

**Uchwała Nr XXII/223/2004**  
**Rady Miejskiej w Pyskowicach**

z dnia ...20.06...2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice dla obszaru przeznaczonego pod lokalizację przemysłu nieuciążliwego i składów, strefy komercyjno – produkcyjnej wraz z zielenią towarzyszącą oraz komunikacją.

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 z późn. zm.), 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 późn. zm.) w związku z art. 85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr.80 poz.717 ) oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( Dz.U. nr 16 poz.78 z późn.zm.) na wniosek Burmistrza Miasta Pyskowice

**Rada Miejska w Pyskowicach**  
**uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice dla obszaru przeznaczonego pod lokalizację przemysłu nieuciążliwego i składów, strefy komercyjno – produkcyjnej wraz z zielenią towarzyszącą oraz komunikacją, położonego pomiędzy drogą krajową nr 94 (ul. Toszecka), nr 40 (ul. Mickiewicza), linią kolejową relacji Gliwice – Opole do granicy administracyjnej Gminy Pyskowice z Gminą Toszek

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

- ROZDZIAŁ I: Przepisy ogólne
- ROZDZIAŁ II: Ustalenia ogólne dotyczące planu
- ROZDZIAŁ III: Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych
- ROZDZIAŁ IV: Ustalenia ogólne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska
- ROZDZIAŁ V: Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej
- ROZDZIAŁ VI: Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu
- ROZDZIAŁ VII: Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu w planie
- ROZDZIAŁ VIII: Przepisy końcowe i przejściowe

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Ustalenia planu określone Uchwałą obejmują teren o powierzchni 155 ha położony w Gminie Pyskowice w granicach określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia planu dotyczą zmiany przeznaczenia części jednostki strukturalnej A 50 RP, 4 RP, 99 ZI, 176 ZI – tereny upraw polowych i ogrodnich oraz zieleni izolacyjnej w obowiązującym planie, na:
  - tereny o funkcji komercyjno – produkcyjnej oznaczone w miejscowym planie symbolami: **1 UC /03 i 2 UC /03**,
  - tereny przemysłu nieuciążliwego oraz składowania i magazynowania oznaczone w miejscowym planie symbolem **3 P.S /03**,
  - tereny zieleni niskiej i wysokiej oznaczone w miejscowym planie symbolami: **4 ZNW /03 i 5 ZNW /03**,
  - tereny komunikacji oznaczone w zmianie planu symbolami: **01 G ½ Kx, 02 Z ½ Kx i KD.**

**§ 2.**

Rozwiązanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice obejmuje:

- a) wymagania ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu, przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływań na środowisko,
- b) przekształcenia struktury funkcjonalnej i przestrzennej dzielnicy wyrażone także w ustaleniach planu, które umożliwiają poprawę warunków pracy, likwidację bezrobocia, obsługę ludności, komunikację oraz kształtowanie ładu urbanistycznego,
- c) wyznaczenie terenów umożliwiających rozwój przestrzenny w zakresie działalności przemysłowo – usługowej oraz tworzenia strefy komercyjno – produkcyjnej z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych, z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla funkcji przemysłowo – gospodarczych mogących znacząco pogorszyć stan środowiska przyrodniczego i warunki zamieszkania w sąsiednich dzielnicach miasta.

### § 3.

1. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowie, o których mowa w § 1 są regulowane ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej Uchwały.
2. Ustawa powołana w Uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.
3. Sposób użytkowania terenu wprowadzony ustaleniami planu nie może naruszać:
  - a) praw właścicieli, użytkowników i władających terenami przyległymi,
  - b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, przeciwpożarowych i sanitarnych,
  - c) wymagań ochrony środowiska
  - d) innych wymagań, a w szczególności związanych z ochroną zasobów wodnych i geologią.
4. Dla niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków oddziaływania na środowisko”.
5. Wszystko czego w/w plan nie ustala jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami prawa.
6. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000.

## Rozdział II Ustalenia ogólne dotyczące planu.

### § 4.

1. Przedmiotem ustaleń tekstowych uchwały oraz graficznych rysunku planu są tereny jednoznacznie wyznaczone liniami rozgraniczającymi. Każdy z rozgraniczonych terenów oznaczony jest symbolem odpowiadającym funkcji wiodącej występującej w jego granicach. Obowiązuje następująca symbolika funkcji:
  - UC – tereny usług komercyjno – produkcyjnych,
  - PS – tereny składowania i magazynowania,
  - ZI – zieleń izolacyjna,
  - ZNW – zieleń niska i wysoka,
  - G – ulica główna,
  - Z – ulica zbiorcza,
  - KD, KL – proponowana ulica wewnętrzna dojazdowa,
  - Kx – ciągi piesze i rowerowe (w liniach rozgraniczających ulic),
  - Ks – kanalizacja sanitarna,
  - Kd – kanalizacja deszczowa,
  - EN20Kr – linia elektroenergetyczna 20 kV
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następującą funkcję wiodącą i uzupełniającą:
  - a) funkcja wiodąca – zdefiniowana dla terenu, oznaczona jest w tekście i na rysunku planu symbolem zgodnym z oznaczeniem i odpowiada zagospodarowaniu, które przeważa w terenie wyznaczonym konkretnymi liniami rozgraniczającymi,
  - b) funkcja uzupełniająca – wzbogaca i uzupełnia funkcję wiodącą poprzez inne funkcje i formy zagospodarowania, oznaczona jest zgodnie z definiowanymi w ust.1 symbolami terenów,

- c) tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości przeznaczone i wykorzystane dla celów zgodnych z funkcją wiodącą lub częściowo dla celów o funkcji wiodącej i uzupełniającej, na zasadach ustalonych w uchwale,
- d) dla każdego z rozgraniczonych i oznaczonych konkretnym symbolem terenów, obowiązują ustalenia terenowe w formie zapisów ogólnych i szczegółowych.

## **§ 5.**

Ustalenia dotyczące rysunku planu:

- 1. Rysunek planu, o którym mowa w § 3 ust. 6 opracowano w skali 1:2000 na aktualnej mapie zasadniczej, która jest integralną częścią w formie załącznika do niniejszej uchwały.
- 2. Treść podkładów mapowych nie jest przedmiotem rysunku planu, stanowi jedynie informację o aktualnej sytuacji, rzeźbie terenu, uzbrojeniu podziemnym i podziale geodezyjnym.
- 3. Legenda rysunku planu stanowi informację o oznaczeniach, które mają obowiązujący charakter i obejmuje:
  - a) symbol adresowy ustalony odrębnie dla każdej jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi, zawierający oznaczenia cyfrowe według zasady:
    - pozycja 1 – numer własny planu,
    - pozycja 2 – symbol oznaczający rodzaj przeznaczenia,
    - pozycja 3 – rok wydania planu /03,
  - b) granicę opracowania planu miejscowego,
  - c) linie rozgraniczające, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) oznaczenie granicy strefy uciążliwości od infrastruktury technicznej,
  - e) inne oznaczenia uzupełniające, w tym zasady obsługi infrastruktury technicznej.

## **Rozdział III**

### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych**

## **§ 6.**

- 1. Tereny publiczne są przeznaczone do utrzymania i realizacji celów publicznych przy założeniu nie naruszania stanu istniejącego terenu o funkcjach publicznych.
- 2. W celu prawidłowego funkcjonowania opracowanego terenu, w planie miejscowym zostały przeznaczone tereny do realizacji zadań publicznych finansowanych w całości lub w części z budżetu gminy, powiatu, województwa, państwa oraz środków UE.

## **§ 7.**

Do terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 6 należą tereny:

- ulica główna oznaczona w planie symbolem 01 G ½ Kx, projektowane połączenie z ul. Mickiewicza (DK 40) oraz z projektowaną drogą zbiorczą 02 Z ½ Kx,
- ulica zbiorcza oznaczona w planie symbolem 02 Z ½ Kx, łącząca drogę wojewódzką - ul. Gliwicką z drogami krajowymi - ul. Toszecką (DK 94) i ul. Mickiewicza (DK 40),

## **Rozdział IV**

### **Ustalenia ogólne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska.**

## **§ 8.**

- 1. Ochronie i kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe, jak i środowisko naturalne, a w odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się:
  - ochronę krajobrazu, widoków oraz elementów typowych dla krajobrazu północno - zachodniego Miasta Pyskowie,

