

UCHWAŁA Nr L/485/2002
RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH
z dnia 28.08. 2002r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice dla obszaru obejmującego tereny położone przy ul. Toszeckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591) art. 7, art. 8 ust. 1 i 2 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r, poz. 139 z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Miasta Pyskowice

RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH

u c h w a ł a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE - STREFA USŁUGOWO PRODUKCYJNA ORAZ ZABUDOWA MIESZKANIOWA PRZY UL. TOSZECKIEJ

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

- ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
- ROZDZIAŁ 2: Tereny publiczne
- ROZDZIAŁ 3: Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy
- ROZDZIAŁ 4: Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony wartości kulturowych i krajobrazu
- ROZDZIAŁ 5: Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w obrębie obszaru objętego planem
- ROZDZIAŁ 6: Komunikacja jako przestrzeń publiczną
- ROZDZIAŁ 7: Zasady i warunki podziału terenów na działki
- ROZDZIAŁ 8: Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów
- ROZDZIAŁ 9: Przepisy końcowe i przejściowe

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Plan obejmuje tereny położone po północnej stronie ul. Toszeckiej (droga krajowa nr 94) zachodniej stronie ul. Poznańskiej (droga wojewódzka nr 901) oraz po północnej stronie linii kolejowej, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 5000.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Wyznaczenie i określenie zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny strefy mieszkaniowej i strefy usługowo-produkcyjnej z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla funkcji mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w zakresie: ponadnormatywnych emisji szkodliwych związków, hałasu i wibracji oraz zanieczyszczenia wód.
2. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i urządzenia określone na rysunku planu symbolami:

- SK - tereny usługowo-produkcyjne,
- MRU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług,
- ZNW - tereny zieleni niskiej i wysokiej,
- KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
- EE - tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
- EC - tereny urządzeń zaopatrzenia w energię ciepłą,
- G - tereny ulic głównych,
- Z - tereny ulic zbiorczych,
- L - tereny ulic lokalnych,
- Kx - tereny ścieżek pieszych i rowerowych,
- KK - tereny kolei.
- wo - ciek wodny.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
3. Tereny, o którym mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1. Linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem podanym w § 3 ust. 2 i ust.3.
2. Inne:
 - ochrona zieleni wzdłuż cieków,
 - stanowiska archeologiczne o znanej lokalizacji
 - budynki mieszkalne zrealizowane przed 1945 r,
 - punkty widokowe.
3. Zasady uzbrojenia terenu, oznaczone na rysunku planu:
 - w - zaopatrzenie w wodę,
 - Ks - odprowadzanie ścieków sanitarnych,
 - Kd - odprowadzanie ścieków deszczowych,
 - No - rejon lokalizacji przepompowni ścieków
 - EN, Ek - zaopatrzenie w energię energetyczną
 - Tr - rejon lokalizacji stacji transformatorowych
 - Gz - zaopatrzenie w gaz.
4. Symbole identyfikacyjne terenów o których mowa w ust.1.
5. Linie rozgraniczające terenów oraz przebiegi linii elektroenergetycznych, mogą być korygowane poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie wymaganym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Podział terenów mieszkaniowych i usługowo-produkcyjnych na mniejsze działki, winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej i zachowania innych ustaleń niniejszego planu.

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 i § 4 z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 6

1. Plan uwzględnia istniejący stan własności. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz

warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu szczególnych zasad ochrony środowiska.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

§ 7

Ilekcio w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia dla planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K. P. A.),
- 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do niniejszej uchwały.
- 5) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 6) *przeznaczeniu uzupełniającym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.
- 7) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar dla którego sporządzony jest plan miejscowy.

ROZDZIAŁ 2 Tereny publiczne

§ 8

1. Tereny publiczne są przeznaczone dla utrzymania i realizacji zadań publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenu o funkcjach publicznych.
2. Do terenów, o których mowa w § 8 ust. 1 należą:
 - 1) tereny przeznaczone pod drogi główne: 01G1/2-G2/2,Kx (województwo Nr901 - ul. Poznańska) 02G2/2,Kx (droga krajowa Nr94 ul. Toszecka), ulica zbiorcza 03Z1/2,Kx oraz ulice lokalne: 04L1/2,Kx i 05L1/2,Kx.,
 - 2) tereny przeznaczone pod kolej – KK.

