



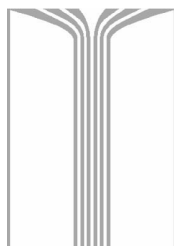
**GMINA GIERAŁTOWICE**

**Analiza zmian  
w zagospodarowaniu  
przestrzennym**

**GMINY  
GIERAŁTOWICE**

Opracowanie zostało wykonane  
przez **Biuro Rozwoju Regionu Sp. z o.o. w Katowicach**

- **autor**  
**IWONA BATKOWSKA**
- współpraca  
KRYSTIAN KMIEĆ  
EWA KOMĘDERA  
JOLANTA MACIASZCZYK  
KRZYSZTOF SIKORA



**BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.**  
**ULICA ŚRODKOWA 5      40-584 KATOWICE**

tel/fax  
32 2052393 , 32 2512912

e-mail  
[brr@brr.com.pl](mailto:brr@brr.com.pl)

## Spis treści

<b>I. Wprowadzenie .....</b>	<b>1</b>
1. PODSTAWA PRAWNA.....	1
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	1
3. CELE ANALIZY I OCENY.....	2
4. ZAKRES OPRACOWANIA.....	2
5. METODYKA.....	3
<b>II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....</b>	<b>4</b>
1. EFEKTY BUDOWNICTWA .....	4
2. POZWOLENIA NA BUDOWĘ .....	10
3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY.....	15
4. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	17
5. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	18
<b>III. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>19</b>
<b>IV. Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>20</b>
1. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU STUDIUM WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	20
2. ZMIANY W PRZEPISACH ODRĘBNYCH PO UCHWALENIU STUDIUM.....	20
3. DOKUMENTY PLANISTYCZNE WYMAGAJĄCE UWZGLĘDNIENIA W POLITYCE PRZESTRZENNEJ GMINY NA PODSTAWIE ART. 9 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	21
4. ZAKRES I FORMA STUDIUM. MERYTORYCZNA ZAWARTOŚĆ STUDIUM.....	22
<b>V. Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego...</b>	<b>23</b>
1. SYTUACJA PLANISTYCZNA. POSTĘPY W SPORZĄDZANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	23
2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	25
<b>VI. Wnioski końcowe.....</b>	<b>28</b>

## Spis rysunków

1. Średnia trzyletnia liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w gminach powiatu gliwickiego w latach 2010-2013 .....	6
2. Średnia trzyletnia liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w gminach powiatu gliwickiego w latach 2014-2017 .....	6
3. Nowe mieszkania oddane do użytkowania w okresie 2010-2013 i 2014-2017 według miejscowości .....	7
4. Lokalizacja pozwoleń na budowę wydanych w latach 2011-2018 .....	10
5. Pozwolenia na budowę według rodzaju inwestycji .....	12
6. Pozwolenia na budowę według funkcji obiektów .....	13
7. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	27

**Spis tablic**

1. Budynki nowe oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie i w powiecie gliwickim w latach 2010-2017 .....	4
2. Nowe mieszkania oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie w okresie 2010-2014 i 2014-2018 na tle powiatu gliwickiego .....	5
3. Efekty budownictwa mieszkaniowego w gminie Gierałtowie w latach 2010-2017 na tle powiatu gliwickiego .....	5
4. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2010-2017 według miejscowości .....	8
5. Nowe budynki niemieszkalne oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie w latach 2010-2017 na tle powiatu gliwickiego .....	9
6. Charakterystyka nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2010-2017 .....	9
7. Liczba pozwoleń na budowę według rodzaju inwestycji .....	11
8. Pozwolenia na budowę nowych budynków lub innych obiektów wydane w okresie analizy według funkcji .....	14
9. Decyzje o warunkach zabudowy według miejscowości i roku wydania .....	15
10. Decyzje o warunkach zabudowy według miejscowości i rodzaju inwestycji .....	15
11. Decyzje o warunkach zabudowy według miejscowości i funkcji .....	16
12. Decyzje o warunkach zabudowy wydane dla nowej zabudowy według miejscowości i funkcji .....	16
13. Decyzje o warunkach zabudowy wydane dla zmian sposobu użytkowania według miejscowości i funkcji .....	16
14. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2015-2018 .....	17
15. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	24
16. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów .....	25

**Załącznik graficzny:**

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gierałtowie w okresie II połowa 2014 r. - I połowa 2018 r. (mapa w skali 1:10000):

## I. WPROWADZENIE

### 1. PODSTAWA PRAWNA

Okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego są zadaniem nałożonym na władze gminy przez art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1].

Zgodnie z art. 32 ust.1 i ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie plany ich sporządzania, a wyniki tych analiz przekazuje radzie gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy, na podstawie wyników analiz przedstawionych przez wójta, podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, przystępuje do działań, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmierzających do ich aktualizacji.

### 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania są:

- zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gierałtowie, zidentyfikowane z uwzględnieniem danych zawartych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2] oraz na podstawie innych dostępnych źródeł informacji (mapa ewidencji gruntów i budynków, mapa zasadnicza, ortofotomapy);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie, przyjęte uchwałą Nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowie z dnia 12 grudnia 2017 r.;
- 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy.

Poprzednia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtowie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej - "Ocena 2014") została opracowana we wrześniu 2014 r.<sup>3</sup> Opracowanie to nie obejmowało analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ponieważ w latach 2011-2014 decyzje takie nie były wydawane, bowiem obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy. W następstwie "Oceny 2014" Rada Gminy Gierałtowie w dniu 30 października 2014 r. podjęła uchwałę Nr XLVI/343/14 w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając potrzebę sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla czterech sołectw Gminy Gierałtowie. Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów dla czterech sołectw zostały podjęte w marcu 2016 r.

1 Analizę wykonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym według stanu obejmującego tekst jednolity opublikowany w Dzienniku Ustaw z 2017 r. poz. 1077 oraz zmianę ustawy opublikowaną w poz. 1566 (<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20030800717>)

2 art. 57 ust. 1: Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim; art. 57 ust. 2: wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym; art. 57 ust. 3: Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych. art. 67 ust. 1: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

3 "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtowie", oprac. r. Wyszyński z zespołem, Terplan Sp. z o.o. wrzesień 2014, dalej nazywana w skrócie "Ocena 2014"

W związku z powyższym, w niniejszym opracowaniu bezprzedmiotowa jest analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów (której celem jest ocena stopnia aktualności obowiązujących planów z perspektywy potrzeb indywidualnych), ponieważ wnioski złożone do marca 2016 r. dotyczyły planu, który został uznany za nieważny, zaś wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania nowych planów dla czterech sołectw zostały przeanalizowane w ramach procedury ich sporządzania.