- w celu ochrony wartości środowiska kulturowego zaleca się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych obiektów o formie i charakterze otoczenia, a także o cechach architektury lokalnej; nie wyklucza się możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych wpisanych w krajobraz terenu,
  - ochronę stanowisk archeologicznych – z uwagi na ochronę ujawnionych i nieujawnionych stanowisk archeologicznych (wyszczególnionych na rysunku planu), w przypadku prowadzenia większych prac ziemnych związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej, wykopów pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym (np.: pawilonów handlowych, zakładów produkcyjnych), a także prac związanych z budową dróg zbiorczych opaskowych, należy zapewnić pracom ziemnym nadzór archeologiczny.
2. W odniesieniu do środowiska naturalnego dla terenów objętych planem miejscowym ustala się:
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z dn. 29 października 2002 r.),
  - zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
  - zakaz składowania i termicznego przekształcania odpadów,
  - nakaz oczyszczania ścieków deszczowych z terenów przemysłowych i składowych, głównych dróg i parkingów.
3. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:
- zakaz wznoszenia oraz modernizacji kotłowni i innych źródeł energii cieplnej o mocy powyżej 0,5 MW, jeśli nie korzystają one ze spalania uszlachetnionego węgla, oleju lub paliwa gazowego,
  - zaleca się stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i socjalno – bytowych; preferowane są źródła lokalne zmodernizowane i przystosowane do paliwa gazowego lub oleju opałowego ekologicznego i prądu elektrycznego,
  - zaleca się wprowadzenie urządzeń i technologii wykorzystujących alternatywne źródła energii (słońce, woda, wiatr, materiały organiczne pochodzenia zwierzęcego i roślinnego),
  - zaleca się termoizolację budynków.

## **Rozdział V**

### **Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej.**

#### **§ 9.**

1. W celu zagospodarowania obszaru objętego planem wymagane jest wykonanie kompleksowego uzbrojenia terenu w oparciu o istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi oraz na podstawie umów zawartych z gestorami poszczególnych mediów.
2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy zlokalizować w terenie podziemne sieci infrastruktury oraz podjąć działania w celu ich odpowiedniego zabezpieczenia.
3. Zaleca się rozbudowę i przebudowę przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych kablami prowadzonymi w ziemi.

#### **§ 10.**

W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi:

- zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego W.P.W i K ze stacji wodociągowej „Zawada”,
- rozbudowa lokalnych przyłączy oraz ich podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej Ø 300, biegnącej przy ul. Toszeckiej,
- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic oraz dojazdy do terenów niewydziałonych,

- budowa odpowiedniej ilości hydrantów dla potrzeb związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
- zachowanie odległości między sieciami uzbrojenia technicznego, budynkami i ogrodzeniami wg obowiązujących norm i zgodnie z przepisami szczegółowymi.

#### § 11.

W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1. Kanalizacja sanitarna:
  - odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych do istniejącego kolektora sanitarnego Ø 600, znajdującego się na terenie opracowania, poprzez rozbudowę sieci kanalizacji rozdzielczej,
  - utrzymanie przebiegu istniejącego głównego kolektora sanitarnego Ø 600 i przyłączy odprowadzających ścieki z północnego i południowego rejonu miasta do miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. Mickiewicza,
  - przebudowa i modernizacja miejskiej oczyszczalni ścieków lub ich przesłanie kolektorami zbiorczymi do oczyszczalni ścieków w Gliwicach,
2. Kanalizacja deszczowa:
  - budowa systemu kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem ścieków powierzchniowych do najbliższego potoku, po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno – prawnego,
  - zakaz wprowadzania do potoków i gruntu wód deszczowych niespełniających norm czystości,
  - nakaz odwadniania tras komunikacyjnych, parkingów, placów manewrowych i postojowych oraz terenów magazynowo – składowych do kanalizacji deszczowej,
  - wstępne oczyszczanie ścieków deszczowych do parametrów określonych w przepisach szczegółowych przed odprowadzeniem ich do wód i ziemi.

#### § 12.

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące sieci elektromagnetycznych:

- budowa stacji doprowadzającej energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 20/04 KV w obrębie ulicy Toszeckiej poprzez ułożenie nowej sieci rozdzielczej kablowej,
- budowa nowej stacji transformatorowej o wielkości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania wszystkich obiektów, po wyczerpaniu mocy istniejących urządzeń,
- utrzymanie przebiegu istniejącej linii elektromagnetycznej 20 KV, biegnącej przez obszar objęty planem,
- ułożenie sieci oświetlenia ulicznego na terenach objętych planem.