ROZDZIAŁ 3 Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym zakaz zabudowy

§ 9

1. Położenie części obszaru objętego planem w dolinach i na skraju cieków wodnych ze względu na występowanie inwersji, nakazuje utrzymanie jak największej ilości otwartych terenów zielonych.
2. W ramach otwartych terenów zielonych, szczególnej ochronie podlegają obszary zieleni niskiej i wysokiej.

§ 10

1. Do głównego układu przyrodniczego rejonu i miasta, włącza się tereny, dla których ustala się zakazy i ograniczenia dotyczące zabudowy.
Tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami ZNW- tereny zieleni niskiej i wysokiej, łącznie z ciekami wodnymi – wo,
2. Dodatkowe elementy układu przyrodniczego stanowić będzie zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej.

§ 11

Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi środowiska przyrodniczego, funkcjonowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ustaleń zawartych w § 9 i § 10 określa się ogólne zakazy oraz zasady i nakazy dla całego obszaru objętego planem.

1. Zakazy obowiązują dla:

- 1) realizacji nowych obiektów budowlanych, zmiany przeznaczenia i użytkowania istniejących oraz urządzeń - uciążliwych dla sąsiednich terenów i działek.
- 2) emisji zanieczyszczeń do powietrza i gruntu, powodowanych działalnością projektowanej inwestycji, które mogą spowodować przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze i grunt (w tym dla zdrowia ludzi), określonych w obowiązujących aktach prawnych,
- 3) realizacji obiektów usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
- 4) gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska,
- 6) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód głębinowych i powierzchniowych,
- 7) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu,
- 8) zabudowy doliny cieku wodnego, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

2. Zasady i nakazy:

- 1) Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
 - a) ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nieekologicznych procesach spalania,
 - b) zalecenie stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie najnowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń.
- 2) realizacja zainwestowania terenów, wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
 - a) komunikacji: ulice, parkingi, ścieżki ruchu pieszego,
 - b) urządzeń dla obsługi ludności,
- 3) użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.
- 4) w stosunku do cieku wodnego, ustala się nakaz ochrony brzegów tego cieku.
- 5) naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów, linii brzegowej urządzeń hydrotechnicznych, melioracji szczegółowej t.j. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy urządzeń istniejących oraz budowy nowych. Działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń melioracyjnych, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.
- 6) ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu sąsiedniego,
- 7) zabudowa mieszkaniowa w obrębie terenu oznaczonego symbolem MRU, wymaga ochrony przed hałasem. W nowej zabudowie mieszkaniowej położonej w pierwszej linii zabudowy ul. Toszeckiej, zaleca się stosowanie okien o wysokiej izolacyjności akustycznej.

ROZDZIAŁ 4 Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony wartości kulturowych i krajobrazu

§ 12

Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych, wprowadza się nakaz budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie wpisanych w krajobraz jednolitych przykryć dachowych.

§ 13

1. W ramach ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) budynki mieszkalne powstałe przed 1945 rokiem, określone w planie jako poddane ochronie: ul. Toszecka Nr 46, 48, 50, 52, 54, 56, 60 i 62,
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych Nr 13, 14 i 37,
- 3) punkty widokowe na ul. Toszeckiej i Poznańskiej,
2. W przypadku prowadzenia prac remontowych adaptacyjnych i modernizacyjnych, na obiektach sprzed 1945 r. należy uzyskać opinie właściwych służb ochrony konserwatorskiej.
3. W przypadku koniecznych wyburzeń obiektów sprzed 1945 r. każdorazowo należy uzyskać zgodę właściwych służb konserwatorskich oraz wykonać dla nich konieczną dokumentację konserwatorską, dla celów archiwalnych.
4. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi przeprowadzonymi w oparciu o wymagane prawem zezwolenia konserwatorskie oraz określić obowiązek nadzoru archeologicznego nad wszystkimi pracami ziemnymi związanymi z inwestycjami (budowa ulic, prowadzenie lub remonty sieci podziemnych, wykopy pod fundamenty i inne).