### **3. CELE ANALIZY I OCENY**

**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym** gminy jest jedną z podstaw oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pozwalając rozpoznać procesy zagospodarowania przestrzennego - ich rodzaj, tempo i zróżnicowanie przestrzenne. W zestawieniu z analizą wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów i studium, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym staje się podstawą oceny aktualnej polityki przestrzennej gminy oraz obowiązujących miejscowych planów z punktu widzenia potrzeb mieszkańców i innych użytkowników przestrzeni gminy, a także pod kątem oceny skuteczności tych dokumentów jako instrumentów kształtowania ładu przestrzennego.

Celem analizy jest stwierdzenie, czy zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zasadne wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rodzą potrzebę aktualizacji obowiązujących planów bądź sporządzenia nowych lub modyfikacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** ma na celu identyfikację potrzeb dokonania zmian w tych dokumentach ze względu na:

- wyniki analizy zmian zachodzących w zagospodarowaniu gminy,
- zmiany tych dokumentów postulowane we wnioskach składanych w okresie objętym analizą,
- aktualne wymagania przepisów prawa dotyczące ich zawartości, ze szczególnym uwzględnieniem zakresu określonego w art. 10 ust. 1 i 2<sup>4</sup> oraz w art. 15 i art. 16 ust. 1<sup>5</sup> ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **4. ZAKRES OPRACOWANIA**

**Zakres czasowy** opracowania obejmuje okres drugiej połowy roku 2014, lat 2015-2017 oraz pierwszej połowy roku 2018. Niektóre informacje bazujące na danych statystycznych podano dla okresu obejmującego pełne lata 2014-2017.

**Zakres merytoryczny** opracowania obejmuje:

- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, uwzględniającą wydane w analizowanym okresie decyzje o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o pozwoleniu na budowę (lub przyjęte zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych);
- ocenę aktualności obowiązującego studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającą wymagania, o których mowa w art. 32 ust. 3 [6] oraz art. 33 [7] ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ocenę sytuacji planistycznej gminy wraz z wnioskami dotyczącymi potrzeb sporządzenia lub zmiany wyżej wymienionych dokumentów planistycznych.

4 Przepisy określające wymagany zakres zawartości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

5 Przepisy określające wymagany zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

6 Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 (określających wymagany zakres problematyki studium) oraz art. 15 i art. 16 ust. 1 (określających zakres i formę ustaleń miejscowych planów)

7 Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17 (procedura sporządzania studium i miejscowego planu), wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian

## 5. METODYKA

Podstawą analizy przestrzennej zmian w zagospodarowaniu gminy są rejestry decyzji: o pozwoleniu na budowę, o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz cyfrowe bazy danych ewidencji gruntów i budynków pozyskane z Powiatowego Ośrodka Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Gliwicach (2015, 2018). Pomocniczo wykorzystano również inne źródła informacji (numeryczną mapę zasadniczą, bazę danych obiektów topograficznych).

Podobnie jak w okresowej analizie zmian w zagospodarowaniu dla lat 2011-2014, w bieżącej analizie wykorzystano rejestr pozwoleń na budowę opracowany w formie elektronicznej w systemie informacji przestrzennej. Baza danych zbioru pozwoleń na budowę obejmuje również przyjęte wraz z projektem budowlanym zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, dla których pozwolenie nie jest wymagane. Lokalizacja inwestycji przedstawiona jest za pomocą działek, których dotyczy pozwolenie / zgłoszenie; baza danych opisowych zawiera m.in. informacje o: numerze decyzji, dacie wydania, lokalizacji (obręb, działki), rodzaju zabudowy (funkcja), rodzaju inwestycji (w celu wyodrębnienia inwestycji obejmujących budowę nowych obiektów), a także streszczenie ustaleń decyzji. Pozwoliło to ocenić tempo rozwoju przestrzennego oraz strukturę rodzajową i przestrzenną zmian zachodzących w użytkowaniu terenów na obszarze gminy w dłuższym, niemal 8-letnim okresie.

Bazy danych zbioru decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego również przedstawiają lokalizację inwestycji za pomocą działek, których dotyczą decyzje; baza danych opisowych zawiera m.in. informacje o: numerze decyzji, dacie wydania, znaku sprawy, lokalizacji, rodzaju i funkcji planowanej inwestycji, a także streszczenie ustaleń decyzji.

Analizy przestrzenne zamieszczone w opracowaniu opierają się na obliczeniach wykonanych w systemie informacji MapInfo Professional. Powierzchnia obiektów i terenów obliczona na potrzeby opracowania jest powierzchnią kartezjańską.

W analizach statystycznych wykorzystano dane pochodzące z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, a także inne dane statystyki publicznej oraz informacje pozyskane z Urzędu Gminy Gierałtowiec.

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym są prowadzone w dwóch układach czasowych:

- analizy oparte na przestrzennej bazie danych wydanych pozwoleń na budowę, decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dotyczą okresu obejmującego II połowę 2014 r., pełne lata 2015-2017 oraz I połowę 2018 r.;
- analizy bazujące na danych statystycznych dotyczą głównie pełnych lat 2014-2017 (jedynie w niewielkim zakresie dla gmin dostępne są dane dla okresów półrocznych).

## II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 31 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonywana jest m.in. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego - wydawanych w obszarach, dla których nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem takiej analizy jest stwierdzenie, czy decyzje wydane w badanym okresie mieszczą się w ramach przyjętej polityki przestrzennej Gminy, czy też są z nimi rozbieżne - wówczas zachodzi potrzeba sporządzenia planów miejscowych dla takich obszarów, a w niektórych wypadkach - również potrzeba zmiany studium.

Do kwietnia 2015 r. Gmina Gierałtowie posiadała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywające cały obszar gminy, w związku z czym nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Po stwierdzeniu nieważności planu uchwalonego w roku 2005 obowiązujące miejscowe plany obejmują zaledwie 2,4% powierzchni gminy, a zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy następują głównie w oparciu o pozwolenia na budowę wydawane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Pozwolenia na budowę wydawane na podstawie planów miejscowych koncentrują się w dwóch obszarach: położonym w Przyszowicach w rejonie ul. Granicznej oraz położonym w Paniówkach w rejonie ul. Leśnej.