#### § 13.

W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych:

- budowa instalacji doprowadzającej gaz poprzez rozbudowę sieci gazowej rozdzielczej, pod warunkiem spełnienia ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia, z przyłączami zasilania z gazociągu średnioprężnego Ø 250 CN 0,4 Mpa,
- sieci gazowe rozdzielcze należy prowadzić przy maksymalnym wykorzystaniu drogi w liniach rozgraniczających układ ulic,
- przy realizacji zabudowy należy uwzględnić strefy ochronne dla gazociągów i urządzeń gazowniczych, zgodnie z aktualnymi rozporządzeniami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

#### § 14.

Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą:

- budowa magistrali ciepłej i ułożenie sieci c.o. z wykorzystaniem i rozbudową kotłowni osiedlowej,
- budowa indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii,
- zaleca się wprowadzenie urządzeń i technologii wykorzystujących alternatywne źródła energii.

## **§ 15.**

W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych:

- rozbudowa linii telekomunikacyjnych realizujących zapotrzebowanie na środki łączności przewodowej przy dalszym rozwoju dzielnicy przemysłowo – usługowej oraz strefy komercyjnej, przy czym aktualne potrzeby mieszkańców i usług zabezpiecza istniejący układ sieci telekomunikacyjnych obsługiwany przez centralę telefoniczną (Gliwice – północ),
- ułożenie sieci telefonicznej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, wraz z jej podłączeniem do budynków,
- podstawowe wymagania dotyczące sytuowania linii telekomunikacyjnych w stosunku do innych przewodów sieciowych, budynków, ogrodzeń, słupów oświetleniowych i drzew określają normy branżowe i przepisy szczegółowe.

## **Rozdział VI**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych ustaleniami planu.**

## **§ 16.**

#### **1. Tereny zabudowy usługowej komercyjnej oznaczone symbolami 1 UC /03, 2 UC /03:**

##### **a) przeznaczenie podstawowe pod:**

- tereny usług komercyjno – produkcyjnych, handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki, komunikacji, instytucji finansowych na wydzielonych działkach,

##### **b) przeznaczenie uzupełniające pod:**

- adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Toszeckiej,
- obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,
- komunikację wewnętrzną, parkingi i miejsca postojowe,
- urządzenia i sieci uzbrojenia terenu,
- zieleń izolacyjną i urządzenia zieleni.

#### **1.1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej i gospodarczej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania tej zabudowy zlokalizowanej od strony ul. Toszeckiej,
- lokalizacja usług nieuciążliwych o różnej formie działalności usługowej, z wykluczeniem inwestycji przekraczających dopuszczalne normy uciążliwości, określone w przepisach szczególnych,
- ustala się preferowane formy dachów dwu – i więcej spadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ , z dopuszczeniem jednospadowych o kącie nachylenia  $10^{\circ}$  –  $20^{\circ}$ , zaleca się stosowanie dachówki ceramicznej, gontu lub blachy dachówkopodobnej,
- ustala się kolorystykę dachów w gamie czerwieni, brązu i szarości, natomiast ścian zewnętrznych budynków w gamie kolorów pastelowych,
- ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych do 3 kondygnacji naziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem – 12,00 m, licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę i nawierzchnię utwardzaną do 60% powierzchni działek, natomiast pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (zieleń),
- przy realizacji zabudowy usługowej w strefie komercyjnej wymagane jest stosowanie rozwiązań projektowych, pozwalających na harmonijne wkomponowanie obiektów usługowych w otoczenie oraz krajobraz,
- obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach realizowanej inwestycji usług komercyjnych,
- dostępność komunikacyjna do parkingów wyłącznie z wewnętrznego dojazdu,

- parkingi zaleca się realizować z uwzględnieniem zadrzewień i zakrzewień,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy, jak określono w § 17,
- w celu zapewnienia dojazdu do działek budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu (KD – ulica wewnętrzna dojazdowa),
- w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności usługowej w urządzenia do gromadzenia odpadów oraz systematycznego ich wywozu, nakazuje się również podmiotom prowadzącym działalność gospodarczo – usługową uregulowanie formalno – prawne z zakresu gospodarki odpadami,
- w celu zapewnienia dojazdu do działek budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – na rysunku planu przedstawiono propozycję prowadzonych dróg dojazdowych,
- za względu na sąsiedztwo stanowisk archeologicznych (wyszczególnionych na rysunku planu) roboty ziemne winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym i wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków.