ROZDZIAŁ 5 Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w obrębie obszaru objętego planem

§14

SK

- 1) **Przeznaczenie podstawowe :**
 - a) wieloprofilowe usługi komercyjne i publiczne ,
 - b) działalność produkcyjna.
- 2) **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) parkingi ogólnodostępne i garaże wielokondygnacyjne ,
 - b) zaplecze techniczne ruchu komunikacyjnego ,
 - c) mieszkania jako towarzyszące funkcji usługowej,
 - d) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi,
 - e) zieleni urządzona i elementy wypoczynkowo – rekreacyjne .
- 3) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
 - a) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym od strony południowej,
 - b) powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi, na wydzielonych działkach, nie powinna przekraczać 50 %, a co najmniej 15 % ogólnej powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleni,
 - c) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia,
 - d) miejsca postojowe dla potrzeb usług i produkcji należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,
 - e) wysokość budynków nie powinna przekraczać 20,0 m. Kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
 - f) podziały terenu na działki odbywać się mogą w trybie indywidualnym z uwzględnieniem zasad podanych w rozdziale 7 niniejszej uchwały, a w szczególności działka powinna mieć ustalony dojazd wiążący się z układem ulic.
 - g) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących oraz projektowanych ulic,
 - h) wjazdy i obsługa terenów usługowo-produkcyjnych od strony drogi krajowej Nr 94 (02G2/2,Kx ul. Toszecka) poprzez projektowane ulice: zbiorczą 03Z1/2,Kx oraz lokalne 04L1/2Kx i 05L1/2Kx,
 - i) linie rozgraniczające i linie zabudowy ulic, jak określono w rozdziale 6 niniejszej uchwały,
 - j) pozostałe zasady zgodnie z § 11 ust.2 pkt. 3, 4, 5, 6 i 7 niniejszej uchwały.
- 4) **Zakazy :**
 - a) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną ,

- b) zakaz wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów handlowych, składowych i magazynowych,
- c) budowy zblokowanych jednokondygnacyjnych garaży nie związanych z podstawową usługą,
- d) zakaz realizacji stacji paliw płynnych,
- e) realizacji nowej zabudowy w połączeniu z drogą krajową Nr-94 (02G2/2, Kx ul. Toszecka),
- f) pozostałe zakazy zgodnie z § 11 ust. 2 niniejszej uchwały.

MRU

1) Przeznaczenie podstawowe :

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) zabudowa usługowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże bezpośrednio związane z zabudową mieszkaniową,
- b) usługi jako nieuciążliwa działalność gospodarcza ,
- c) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi i miejscami postojowymi,
- d) zieleni urządzonej (w tym osiedlowa i przydomowa) i elementy wypoczynkowo- rekreacyjne

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy, realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi tej zabudowie usługami,
- b) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekraczać 65 % ogólnej powierzchni działki, wliczając w to powierzchnie zabudowy, podjazdów , miejsc postojowych itp. pokrytych nawierzchnią utwardzoną,
- c) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony , stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem dróg oraz miejsca postojowe w ilości jednego miejsca postojowego na jedno mieszkanie i dwa miejsca postojowe na usługę,
- d) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące wymagania :
 - (1) wysokość budynków , liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,0m. Wysokość budynków oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce , kształtu bryły i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
 - (2) preferowane jest wznoszenie dachów jako dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów czterospadowych i naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20 – 45 stopni z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji,
 - (3) kolorystyka materiałów wykończeniowych w poszczególnych segmentach w kolorach jasnych, stonowanych i winna być zharmonizowana z kolorystyką całej pierzei,
- e) dopuszcza się inną formę architektoniczną budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania obiektu w skalę zespołu lub ciągu ulicznego w pozostałe otoczenie uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic.
- f) adaptacja pomieszczeń lub realizacja odrębnych obiektów usługowych ,jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować zmiany charakteru mieszkaniowej zabudowy i obniżenia jej estetyki. Wymagane szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej ,
- g) preferowane jest lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych,
- h) podział terenu na poszczególne działki w nawiązaniu do projektowanych ulic: 04L1/2Kx i 05L1/2Kx, przy zachowaniu warunków podanych w rozdziale 7 niniejszej uchwały,
- i) wjazdy i obsługa strefy zabudowy poprzez projektowane: ulicę zbiorczą 03Z1/2Kx i ulice lokalne: 04L1/2Kx, 05L1/2Kx oraz wewnętrzne ulice dojazdowe,
- j) linie rozgraniczające i linie zabudowy ulic, jak określono w rozdziale 6 niniejszej uchwały,
- k) pozostałe zasady zgodnie z § 11 ust.2 niniejszej uchwały.