### 1. EFEKTY BUDOWNICTWA

W latach 2014-2017 w gminie Gierałtowie **oddano do użytkowania 305 nowych budynków** (średnio 76 budynków rocznie), **w tym 263 budynki mieszkalne i 42 budynki niemieszkalne**. Wystąpiła zatem wyraźnie zwykła tendencja, ponieważ w okresie 2010-2013 oddano do użytkowania 209 nowych budynków. W ujęciu rocznym liczba budynków oddawanych do użytkowania w gminie Gierałtowie odznacza się zmienną dynamiką, co jest typowe dla gminy o stosunkowo niewielkiej powierzchni i niewielkiej liczbie mieszkańców.

Udział nowych budynków wzniesionych na terenie gminy Gierałtowie, odniesiony do łącznej liczby budynków zrealizowanych na terenie powiatu w latach 2014-2017, kształtował się na poziomie od 19 do 25% (w latach 2010-2013 od 18 do 22%) i jest większy niż wynikałoby to z potencjału ludnościowego i gospodarczego gminy na tle powiatu gliwickiego (ludność gminy Gierałtowie, wg stanu na koniec 2017 r., stanowi ok. 10,4% ludności powiatu, powierzchnia gminy - zaledwie 5,7% powierzchni powiatu, zaś podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie Gierałtowie stanowią 12% łącznej liczby podmiotów gospodarczych w powiecie).

Tabl. 1. Budynki nowe oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie i w powiecie gliwickim w latach 2010-2017

Jednostka administracyjna	2010	2011	2012	2013	suma 2010-2013	2014	2015	2016	2017	suma 2014-2017
powiat gliwicki	235	212	285	314	1046	285	349	365	372	1371
<b>gmina Gierałtowie</b>	44	38	59	68	209	62	86	87	70	305

źródło: opracowanie własne Biura Rozwoju Regionu Sp. z o.o. w Katowicach (dalej: BRR Katowice) na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS (dalej: BDL GUS)

#### 1.1. Budownictwo mieszkaniowe

W okresie objętym analizą (obejmującym II półrocze 2014 r., lata 2015-2017 oraz I półrocze 2018 r.) w gminie Gierałtowie **oddano do użytkowania 294 mieszkania**; to najwięcej spośród gmin powiatu gliwickiego. W poprzednim czteroletnim okresie liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 190, a liderem wśród gmin powiatu w zakresie budownictwa mieszkaniowego była gmina Pilchowice (205 zrealizowanych mieszkań).

Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie w analizowanym okresie zostały zrealizowane przez inwestorów indywidualnych (w tym 286 na potrzeby własne, pozostałe 8 na sprzedaż lub wynajem).

**Tabl. 2. Nowe mieszkania oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie w okresie 2010-2014 i 2014-2018\* na tle powiatu gliwickiego**

Wyszczególnienie		Suma w okresie		Średnia roczna w okresie		Dynamika (okres 2010-2014 = 100%)
		2010-2014*	2014-2018*	2010-2014*	2014-2018*	
<b>gmina Gierałtowie</b>						
<b>Mieszkania oddane do użytkowania - ogółem</b>	<b>liczba</b>	<b>190</b>	<b>294</b>	<b>48</b>	<b>74</b>	<b>155%</b>
powierzchnia użytkowa mieszkań	m <sup>2</sup>	29 808	39 035	7 452	9 759	135%
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	m <sup>2</sup>			156,9	132,8	85%
<b>powiat gliwicki</b>						
<b>Mieszkania oddane do użytkowania - ogółem</b>	<b>liczba</b>	942	1400	236	350	149%
powierzchnia użytkowa mieszkań	m <sup>2</sup>	152 836	189 996	38 209	47 499	124%
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	m <sup>2</sup>			162,2	135,7	84%

\*) okres 2010-2014: II półrocze 2010 r., lata 2011-2013 i I półrocze 2014 r.  
okres 2014-2018: II półrocze 2014 r., lata 2015-2017 i I półrocze 2018 r.

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

Dane na temat budynków oddanych do użytkowania dostępne są tylko dla pełnych lat, dlatego poniższe statystyki obejmują lata 2014-2017 oraz w celach porównawczych - lata 2010-2013. Z danych tych wynika, że **w latach 2014-2017 w gminie Gierałtowie powstało 263 nowych budynków mieszkalnych (w tym 259 jednorodzinnych)**, a w nich 287 mieszkań. Porównując do danych dostępnych dla okresu analizy (tabl. 2) można stwierdzić, że liczba oddawanych do użytkowania mieszkań utrzymuje się nadal na wysokim poziomie - w pierwszej połowie w roku 2018 powstało ich 38. Zarówno w gminie Gierałtowie, jak w powiecie gliwickim zauważalne jest pojawienie się budynków wielomieszkaniowych, które nie powstawały w poprzednim czteroletnim okresie. To również świadczy o atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania. Kolejnym potwierdzeniem tego wniosku są dane na temat liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, wyrażone za pomocą średnich dla "kroczących" okresów trzyletnich (obejmujących rok bieżący i dwa lata poprzednie) ► zob. Rys. 1 i Rys. 2. Na wykresach widać wyraźnie, że rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Gierałtowie w latach 2014-2017 był najbardziej dynamiczny w skali powiatu gliwickiego, dzięki czemu w latach 2015-2017 gmina wysunęła się pod tym względem na pierwszą pozycję w powiecie, ze wskaźnikiem liczby realizowanych mieszkań na 1000 mieszkańców (6,5) przewyższającym dwukrotnie wartość przeciętną dla obszarów wiejskich województwa śląskiego (3,3). Warto dodać, że w całym województwie śląskim wyższe wskaźniki odnotowano jedynie w Wyrach i Brennej, a porównywalne w Świerklańcu.

