



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 stycznia 2026 r.

Poz. 13

UCHWAŁA NR XXIII/177/2025 RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowicka, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębnie – część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XI/106/2025 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowicka, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębnie,

Rada Miejska w Pyskowicach

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowicka, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębnie – część 1 jest zgodny z planem ogólnym miasta Pyskowice, przyjętym uchwałą Nr XIX/150/2025 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 16 września 2025 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowicka, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębnie – część 1

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowicka, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębnie – część 1, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 206,6 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 3) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania danej działki budowlanej w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, nie stanowiący więcej niż 49% pow. tej działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia elementów budynków przed tą linię o 1,5 m, w szczególności: schodów, pochylni, ramp, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć: podziemne, naziemne lub nadziemne sieci, urządzenia i obiekty służące do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) udziale powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz naziemnej intensywności zabudowy – należy rozumieć zgodnie z brzmieniem definicji zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) U – teren usług,
 - d) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - e) US-ZN – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej,
 - f) U-P – teren usług lub produkcji,
 - g) KDL – teren drogi lokalnej,
 - h) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - i) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - k) IW – teren infrastruktury wodociągowej,
 - l) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - m) WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto:

- 1) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:

- a) stanowisko archeologiczne wraz z numerem,
 - b) złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej Pyskowice nr 2075,
 - c) zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze 575 „Pławniowice”;
- 2) oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:
- a) zasięg obszaru ochronnego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice,
 - b) trasa istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV,
 - c) granica administracyjna miasta Pyskowice.

3. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obiektów i obszarów ochrony przyrody.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakazuje się:

- a) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu,
- c) dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego,
- d) kształtowanie wysokości zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – nie więcej niż 20 m, z zastrzeżeniem dopuszczenia: wysokości słupów elektroenergetycznych oraz obiektów związanych z infrastrukturą teleinformatyczną do 50 m,
 - wysokość urządzeń technicznych na dachach budynków – nie więcej niż 3 m;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) dopuszcza się:

- a) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, w szczególności:
 - dojazdy, drogi wewnętrzne na zasadach określonych w § 11 pkt 2,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej ustalonym wskaźnikom,
 - infrastrukturę techniczną,
 - różne formy zieleni,
- b) zachowanie, a także przebudowę zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, w tym wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

- b) prowadzenia działalności przekraczających wartości dopuszczalne związane z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji i pola elektromagnetycznego, poza granice obszaru inwestycji/obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć liniowych,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem odpadów oraz lokalizacji składowisk odpadów;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MN-U, US i US-ZN;
- 3) ochronę lokalnych wartości krajobrazu poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień w terenach oznaczonych symbolami ZN, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody;

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

- 1) obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice:
- a) w ramach ochrony wód podziemnych obowiązują przepisy ustanawiające obszar ochronny zbiornika wód podziemnych Gliwice GZWP nr 330, tj. Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice,
 - b) obszar planu jest położony poza obszarem ochronnym B1, w zasięgu którego obowiązują zakazy wykonywania robót i czynności określonych ww. rozporządzeniem;
- 2) na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze w obszarze planu znajduje się złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej Pyskowice nr 2075, w którym eksploatacja została zaniechana.

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

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

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

- 1) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie: nr 1, zabudowa ujęcia wody pitnej, ul. Piaskowa 5, l. 20. XX w.,
- 2) dla obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie ustala się zasady:
- a) nakazuje się:
 - zachowanie historycznych bryły budynku, geometrii dachu, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno-historycznych,
 - zachowanie wystroju elewacji i pokrycia dachu o ile jest oryginalne
 - b) zakazuje się montażu urządzeń OZE na budynku.
- 3) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 35 wraz ze strefą ochrony: ślad osadnictwa, kultura łużycka (AZP 95-43, nr 15);
- 4) w stosunku do ww. stanowiska należy postępować w myśl przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami ww. ustawy.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji oraz wymiany;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

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

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

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

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych;
- 2) dopuszcza się stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

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

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
 - b) pozyskiwanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

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

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

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

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

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

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

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą: tereny dróg publicznych o symbolach: KDL i KDD;
- 2) w zasięgu przestrzeni publicznych nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:

- a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
- b) minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek odpowiednio:
 - dla zabudowy w terenach MN, MN-U i US: 700 m² i 20 m,
 - dla zabudowy w terenach U-P 1500 m² i 20 m,
 - dla zabudowy w pozostałych terenach 1000 m² i 20 m,
- c) minimalne powierzchnie i szerokości frontów dla pozostałych nieruchomości, odpowiednio 1 m² i 1 m.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 400 m².

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 9 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 12 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych 7 m,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 9 m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1MN-U** do **3MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;

- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, 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: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **4MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, 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: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni,
 - h) dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową i związaną z rolnictwem, w szczególności budynki mieszkalne i gospodarcze,
 - i) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **5MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków jednorodzinnych i usługowych 12 m,
 - dla budynków wielorodzinnych 12 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych 7 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U** – teren usług:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

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

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

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług sportu i rekreacji
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45 stopni,
 - h) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

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

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

§ 30. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1KDD** do **5KDD** – teren dróg dojazdowych:

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 25 stopni.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni niskiej i wysokiej;
 - b) zakazuje się urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni niskiej i wysokiej, stanowiącej otulinę biologiczną wód powierzchniowych;
- b) dopuszcza się drogi wewnętrzne.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

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

Przewodnicząca Rady

Jolanta Drozd

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GMINY PYSKOWICE POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA W REJONIE UL. KOLONIA PYSKOWICKA, POMIĘDZY UL. PIASKOWĄ, UL. WIEJSKĄ I UL. PODDĘBIE - CZĘŚĆ 1



OZNACZENIA:

USTALENIA:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obskryty zabudowy objęty ochroną w planie

przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- US - teren usług sportu i rekreacji
- US-ZH - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej oświetlonej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- IW - teren infrastruktury wodociągowej
- ZH - teren zieleni naturalnej
- WS-ZH - teren wód powierzchniowych (floodplains) lub zieleni naturalnej

USTALENIA PLANU NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- zbiórce surowców lanych ceramiki budowlanej Pyskowitz nr 2075
- zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze S75 „Płaninowski”

INFORMACJE:

- granica obszaru ochronnego GZWP nr 330 Gliwice
- trasa istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV
- granica miasta Pyskowitz

mapa zasobnicza sporządzona w postaci wektorowej w parabolicznym systemie odniesienia przestrzennego - układ współrzędnych lokalnych prowadzących Pn-2000 (pauz 4) (EPSG: 21776 EPSG:21776) na podstawie Licencji nr WGR-RNH.0642.2.2022_2405_P wydaney przez Starostwo Gliwickiego 17.01.2022 r.

SKALA 1: 2000

0 50 100 150 200 250 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/177/2025
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Pyskowice położonego w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kolonia Pyskowicka, pomiędzy ul. Piaskową, ul. Wiejską i ul. Poddębnie – część 1

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Pyskowicach przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/177/2025

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik3.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