4) Zakazy :

- a) realizacji warsztatów, stacji paliw, otwartych składów , hurtowni itp,
- b) obniżania estetyki otoczenia,
- c) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) budowy zblokowanych jednokondygnacyjnych garaży nie związanych z podstawową usługą,
- e) zabudowy usługowej wolnostojącej powyżej 20 % ogólnej powierzchni terenu MRU,
- f) realizacji nowej zabudowy w połączeniu z drogą krajową Nr-94 (02G2/2,Kx ul. Toszecka),
- g) pozostałe zakazy zgodnie z § 11 ust.1 niniejszej uchwały.

ZNW, wo

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni niskiej i wysokiej,
- b) wody otwarte.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ochrona cieków wodnych i ich brzegów oraz ochrona zieleni w dolinach tych cieków,
- b) utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów oraz zielonych dolin, w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej,
- c) utrzymanie przebiegu systemowego uzbrojenia terenu wraz ze strefami bezpieczeństwa,
- d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

4) Zakazy:

- a) zabudowa obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- b) zabudowa obiektami związanymi z uzbrojeniem terenu na powierzchni większej niż 0,50 ha,
- c) nieuzasadniona likwidacja terenów zielonych.
- d) zrzutu nieoczyszczonych ścieków.

1/KS

1) Przeznaczenie podstawowe :

- a) zaplecze komunikacji samochodowej - stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi jak handel i mała gastronomia, myjnia.

2) Przeznaczenie uzupełniające ;

- a) parkingi ogólnodostępne,
- b) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi,
- c) zieleń urządzone i elementy wypoczynkowo – rekreacyjne .

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej stacji paliw z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu wykorzystania terenu, pod warunkiem utrzymania funkcji usługowej,
- c) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia,
- d) miejsca postojowe dla potrzeb usług należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,
- e) wysokość budynków nie powinna przekraczać 20,0 m oraz kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości, usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
- f) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących oraz planowanych ulic w ramach obszaru objętego planem,
- g) wjazdy i obsługa terenu poprzez ulicę główną 02G-2/2Kx oraz projektowaną ulicę lokalną 05L1/2,Kx,
- h) linie rozgraniczające i linie zabudowy ulic, jak określono w rozdziale 6 niniejszej uchwały,

i) pozostałe zasady zgodnie z § 11 ust. 2 niniejszej uchwały.

4) Zakazy :

- a) obniżania estetyki otoczenia,
- b) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną
- c) budowy zblokowanych jednokondygnacyjnych garaży nie związanych z podstawową usługą,
- d) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów handlowych, składowych i magazynowych,
- e) pozostałe zakazy zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

2/KS

1) Przeznaczenie podstawowe :

- a) zaplecze komunikacji samochodowej – obsługa i sprzedaż samochodów z urządzeniami towarzyszącymi jak handel, mała gastronomia,
- b) usługi produkcyjne.

2) Przeznaczenie uzupełniające ;

- a) parkingi ogólnodostępne,
- b) stacja paliw gazowa
- c) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi,
- d) zieleń urządzona towarzysząca obiektom i elementy wypoczynkowo – rekreacyjne .

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów związanych z obsługą i sprzedażą samochodów wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu wykorzystania terenu, pod warunkiem utrzymania funkcji usługowej usługowo- produkcyjnej,
- c) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia ,
- d) miejsca postojowe dla potrzeb usług należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,
- e) wysokość budynków nie powinna przekraczać 20,0 m oraz kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
- f) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących ulic oraz planowanych w ramach obszaru objętego planem,
- g) wjazdy i obsługa terenu usług poprzez ulicę główną 01G 1/2-G 2/2, Kx,
- h) podział terenu na mniejsze działki przy zachowaniu warunków podanych w rozdziale 7 niniejszej uchwały,
- i) linie rozgraniczające i linie zabudowy ulic, jak określono w rozdziale 6 niniejszej uchwały,
- j) pozostałe zasady zgodnie z § 11 ust.2 niniejszej uchwały.

4) Zakazy :

- a) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną
- b) budowy zblokowanych jednokondygnacyjnych garaży nie związanych z podstawową usługą,
- c) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów handlowych, składowych i magazynowych .
- d) lokalizacji stacji paliw,
- e) pozostałe zakazy zgodnie z § 11 ust.1 niniejszej uchwały.