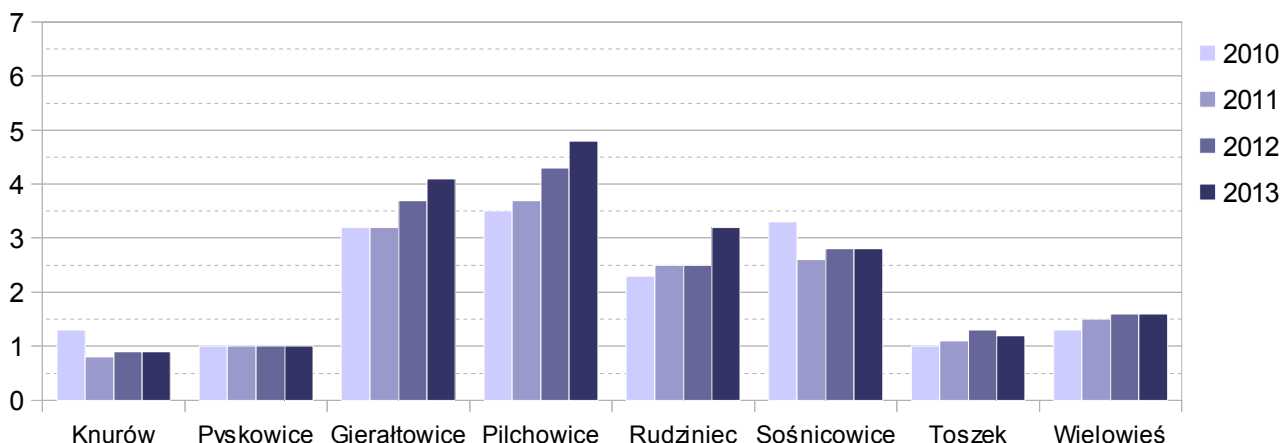
**Tabl. 3. Efekty budownictwa mieszkaniowego w gminie Gierałtowie w latach 2010-2017 na tle powiatu gliwickiego**

Jednostka admin.	Wyszczególnienie	Rok				Suma	Średnia roczna	Rok				Suma	Średnia roczna
		2010	2011	2012	2013			2014	2015	2016	2017		
powiat gliwicki	budynki	212	192	229	281	914	229	244	304	320	330	1 198	300
	mieszkania	212	194	230	281	917	229	269	321	376	384	1 350	338
	pow.uż. (m <sup>2</sup> )	36 514	32 521	35 590	47 142	151 767	37 942	37 359	44 034	49 082	49 881	180 356	45 089
gmina Gierałtowie	budynki	39	34	49	57	179	45	53	76	69	65	263	66
	mieszkania	39	35	49	57	180	45	54	89	73	71	287	72
	pow.uż. (m <sup>2</sup> )	6 690	5 679	7 341	9 227	28 937	7 234	7 312	10 639	9 390	9 483	36 824	9 206
	pow.uż.(m <sup>2</sup> ) / mieszkanie	171,5	162,3	149,8	161,9	160,8		135,4	119,5	128,6	133,6	128,3	

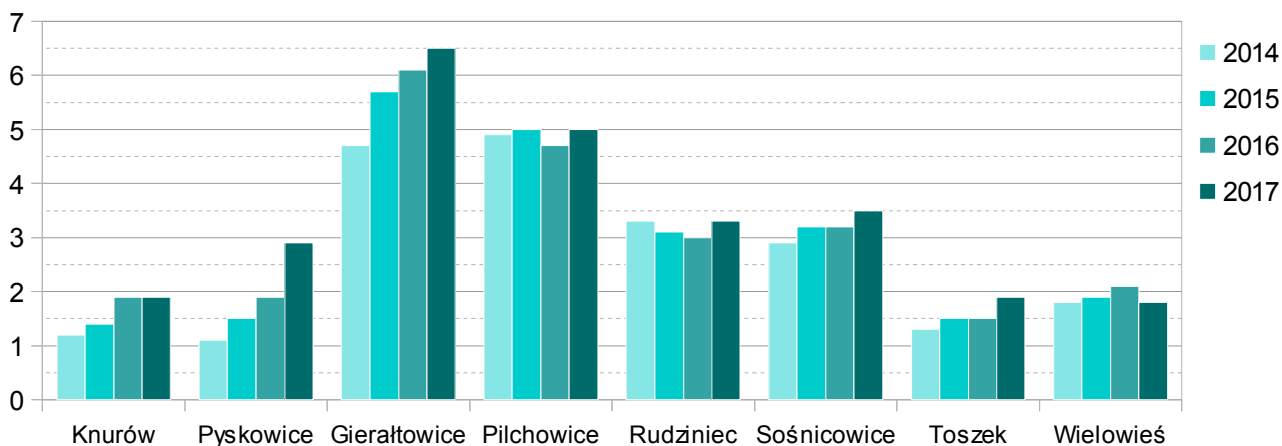
źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

Udział nowych mieszkań oddanych do użytkowania na terenie gminy Gierałtowie odniesiony do łącznej liczby mieszkań zrealizowanych na terenie powiatu w analizowanym okresie wyniósł 21% i zwiększył się w stosunku do poprzedniego czteroletniego okresu (w którym wyniósł 20%).

Rys. 1 Średnia trzyletnia liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w gminach powiatu gliwickiego w latach 2010-2013



Rys. 2 Średnia trzyletnia liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności w gminach powiatu gliwickiego w latach 2014-2017