**2. Tereny przemysłu nieuciążliwego oraz składowania i magazynowania, oznaczone symbolem 3 P.S /03:**

- a) przeznaczenie podstawowe pod:
  - tereny przemysłu nieuciążliwego, składów, magazynów, hurtowni,
- b) przeznaczenie uzupełniające pod:
  - obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,
  - komunikację wewnętrzną, parkingi i miejsca postojowe,
  - urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

**2.1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- tereny składowania i magazynowania towarów w obiektach kubaturowych,
- tereny składowania i magazynowania towarów na terenach otwartych oraz w obiektach nietrwałych,
- realizacja obiektów magazynowo – składowych o charakterze i gabarytach nawiązujących do lokalnych tradycji budowlanych,
- wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje, jednak nie wyższych niż 12,0 m,
- realizacja dachów dwuspadowych, symetrycznych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- zakaz zabudowy w strefie ochronnej kolei,
- dla terenu położonego w sąsiedztwie linii kolejowej konieczne jest zachowanie wszelkich norm, w szczególności dotyczących zanieczyszczeń środowiska i hałasu, wynikających z przepisów szczególnych,
- obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych oraz placów manewrowych i postojowych w granicach realizowanej inwestycji dla terenów magazynowo – składowych,
- nakaz oczyszczania wód opadowych od parkingów i placów manewrowych i postojowych w separatorach oleju,
- nakaz budowy urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych.

**3. Tereny zieleni niskiej i wysokiej oznaczone symbolami 4 ZNW /03 i 5 ZNW /03:**

- a) przeznaczenie podstawowe pod:
  - zielenią niską i wysoką,
- b) przeznaczenie uzupełniające pod:
  - ciągi i urządzenia uzbrojenia terenu.

**3.1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- utrzymanie dotychczasowego użytkowania (uprawy sadownicze i ogródki przydomowe),
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,

- zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,

## § 17.

Zasady zagospodarowania terenów układu komunikacyjnego:

1. Dla terenów dróg ustalenia obejmują:

- a) zapisy ogólne dotyczące warunków, jakie muszą spełniać przyszłe działania inwestycyjne, podejmowane w obrębie rozgraniczonych terenów,
- b) zapisy szczegółowe oznaczeń normatywnych wynikające z technicznej klasyfikacji dróg, zastosowano w części graficznej i tekstowej uchwały planu.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów dróg:

- ustala się uregulowanie własności w liniach rozgraniczających dróg,
- ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,
- ustala się możliwość remontów, nadbudowy oraz przebudowy obiektów znajdujących się obecnie w liniach rozgraniczających,
- w przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych obowiązują ustalone w planie linie zabudowy,
- w liniach rozgraniczających dróg klasy dojazdowej dopuszcza się ruch pojazdów, rowerów i pieszych.

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych dróg:

3.1. **01 G ½ Kx** – ulica główna, projektowana:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - ulica główna łącząca się z drogą zbiorczą projektowaną **02 Z ½ Kx**,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
  - ciągi piesze i rowerowe,
  - ciągi uzbrojenia terenu bez obiektów kubaturowych,
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - linie rozgraniczające o szerokości 30,0 m,
  - linie zabudowy minimum 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic.

3.2. **02 Z ½ Kx** – ulica zbiorcza, projektowana:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - ulica zbiorcza, łącząca drogę wojewódzką Nr 901 (ul. Gliwicka) z drogami krajowymi Nr 40 (ul. Mickiewicza) i Nr 94 (ul. Toszecka),
- b) przeznaczenie uzupełniające:
  - ciągi piesze i rowerowe,
  - ciągi uzbrojenia terenu bez obiektów kubaturowych.
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - linie rozgraniczające o szerokości 20,0 m,
  - linie zabudowy minimum 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic.

3.3 **KD, KL** – proponowane ulice wewnętrzne - dojazdowe:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- ulica wewnętrzna dojazdowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - ulica proponowana,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - ciągi uzbrojenia terenu bez obiektów kubaturowych,
  - c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - proponowane linie rozgraniczające o szerokości 10,0 ,
    - linie zabudowy minimum 5,0 m linii rozgraniczającej
    - przeprowadzenie ciągów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic.
- 3.4 DK Nr 94 linia zabudowy dla ulicy Toszeckiej 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

## **Rozdział VII**

### **Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu w planie.**

#### **§ 18.**

1. W rozwiązaniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowie obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane i inne, w sposób nie naruszający granic własności terenu.
2. W sytuacjach szczególnych granice własności terenów ulegają zmianom, gdy istniejące granice własności terenów uniemożliwiają ich przeznaczenie związane ze wznoszeniem budynków oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających obsługę komunikacyjną tworzonemu zespołom działek budowlanych.