EC

1) Przeznaczenie podstawowe :

- a) obsługa techniczna miasta – urządzenia zaopatrzenia w energię ciepłą.

2) Przeznaczenie uzupełniające ;

- a) parkingi ogólnodostępne,

- b) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi,
- c) zieleni urządzona i elementy wypoczynkowo – rekreacyjne .

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię ciepłą, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu wykorzystania terenu, pod warunkiem utrzymania funkcji usługowej,
- c) parkingi ogólnodostępne przy obiektach winne uwzględniać zadrzewienia ,
- d) miejsca postojowe dla potrzeb usług należy uwzględnić w ramach posiadanej działki,
- e) wysokość budynków nie powinna przekraczać 20,0 m oraz kształt dachów i proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne relacje wynikające z wzajemnych odległości , usytuowania na działce i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych,
- f) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących ulic oraz projektowanych w ramach obszaru objętego planem,
- g) wjazdy i obsługa terenu poprzez ulicę główną 01G1/2-G-2/2, Kx,
- h) linie rozgraniczające i linie zabudowy ulic, jak określono w rozdziale 6 niniejszej uchwały.

4) Zakazy :

- a) budowy zblokowanych jednokondygnacyjnych garaży nie związanych z podstawową usługą,
- b) wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów handlowych, składowych i magazynowych .
- c) lokalizacji stacji paliw,
- d) pozostałe zakazy zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

EE

1) Przeznaczenie podstawowe :

- a) obsługa techniczna miasta – urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.

2) Przeznaczenie uzupełniające ;

- a) urządzenia i sieci uzbrojenia związane z obsługą zagospodarowania terenu wraz z drogami dojazdowymi i parkingami.

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu wykorzystania terenu, pod warunkiem utrzymania funkcji związanej z obsługą techniczną miasta,
- c) główne kierunki uzbrojenia terenu od strony istniejących i planowanych ulic,
- d) wjazdy i obsługa terenu poprzez teren 2/KS z dopuszczeniem dojazdu przez teren SK.

4) Zakazy :

- a) użytkowania inwestycji bez uprzedniego wykonania wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- b) budowy zblokowanych jednokondygnacyjnych garaży nie związanych z podstawową usługą,
- c) lokalizacji stacji paliw,
- d) pozostałe zakazy zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 6 Komunikacja jako przestrzeń publiczną

§15

01G1/2- G2/2,Kx droga wojewódzka nr 901, ul. Poznańska

1) Przeznaczenie podstawowe

- a) ulica główna, dwujezdniowa o czterech pasach ruchu, dwukierunkowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zielen terenów zurbanizowanych,
- b) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu (bez budynków),
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) układ i przebieg ulicy bez zmian,
 - b) minimalna szerokości w granicach sporządzania planu = 30,0 m z poszerzeniem dla dodatkowych pasów włączenia i wyłączenia w rejonie skrzyżowani z droga krajową Nr 94,
 - c) ulica główna obsługująca przyległe po zachodniej stronie ulicy tereny zabudowy miejskiej,
 - d) przy przebudowie i rozbudowie ulicy, należy wykonać urządzenia ochrony środowiska, w tym oczyszczanie ścieków deszczowych i zabezpieczenia przed skutkami sytuacji awaryjnych,
 - e) w okresie przejściowym dopuszcza się utrzymanie (z rozbudową o pasy awaryjne) jednej jezdni,
 - f) rozwiązania przestrzennej i techniczne ulicy koordynować z planem „Stare Miasto”,
 - g) utrzymanie istniejących i realizacja nowych chodników o szerokości min. 2,0m,
 - h) zaleca się wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z ul. Toszecką,
 - i) zaleca się fizyczne rozgraniczenie działki drogowej od przyległych posesji przez wprowadzenie ogrodzeń lub żywopłotów.
- 4) Zakazy:
 - a) nowa zabudowa bliżej aniżeli 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz bliżej aniżeli 8,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulicy, w tym poszerzenia,
 - b) zmniejszanie ustalonych w planie linii rozgraniczających.