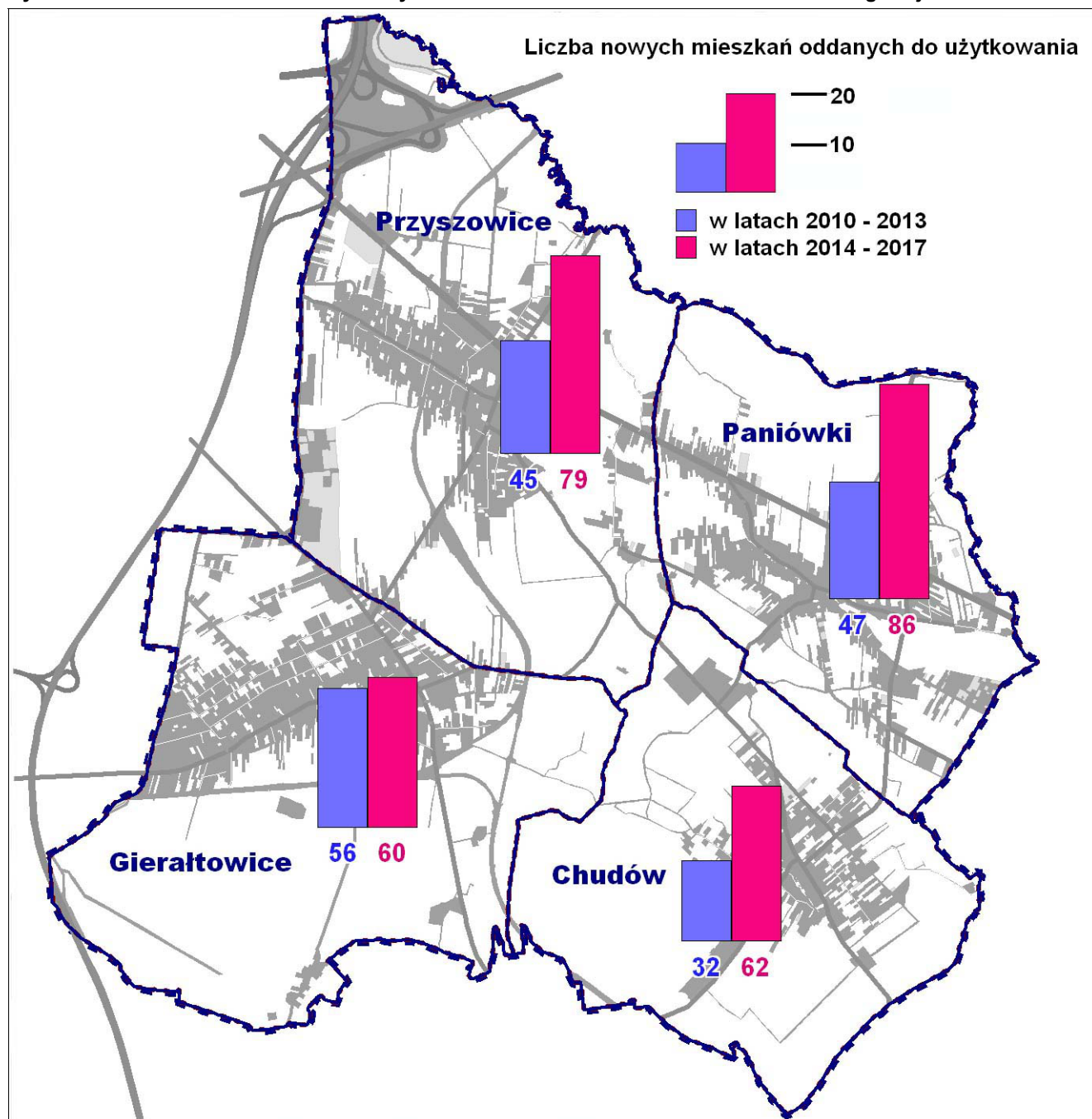
źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

**Średnia powierzchnia użytkowa nowego mieszkania zrealizowanego w analizowanym okresie (132,8 m<sup>2</sup>)** zmniejszyła się o 15% w stosunku do poprzedniego czteroletniego okresu i była mniejsza niż przeciętnie w powiecie gliwickim (gdzie wyniosła 135,7 m<sup>2</sup>), a także w gminach wiejskich województwa śląskiego (143 m<sup>2</sup>). Przeciętna roczna wielkość mieszkań oddawanych do użytkowania cechuje się znaczną zmiennością zarówno w gminie, jak w powiecie, jednak wspólną cechą było wyraźne jej zmniejszenie w analizowanym okresie w stosunku do lat wcześniejszych, co należy wiązać zarówno z zaostrzeniem zasad przyznawania kredytów, jak i ze wzrostem kosztów budowy.

**Przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych do użytkowania w gminie Gierałtowie w analizowanym okresie wynosiła 5,1** i była taka sama jak w powiecie gliwickim oraz mniejsza o 0,4 izby niż przeciętnie w obszarach wiejskich województwa śląskiego.

Przestrzenne zróżnicowanie tempa budownictwa mieszkaniowego na obszarze gminy nie jest znaczące, aczkolwiek w latach 2014-2017 daje się zauważyć większy wzrost liczby zrealizowanych mieszkań w sołectwach o najlepszej dostępności komunikacyjnej z miast metropolii (skąd wywodzi się znaczna część nowych mieszkańców gminy), szczególnie w Paniówkach. W okresie 2010-2013 najczęściej nowych mieszkań (56, co stanowiło 31% ogólnej liczby mieszkań zrealizowanych w gminie) oddano w sołectwie Gierałtowie. Natomiast w okresie 2014-2017 najczęściej mieszkań oddano do użytkowania w Paniówkach (86) oraz w Pryszowicach (79), jednak w związku z ożywieniem ruchu budowlanego w całej gminie ich udział w ogólnej liczbie mieszkań zrealizowanych w gminie wyniósł odpowiednio 30% i 28%. Zmniejszenie przeciętnej wielkości mieszkań realizowanych w latach 2014-2017 w stosunku do poprzedniego okresu dotyczy wszystkich sołectw, zarówno w zakresie liczby izb, jak powierzchni użytkowej (► zob. Tabl. 4).

Rys. 3 Nowe mieszkania oddane do użytkowania w okresie 2010-2013 i 2014-2017 według miejscowości



źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

**Tabl. 4. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2010-2017 według miejscowości**

Jednostka	Okres 2010-2013						Okres 2014-2017					
	2010	2011	2012	2013	suma	średnia *	2014	2015	2016	2017	suma	średnia *
<b>liczba mieszkań</b>												
<b>gmina Gierałtowie</b>	39	35	49	57	<b>180</b>	<b>45</b>	54	89	73	71	<b>287</b>	<b>72</b>
Chudów	6	4	10	12	<b>32</b>	<b>8</b>	11	15	21	15	<b>62</b>	<b>16</b>
Gierałtowie	11	14	14	17	<b>56</b>	<b>14</b>	9	19	17	15	<b>60</b>	<b>15</b>
Paniówki	10	10	18	9	<b>47</b>	<b>12</b>	13	36	18	19	<b>86</b>	<b>22</b>
Przyszowice	12	7	7	19	<b>45</b>	<b>11</b>	21	19	17	22	<b>79</b>	<b>20</b>
<b>łączna powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>												
<b>gmina Gierałtowie</b>	6 690	5 679	7 341	9 227	<b>28 937</b>	<b>160,8</b>	7 312	11 658	9 682	10 072	<b>38 724</b>	<b>134,9</b>
Chudów	1 107	807	1 571	2 180	5 665	<b>177,0</b>	1 301	1 783	2 392	1 866	7 342	<b>118,4</b>
Gierałtowie	1 546	2 017	2 041	2 271	7 875	<b>140,6</b>	1 210	2 367	2 055	2 254	7 886	<b>131,4</b>
Paniówki	1 883	1 593	2 714	1 476	7 666	<b>163,1</b>	1 770	4 875	2 522	3 134	12 301	<b>143,0</b>
Przyszowice	2 154	1 262	1 015	3 300	7 731	<b>171,8</b>	3 031	2 633	2 713	2 818	11 195	<b>141,7</b>
<b>łączna liczba izb w mieszkaniach</b>												
<b>gmina Gierałtowie</b>	216	187	270	317	990	<b>5,5</b>	265	424	399	379	1 467	<b>5,1</b>
Chudów	31	22	57	68	178	<b>5,6</b>	51	70	114	77	312	<b>5,0</b>
Gierałtowie	62	69	74	94	299	<b>5,3</b>	41	96	86	80	303	<b>5,1</b>
Paniówki	60	56	98	46	260	<b>5,5</b>	68	171	102	110	451	<b>5,2</b>
Przyszowice	63	40	41	109	253	<b>5,6</b>	105	87	97	112	401	<b>5,1</b>

\* wartość w kolumnie "średnia" oznacza:

- w przypadku powierzchni użytkowej - średnią powierzchnię użytkową 1 mieszkania zrealizowanego w analizowanym okresie
- w przypadku izb w mieszkaniach - średnią liczbę izb przypadającą na 1 mieszkanie zrealizowane w analizowanym okresie

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

## 1.2. Zmiany stanu zasobów mieszkaniowych

W rezultacie dynamicznego rozwoju budownictwa mieszkaniowego systematycznie wzrasta liczba budynków mieszkalnych w gminie. Według danych statystycznych, w okresie 2014-2017 ich liczba zwiększyła się o 210 (7,4% stanu z końca 2013 r.) i wyniosła **na koniec 2017 r. 3066**.

Według bazy danych przestrzennych opartej na inwentaryzacji na potrzeby miejscowych planów liczba budynków mieszkalnych jest jeszcze wyższa i wynosi 3482 (stan w połowie 2018 r.). Rozbieżność w liczbie budynków mieszkalnych podanych przez statystykę publiczną i wynikających z bazy danych SIP wynika z faktu, że statystyka gromadzi dane jedynie o tych budynkach, które po ukończeniu budowy zostały zinwentaryzowane zgodnie z przepisami prawa z zakresu geodezji i kartografii, zaś w bazie SIP ujęto wszystkie budynki faktycznie istniejące na podstawie inwentaryzacji, w tym również formalnie będące jeszcze w trakcie budowy.

Według danych statystyki publicznej zasoby mieszkaniowe na koniec 2017 r. wynosiły 3260 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 361072 m<sup>2</sup> i 17005 izbach. W stosunku do stanu z końca 2013 r. nie uległy istotnej zmianie wskaźniki przeciętnej liczby izb w 1 mieszkaniu (wielkość ta utrzymuje się na poziomie 5,3, chociaż w minionych czterech latach nowo realizowane mieszkania były nieco mniejsze) oraz średniej liczby osób przypadających na 1 izbę (0,7).

Nieznacznie zmniejszyła się liczba osób zamieszkujących 1 mieszkanie - z 3,8 do 3,7. Wzrosły natomiast wskaźniki: przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania - z 108,3 do 110,8m<sup>2</sup>, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę - z 28,4 do 30,1m<sup>2</sup> oraz wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców - z 262 do 271,5 (nadal jednak jest niższy niż w obszarach wiejskich powiatu i województwa - odpowiednio 284 i 303).

### 1.3. Budownictwo niemieszkalne

W latach 2014-2017 w gminie Gierałtowie oddano do użytkowania 42 budynki niemieszkalne, co stanowiło 24% wszystkich budynków tego rodzaju zrealizowanych na terenie powiatu gliwickiego. Pod względem łącznej powierzchni użytkowej udział powierzchni budynków niemieszkalnych zrealizowanych w Gierałtowicach prezentuje się na tle powiatu mniej okazałe - wyniósł 13,7%.

**Tabl. 5. Nowe budynki niemieszkalne oddane do użytkowania w gminie Gierałtowie w latach 2010-2017 na tle powiatu gliwickiego**

Jednostka administracyjna	Wyszczególnienie	Rok				Suma	Średnia roczna	Rok				Suma	Średnia roczna
		2010	2011	2012	2013			2014	2015	2016	2017		
powiat gliwicki	budynki	23	20	56	33	132	33	41	45	45	42	173	43
	pow.uz.(m <sup>2</sup> )	17 951	17 102	117 133	12 508	164 694	41 174	48 175	31 034	19 628	56 691	155 528	38 882
gmina Gierałtowie	budynki	5	4	10	11	30	8	9	10	18	5	42	11
	pow.uz.(m <sup>2</sup> )	5 104	1 420	18 409	4 796	29 729	7 432	3 405	1 512	6 960	3 407	15 284	3 821

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

Liczba nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w gminie Gierałtowie w latach 2014-2017 wzrosła w stosunku do okresu 2010-2013 o 40%, ale ich łączna powierzchnia użytkowa była niemal o połowę mniejsza. Wśród nowych budynków niemieszkalnych zrealizowanych w gminie zauważalny jest istotny udział budynków biurowych, przemysłowych, magazynowych i handlowo-usługowych, których udział w łącznej powierzchni użytkowej wyniósł w okresie 2010-2013 - 91%, a w okresie 2014-2017 - 72%. Uwagę zwracają również inwestycje w budynki hoteli o znacznej powierzchni użytkowej, wskazujące na rozwój ponadlokalnych funkcji usługowych gminy Gierałtowie. W okresie 2014-2017 łączna powierzchnia użytkowa zrealizowanych obiektów niemieszkalnych nie będących garażami lub budynkami gospodarstw rolnych wyniosła 35% łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania (w latach 2010-2013 nawet przewyższyła tę powierzchnię), co dowodzi silnych procesów urbanizacji zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie.

**Tabl. 6. Charakterystyka nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2010-2017**

Wyszczególnienie	Gmina Gierałtowie					
	Okres 2010-2013			Okres 2014-2017		
	liczba	pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	średnia pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	liczba	pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	średnia pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )
budynki hoteli (PKOB = 1211)	1	1 354	1 354	2	1 858	929
budynki biurowe (PKOB = 1220)	3	2 437	812	5	2 505	501
budynki handlowo-usługowe (PKOB = 1230)	8	2 458	307	8	2 265	283
budynki garaże (PKOB = 1242)	6	191	32	12	600	50
budynki przemysłowe (PKOB = 1251)	1	168	168	4	2 780	695
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (PKOB = 1252)	8	22 097	2 762	5	3 430	686
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej (PKOB = 1264)	1	685	685	1	443	443
budynki gospodarstw rolnych (PKOB = 1271)	2	309	155	4	905	226
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione (PKOB = 1274)	-	-	-	2	498	249
<b>ogółem</b>	<b>30</b>	<b>29 729</b>	<b>991</b>	<b>42</b>	<b>15 284</b>	<b>364</b>

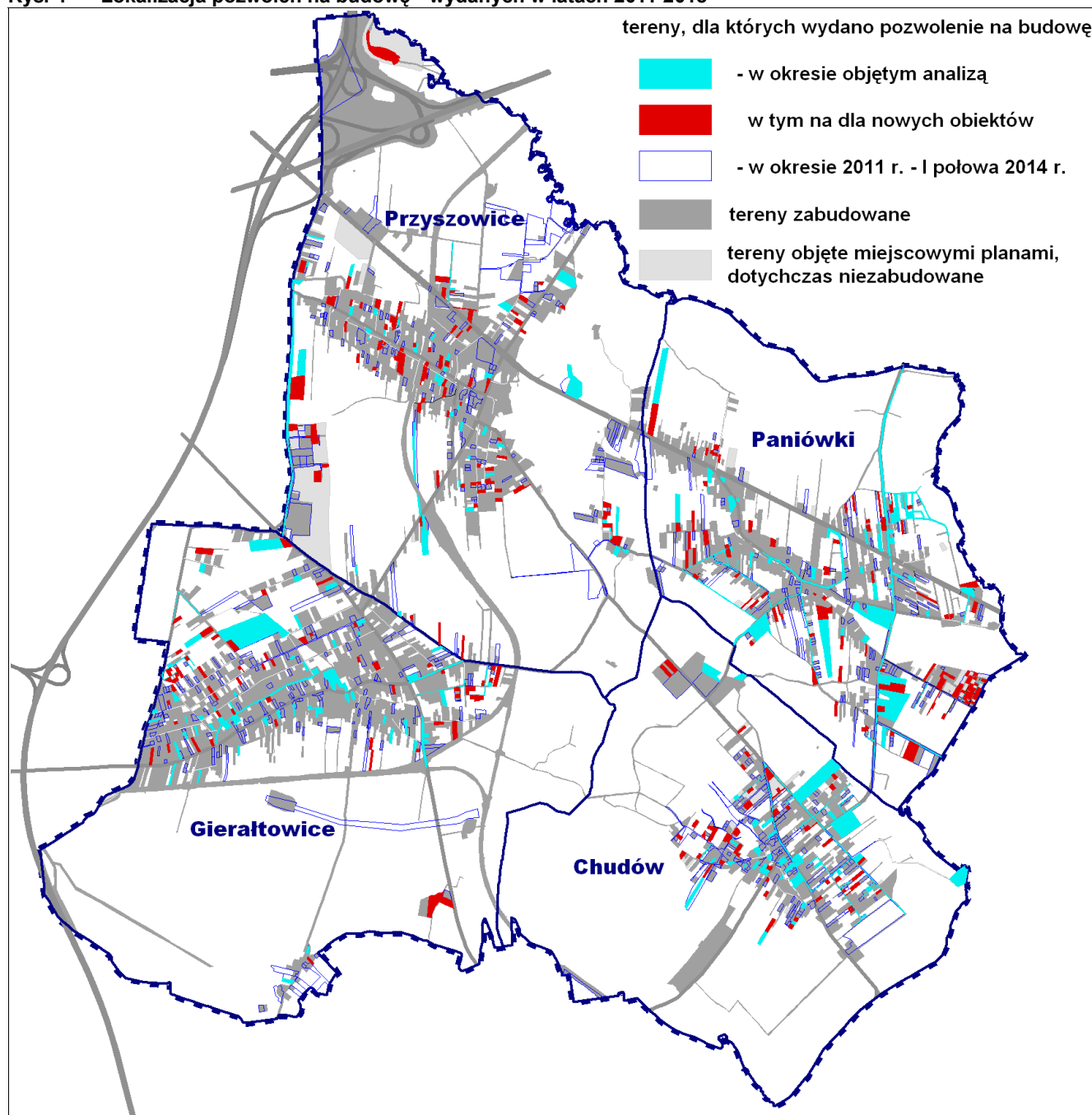
źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie BDL GUS

## 2. POZWOLENIA NA BUDOWĘ

W okresie objętym analizą w gminie Gierałtowie wydano łącznie **595 decyzji** o pozwoleniu na budowę (w tej liczbie mieszczą się także przyjęte zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę).

Według "Oceny 2014", w której uwzględniono pozwolenia na budowę wydane od stycznia 2011 r. do sierpnia 2014 r., w okresie poprzedniej analizy wydano 954 pozwolenia. Nie oznacza to jednak osłabienia dynamiki ruchu budowlanego w gminie - jest to konsekwencją nowelizacji ustawy Prawo budowlane, w wyniku których zniesiono obowiązek uzyskiwania pozwoleń na budowę dla szeregu inwestycji.

Rys. 4 Lokalizacja pozwoleń na budowę \* wydanych w latach 2011-2018



źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru pozwoleń na budowę Urzędu Gminy Gierałtowie za lata 2011-2018

\* wszystkie informacje dotyczące pozwoleń na budowę obejmują także przyjęte zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę

Z informacji zawartych w "Ocenie 2014" wynika, że w analizowanym okresie wydano 318 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz 17 pozwoleń na budowę budynków usługowych lub produkcyjno-usługowych (łącznie 335). Dokładnie taka sama liczba pozwoleń na budowę nowych budynków (lub innych obiektów nie będących budynkami) została odnotowana w okresie objętym bieżącą analizą.

W analizie pozwoleń na budowę zastosowano klasyfikację pozwalającą na wyodrębnienie inwestycji, które powodują istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. W związku z tym wydzielono osobną kategorię obejmującą pozwolenia dotyczące budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury drogowej i technicznej (w okresie objętym analizą nie wydano pozwoleń na budowę nowych dróg), a pozostałe pozwolenia podzielono ze względu na rodzaj inwestycji oraz funkcję obiektów budowlanych.

Ze względu na rodzaj inwestycji przyjęto następujący podział:

- decyzje dotyczące budowy nowych budynków lub innych obiektów budowlanych,
- decyzje dotyczące rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków,
- decyzje dotyczące modernizacji istniejących obiektów (przebudowy, montażu instalacji wewnętrznych itp.),
- rozbiórki.