#### **§ 19.**

1. Ustala się następujące zasady i warunki wtórnych podziałów terenów na działki budowlane i inne:
  - a) podział jest wynikiem przecinania się granic działek istniejących z granicą (linią rozgraniczającą) definiującą zasięg każdego wyodrębnionego w planie terenu,
  - b) podział jest wynikiem korekty (aktualizacji) katastru działek w procesie ich porządkowania,
  - c) podział jest niezbędny do wydzielenia terenu dla przeprowadzenia ulic,
  - d) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości winien uwzględniać zasadę pełnej bezpośredniej dostępności do urządzeń komunikacyjnych i infrastrukturalnych.
2. W pozostałych przypadkach ustala się możliwość wtórnego podziału na działki w granicach tych terenów, po rozpatrzeniu w trybie indywidualnym wniosków złożonych przez zainteresowane strony, które posiadają prawo do dysponowania własnością nieruchomości.
3. Podziały na działki budowlane, o których mowa w ust. 2 mogą być dokonywane wg następujących warunków:
  - a) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany własności, wówczas wydzielenie następuje na wniosek zainteresowanych właścicieli lub użytkowników wieczystych,
  - b) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa są uwarunkowane doprowadzeniem do niej infrastruktury technicznej, wówczas wydzielenie następuje po spełnieniu tego warunku.
4. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust. 3 wymaga uwzględnienia przepisów w zakresie gospodarki gruntami.

#### **§ 20.**

Równorzędnym procesem podziału nieruchomości jest proces ich scalania.

Dopuszcza się procesy scalania działek z zachowaniem następujących uwarunkowań, gdy :

- 1) istniejąca wielkość działki (wg granicy własności) uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań,
- 2) scalanie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających poszczególne tereny.

**Rozdział VIII**  
**Przepisy końcowe i przejściowe.**

**§ 21.**

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice jest załącznikiem Nr 1 do Uchwały i stanowi jej integralną część.

**§ 22.**

Ustalenia planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

**§ 23.**

Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia „Prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”.

**§ 24.**

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu w wysokości 0%.

**§ 25.**

Wszystko, czego plan nie ustala oraz nie zakazuje jest dozwolone w granicach regulowanych przepisami szczególnymi.

**§ 26.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 27.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

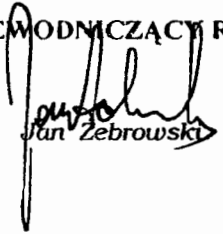
**§ 28.**

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

Z-ca Naczelnika Wydziału

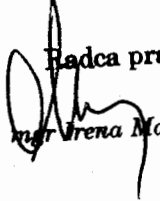
  
mgr inż. arch. Ewa Kostempska

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Jan Zebrowski

Uchwała nie zawiera  
uchwyben formatu prawnego

Radca prawny

  
mgr Irena Maciejewicz

# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PYSKOWICE

## OZNACZENIA:

- Główna granica opracowania
- Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania
- Minimalna linia zabudowy

## PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- Tereny usług komercyjnych
- Tereny składowo-magazynowe
- ZNW: Tereny zielone niska i wysoka
- Sreża ochrony linii kolejowej

## TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ:

- G: Ulica główna
- Z: Ulica zaboczna
- KD - KL: Ulice wewnętrzne dołączane proporzownie
- Kx: Ciągł. placze i rowery

## ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH:

- Stanowiska archeologiczne
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- Kanalizacja sanitarna
- Kanalizacja deszczowa - projektowana
- Linia elektroenergetyczna 10 kV
- Gazociąg średnioprężny Ø250
- Wodociąg Ø600
- Linia telekomunikacyjna
- Stacja transformatorowa
- Sreża ochrony fal radiowych
- Sreża ochronne

PRACOWNIA PROJEKTÓW URBANISTYCZNO-ARCHITEKTURALNYCH

**RAFFPROJEKT**

mgr inż. arch. Ziemayala RAEIK

PROJEKT MIEJSOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PYSKOWICE

44-100 GL WYKŁ  
ul. Jagiellońska 9  
tel./fax. (032) 300-84-85

lipiec 2004

1:5000

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR XX/1223/2004

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Jan Ziemayala*  
Jan Ziemayala

4 ZNW/03

5 ZNW/03

02-Z 1/2 Kx

01-G 1/2 Kx

EN20KV

20 m

3 m