

Projekt

z dnia 15 stycznia 2026 r.
złożony przez Burmistrza Miasta Pyskowice

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH**

z dnia 2026 r.

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

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 25.08.2025 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. Dworcowej

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 1,54 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) 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) 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;
- 4) 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:
 - a) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) KOP-ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto:

- 1) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych: główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice, w którego zasięgu znajduje się cały obszar planu;
- 2) oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:
 - a) trasa istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV,
 - b) zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze 575 „Pławniowice”.

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;

- 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: MW-U i KOP-ZP;
- 3) obszar objęty planem jest w całości zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice poza ustanowionym obszarem ochronnym zbiornika.

§ 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 ciepłą:

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

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
- b) pozyskiwanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez ulicę Dworcową;
- 2) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 3 lit. b - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych,
 - 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.

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

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

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzeń publiczną, do której należy teren o symbolu KOP-ZP;
- 2) w zasięgu ww. terenu nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 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 ścież 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 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) 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: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia do 45⁰ lub płaskie.

§ 15. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KOP-ZP** – teren parkingu lub zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.


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

§ 18. 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. DWORCOWEJ




OZNACZENIA:


 granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym


USTALENIA PLANU

 nieprzekraczalna linia zabudowy

 linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów:

 MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

 KOP-ZP - teren parkingu lub zieleni urządzonej

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

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

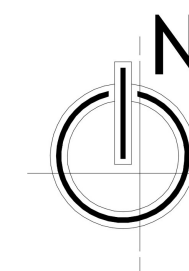
INFORMACJE:

 trasa istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV

 zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze 575 „Pławniowice”

skala 1: 1000

0 50 100 150 200 m



mapa zasadnicza w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 6, wykonana przez Zakład Usług Geodezyjnych GEOREF - Tomasz Ciążyński, upr. nr 21275, przyjęta do zasobu przez Starostę Gliwickiego - protokół WGI-RZG.6640.1.2639.2024 z dn. 30.01.2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 2026 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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

Obszar objęty planem położony jest w północnej części miasta i zajmuje powierzchnię około 1,54 ha. Obszar planu ograniczony jest od zachodu ul. Dworcową, od południa terenem zieleni, od wschodu terenem usług religijnych od północy obszarem niezagospodarowanym.

W granicach planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice po południowej stronie od ul. Lokalnej (Uchwała Nr LIV/499/2023 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 lutego 2023 r.).

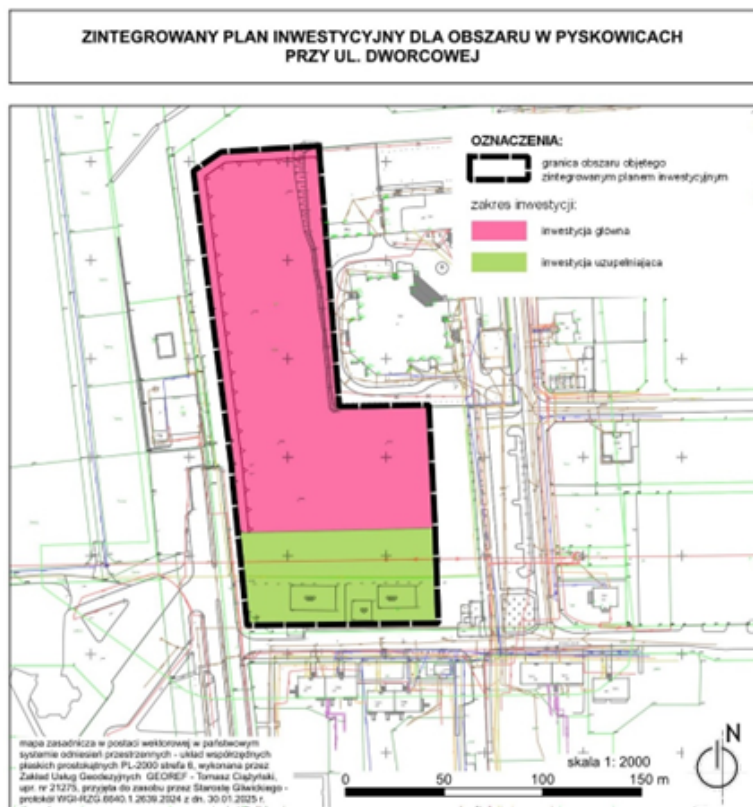
Celem regulacji zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej jest umożliwienie realizacji inwestycji: „zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w parterze, murkami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną”.

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

- obszar inwestycji głównej położonej na działce 1/236, obręb Pyskowice, położoną w Pyskowicach w rejonie ul. Dworcowej – realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- obszar inwestycji uzupełniającej na działce 1/251, obręb Pyskowice, polegającej na realizacji urządzeń rekreacyjnych i zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej.

Inwestycja uzupełniająca, służąca miastu Pyskowice, realizowana będzie na części nieruchomości będącej własnością Gminy Pyskowice.

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. Dworcowej.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 „zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej” 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 nie występują grunty rolne, występują grunty użytków Bp i Bz,
 - c) zasady ochrony środowiska:
 - 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: MW-U i KOP-ZP,
 - 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,
 - 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:
- wystąpiono z wnioskiem o odstąpienie od sporządzania prognozy oddziaływania planu na środowisko, uzyskano ww. zgodę od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach,
 - w procedurze opracowania niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i nie była sporządzana prognoza oddziaływania na środowisko;
- 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. Dworcowej (27 sierpnia 2025r.),
- 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,
- c) przeprowadził konsultacje społeczne projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie 21 dni (w dniach od 24 listopada 2025 r. do 15 grudnia 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 (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, zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. 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 XX/154/2025. Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 25 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ul. Dworcowej 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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.

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 dla fragmentu gminy Pyskowice po południowej stronie od ul. Lokalnej zatwierdzonym Uchwałą Nr LIV/499/2023 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 lutego 2023 r.), a zintegrowany plan inwestycyjny dotyczy inwestycji tożsamej z ustaloną w obowiązującym planie miejscowym.

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