02G2/2,Kx droga krajowa nr 94, ul. Toszecka

- 1) Przeznaczenie podstawowe
 - a) ulica główna, jednojezdniowa o czterech pasach ruchu, dwukierunkowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen terenów zurbanizowanych,
 - b) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu (bez budynków),
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) układ i przebieg ulicy bez zmian,
 - b) szerokości w granicach sporządzania zmiany planu wg. przebiegu granic własności, mieszczą się w granicach istniejącej działki drogowej,
 - c) ulica główna obsługująca zabudowane tereny przyległej zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
 - d) dopuszcza się poza normatywne odległości między istniejącymi i projektowanymi skrzyżowaniami,
 - e) przy przebudowie i rozbudowie ulicy, należy wykonać urządzenia ochrony środowiska, w tym oczyszczanie ścieków deszczowych i zabezpieczenia przed skutkami sytuacji awaryjnych,
 - f) w okresie przejściowym dopuszcza się utrzymanie (z rozbudową o pasy awaryjne) jednej jezdni,
 - g) rozwiązania przestrzennej i techniczne ulicy koordynować z planem po południowej stronie ul. Toszeckiej,
 - h) realizacja chodników o szerokości min. 1,5m,
 - i) zaleca się wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu z ul. Poznańską i projektowaną ulic zbiorczą 03Z1/2Kx,
 - j) zaleca się fizyczne rozgraniczenie pasa drogowego od przyległych posesji przez wprowadzenie ogrodzeń lub żywopłotów.
- 4) Zakazy:
 - a) nowa zabudowa bliżej aniżeli 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz bliżej aniżeli 8,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulicy,
 - b) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających,

03Z1/2,Kx - ulica projektowana

- 1) Przeznaczenie podstawowe
 - a) ulica zbiorcza.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m,

4) Zakazy:

- a) zabudowa bliżej aniżeli 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz bliżej aniżeli 8,0 m, licząc od linii rozgraniczających ulicy.
- b) zmniejszanie ustalonych w planie linii rozgraniczających.

04L1/2Kx i 05L1/2Kx – ulice projektowane1) Przeznaczenie podstawowe

- a) ulice lokalne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi piesze i rowerowe oraz uzbrojenie terenu.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
- b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz ciągów uzbrojenia terenu,

4) Zakazy:

- a) zabudowa bliżej aniżeli 12,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,

Kx - ciągi piesze i rowerowe w liniach rozgraniczających ulic.**KK- tereny kolejowe ; utrzymanie terenu dla odbudowy linii kolejowej wraz z drogą biegnącą wzdłuż torowiska.****ROZDZIAŁ 7 Zasady i warunki podziału terenów na działki****§ 16**

1. Ustala się zasadę podziału terenów na działki dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia w sposób nie naruszający granic własności terenu.
2. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielanie terenu dla przeprowadzenia ulic zapewniających obsługę komunikacyjną w skali poszczególnych zespołów działek, granice wewnętrznego podziału ulegają zmianie. Zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu i mają do nich również zastosowanie ustalenia zawarte w § 4 ust.6 niniejszej uchwały.

§ 17

Podziały terenu na działki w granicach jednej własności (prawa do dysponowania własnością) odbywać się mogą przez zainteresowanych w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami.

§ 18

1. Podziały terenów na różnego rodzaju działki budowlane, o których mowa w § 16 mogą być dokonywane według następujących warunków:
 - 1) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic własności, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych, którzy posiadają prawo do dysponowania własnością nieruchomości.
 - 2) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa uwarunkowane są doprowadzeniem ulicy oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie następuje przy uwzględnieniu tych warunków.
2. Dokonywanie podziałów o których mowa w § 16 i 17, wymaga również stosowania przepisów w zakresie gospodarki gruntami.

ROZDZIAŁ 8 Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów**§ 19**

1. Cały obszar sporządzania planu (w obrębie terenów będących przedmiotem ustaleń planu), ustala się jako strefę uzbrojenia terenów.
2. W ramach strefy o której mowa w § 19 ust. 1, wszystkie tereny będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę na następujących zasadach:

- zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego W.P.W.K. (stacja wodociągowa Zawada),
- w 100%-ach wyposażeniem terenu w sieć wodociągową,
- doprowadzenie wody do obszaru objętego planem poprzez sieci wodociągowe od strony ulic: Toszecka i Poznańska,
- realizacja sieci wodociągowej rozdzielczej,
- w ramach zaopatrzenia w wodę, ustala się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Przy utrzymaniu istniejących oraz realizacji nowych wodociągów, należy zachować strefy ochronne od wodociągów o średnicy do 300 mm - min. 3,0 m. z każdej strony dla obiektów kubaturowych i min. 2,0m dla pozostałych,

