



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 stycznia 2026 r.

Poz. 768

UCHWAŁA NR XXIV/185/2026 RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH

z dnia 22 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), na wniosek inwestora z dnia 25.08.2025 r., złożony za pośrednictwem Burmistrza Pyskowic,

Rada Miejska w Pyskowicach

stwierdza, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Lokalnej jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Pyskowice przyjętego uchwałą nr XIX/150/2025 z dnia 16 września 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2025 r. poz. 5421)

i uchwała

zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 1,54 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku za wyjątkiem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
 - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,

- b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) KOP-ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto:

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

3. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, a także obiektów i obszarów ochrony przyrody.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu,
 - c) dostosowanie zagospodarowania terenu dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie urządzenia ciągów pieszych w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenu, w szczególności:
 - a) dojazdy,
 - b) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - c) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej ustalonym wskaźnikom,
 - d) infrastrukturę techniczną,

e) różne formy zieleni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - b) prowadzenia działalności przekraczających wartości dopuszczalne związane z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji i pola elektromagnetycznego, poza granice obszaru inwestycji/obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć liniowych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MW-U i KOP-ZP;
- 3) obszar objęty planem jest w całości zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 Gliwice poza ustanowionym obszarem ochronnym zbiornika.

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

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

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

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

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

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

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

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

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez ulicę Dworcową;
- 2) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 3 lit. b – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 miejsc postojowych,
 - d) ustala się nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług.

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

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

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

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które uniemożliwiłyby zabudowę i zagospodarowanie przewidziane planem, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z organizacją placu budowy inwestycji zgodnych z planem.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
 - b) minimalne powierzchnie działek: 2000,0 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie.

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

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

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

Przewodnicząca Rady

Jolanta Drozd

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/185/2026
Rady Miejskiej w Pyskowicach
z dnia 22 stycznia 2026 r.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU W PYSKOWICACH PRZY UL. DWORCOWEJ



OZNACZENIA:

granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

USTALENIA PLANU

nieprzekraczalna linia zabudowy

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów:

MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

KOP-ZP - teren parkingowego lub zieleni urządzonej

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

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

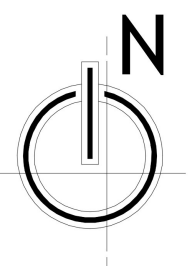
INFORMACJE:

trasa istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV

zasięg krajobrazu priorytetowego o numerze 575 „Pławniowice”

skala 1: 1000

0 50 100 150 200 m



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/185/2026

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 22 stycznia 2026 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę