskowice uwzględniający ww. model.*

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

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. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Dla większości terenów wyznaczonych w planie (MN, MN-U, U, US, US-ZN, U-P) przyjęto stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, dla terenów oznaczonych symbolami ZN i WS-ZN – 5%.