- b) odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez kolektory sanitarne w kierunku istniejących kolektorów głównych przy wykorzystaniu przepompowni ścieków,
Przy utrzymaniu istniejących oraz realizacji nowych kolektorów kanalizacji sanitarnej, należy zachować strefy ochronne - min. 5,0 m z każdej strony dla obiektów kubaturowych i min 2,0m dla pozostałych,
 - c) odprowadzenia oczyszczonych ścieków deszczowych poprzez kolektory deszczowe w kierunku istniejącego cieku wodnego,
 - d) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez:
 - ułożenie sieci rozdzielczej kablowej zasilającej odbiorców poprzez stacje transformatorowe 20/04kV. W przypadku zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną, realizacja stacji transformatorowych,
 - utrzymanie rezerwy terenu pod urządzenia zaopatrzenie w energię elektryczną (GPZ) oraz doprowadzenie linii 110kV wraz ze strefą bezpieczeństwa tej linii,
 - e) telekomunikacja poprzez:
 - obsługę z istniejącej centrali telefonicznej (Gliwice-Północ) poprzez realizację sieci telefonicznej oraz zainstalowanie aparatów telefonicznych, z dopuszczeniem innych operatorów.
 - Ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic wraz z podłączeniami do budynków. Zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych. Ustala się utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością przebudowy i przełożenia w uzgodnieniu na etapie realizacji inwestycji z aktualnymi właścicielami i operatorami sieci,
 - f) zaopatrzenia w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia z Ø 250 relacji Czechowice – Pisarzowice. Rozbudowa sieci gazowej dla obsługi zwiększonego zapotrzebowania w obrębie obszaru objętego planem, wymaga każdorazowego poprzedzenia analizą opłacalności ekonomicznej przedsięwzięcia. Przy realizacji gazociągów i zabudowy, należy uwzględnić strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
 - g) zaopatrzenia w energię ciepłą dla celów grzewczych i socjalnych z miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez ciepłociągi biegnące od strony ul. Poznańskiej lub lokalnych źródeł ciepła. W przypadku rozwiązań lokalnych, zaleca się stosowanie kotłowni gazowych i olejowych,
3. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących nie uwidocznionych w rysunku zmiany planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych związanych z obsługą zagospodarowania terenu (w tym stacje transformatorowe), przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.
 4. Dopuszcza się wprowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz innych terenów, pod warunkiem nie ograniczenia możliwości realizacji dla przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ 9 Przepisy końcowe i przejściowe

§ 20

Zgodnie z art. 10 ust.1 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowych opłat w stosunku do nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 21

W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pyskowice, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Pyskowicach Nr XVII/99/91 z dnia 31. 07. 1991 r. (Dz. U. Woj. Kat. Nr 11 z 1991 r, poz. 172) wraz z późniejszymi zmianami tego planu

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 23

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pyskowice.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

J. Drozd
mgr inż. Jolanta Drozd

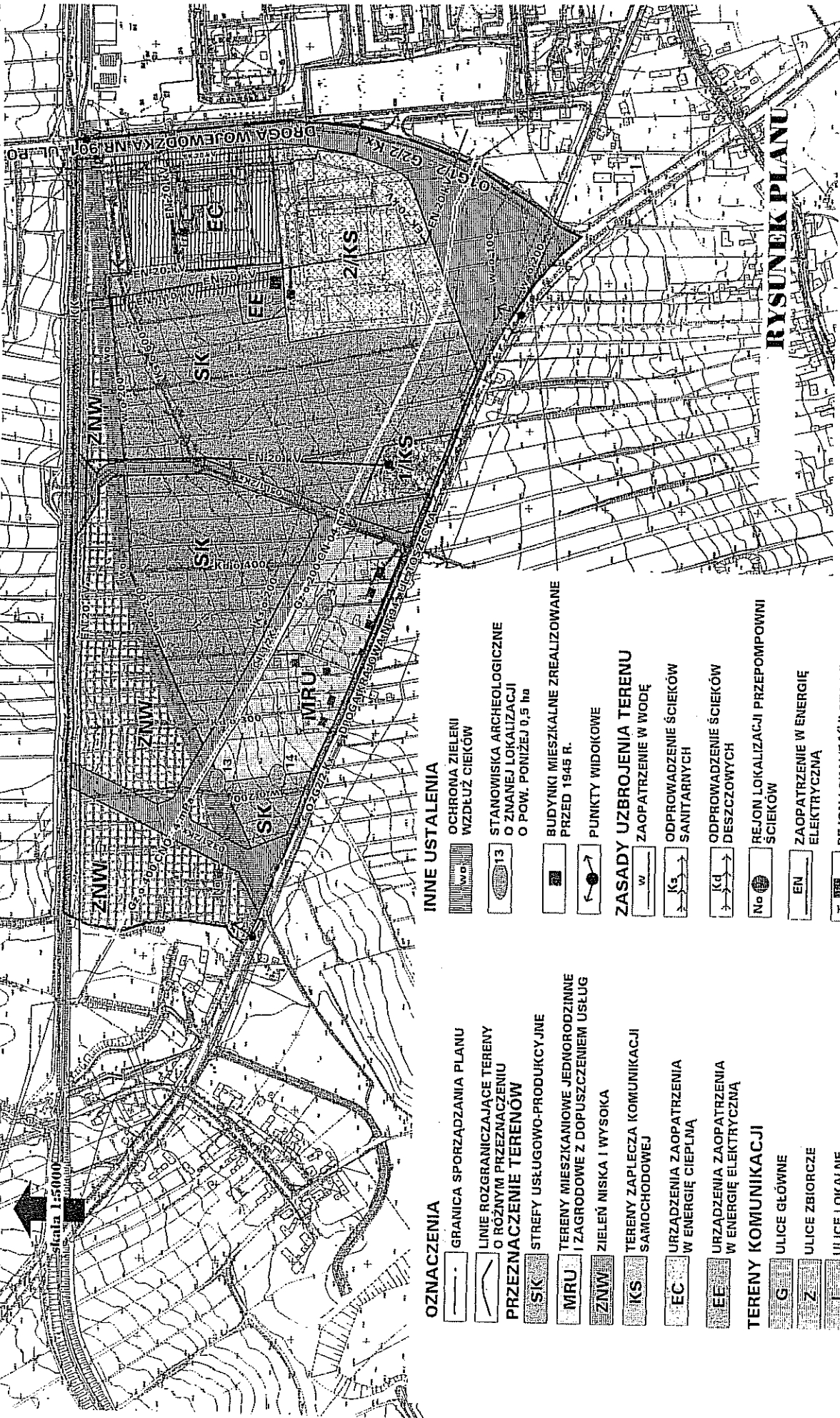
E. Kostempka
Z-ca Naczelnika Wydziału

mgr inż. arch. Ewa Kostempka

RADCA PRAWNY

A. Górka
Agnieszka Górka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE STREFA USŁUGOWO-PRODUKCYJNA ORAZ ZABUDOWA MIESZKANIOWA PRZY UL. TOSZECKIEJ



RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
W PYSKOWICACH NR Z DNIA

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Jolanta Drucińska

OZNACZENIA

- GRANICA SPORZĄDZANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- SK STREFY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- MRU TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ZNW ZIELEŃ NISKA I WYSOKA
- KS TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- EC URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ CIEPLNĄ
- EE URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- TERENY KOMUNIKACJI
- G ULICE GŁÓWNE
- Z ULICE ZBIORCZE
- L ULICE LOKALNE
- Kx CIĄGI PIESZE I ROWEROWE
- KK KOLEJ

INNE USTALENIA

- WO OCHRONA ZIELENI WZDŁUŻ CIEKÓW
- 13 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O ZNAWEJ LOKALIZACJI O POW. PONIŻEJ 0,5 ha
- 17 BUDYNKI MIESZKALNE ZREALIZOWANE PRZED 1945 R.
- 18 PUNKTY WIDOKOWE
- ZASADY UZBROJENIA TERENU
- w ZAOPATRZENIE W WODĘ
- Ks ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- Kd ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH
- No REJON LOKALIZACJI PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- EN ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- T REJON LOKALIZACJI STACJI TRANSFORMATOROWYCH
- Gz ZAOPATRZENIE W GAZ
- OD STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD LINII ENERGETYCZNEJ

mgr inż. Jolanta Drucińska