Ze względu na funkcję obiektów budowlanych objętych pozwoleniem przyjęto następujący podział:

- MN - zabudowa mieszkaniowa,
- MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- MR - zabudowa zagrodowa,
- UP - usługi społeczne,
- U - usługi pozostałe,
- PU - obiekty produkcyjne (w tym bazy, magazyny),
- R - obiekty produkcji rolnej,
- G - obiekty gospodarcze, garaże,
- IT/K - obiekty drogowe i infrastruktury technicznej.

**Największe znaczenie dla oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mają pozwolenia na budowę nowych budynków i innych obiektów budowlanych. W analizowanym okresie pozwolenia te stanowiły 56% ogólnej liczby pozwoleń na budowę wydanych w gminie Gierałtowie.** Najwięcej pozwoleń na budowę nowych budynków wydano w Paniówkach (30%); w tym sołectwie największy był też udział łącznej powierzchni terenów objętych takimi pozwoleniami (35%). Najmniejsza koncentracja tego rodzaju inwestycji miała miejsce w Chudowie (18% liczby wszystkich pozwoleń na budowę nowych budynków i niespełna 17% powierzchni objętych nimi działek).

Pozostałe pozwolenia na budowę wydano w niemal równych proporcjach dla inwestycji, które można określić zbiorczo jako modernizacja istniejącej zabudowy (rozbudowy, nadbudowy, przebudowy), rozbudowa infrastruktury drogowej i technicznej oraz dla rozbiórek, które dotyczyły głównie obiektów gospodarczych.

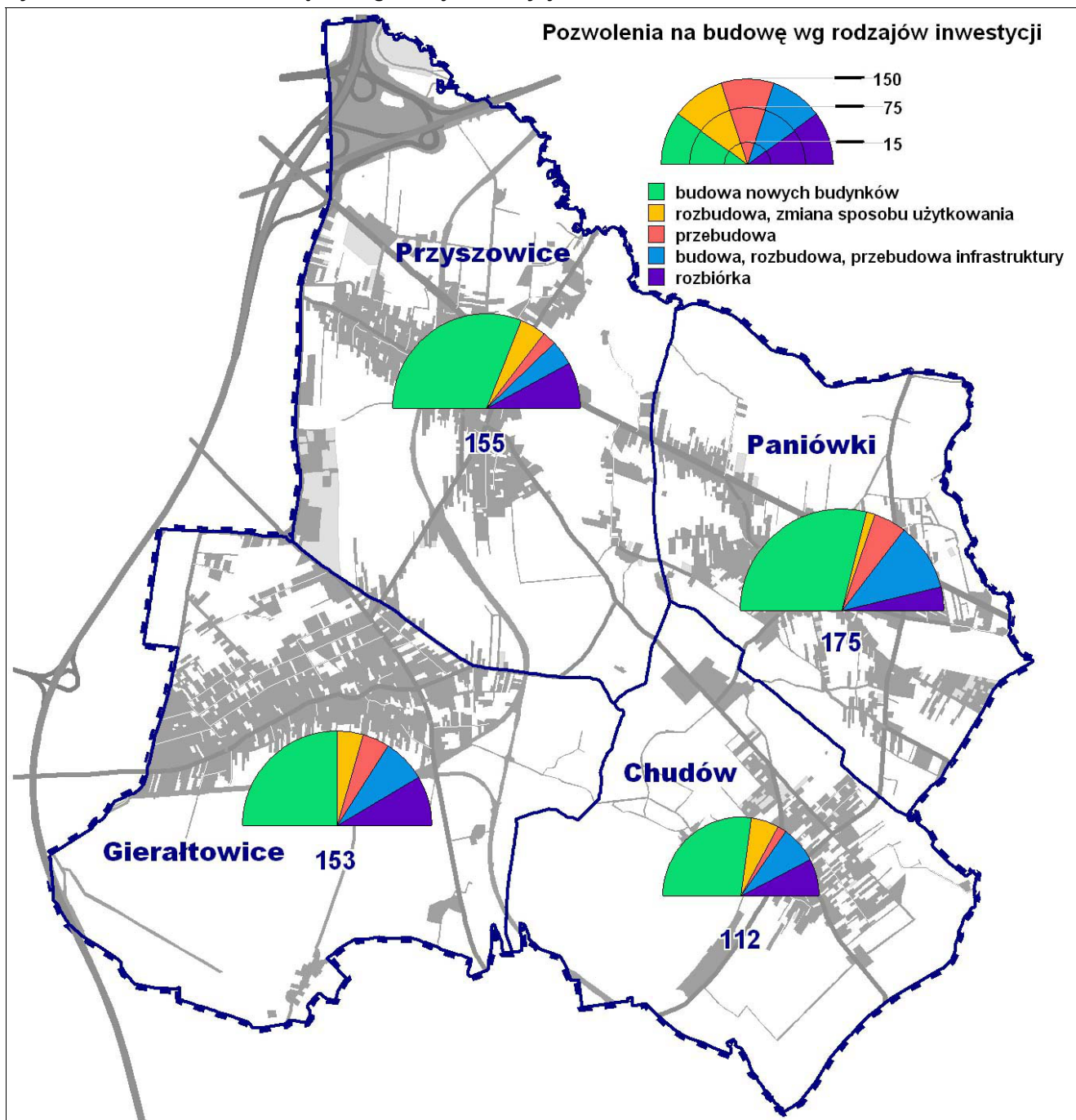
**Tabl. 7. Liczba pozwoleń na budowę według rodzaju inwestycji**

Jednostka	Liczba wydanych pozwoleń na budowę				
	Budowa nowego budynku	Rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania	Przebudowa, montaż instalacji wewnętrznych *	Rozbiórka	Budowa, rozbudowa, przebudowa infrastruktury drogowej i technicznej
Gierałtowie	77	14	14	26	23
Chudów	61	13	4	17	17
Paniówki	102	5	18	13	38
Przysowice	95	14	7	24	13
<b>gmina Gierałtowie</b>	<b>335</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>80</b>	<b>91</b>

\* w tym zabezpieczenie obiektów przed wpływem szkód górniczych

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru pozwoleń na budowę Urzędu Gminy Gierałtowie (30.06.2018 r.)

Rys. 5 Pozwolenia na budowę według rodzaju inwestycji



źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru pozwoleń na budowę Urzędu Gminy Gierałtowie

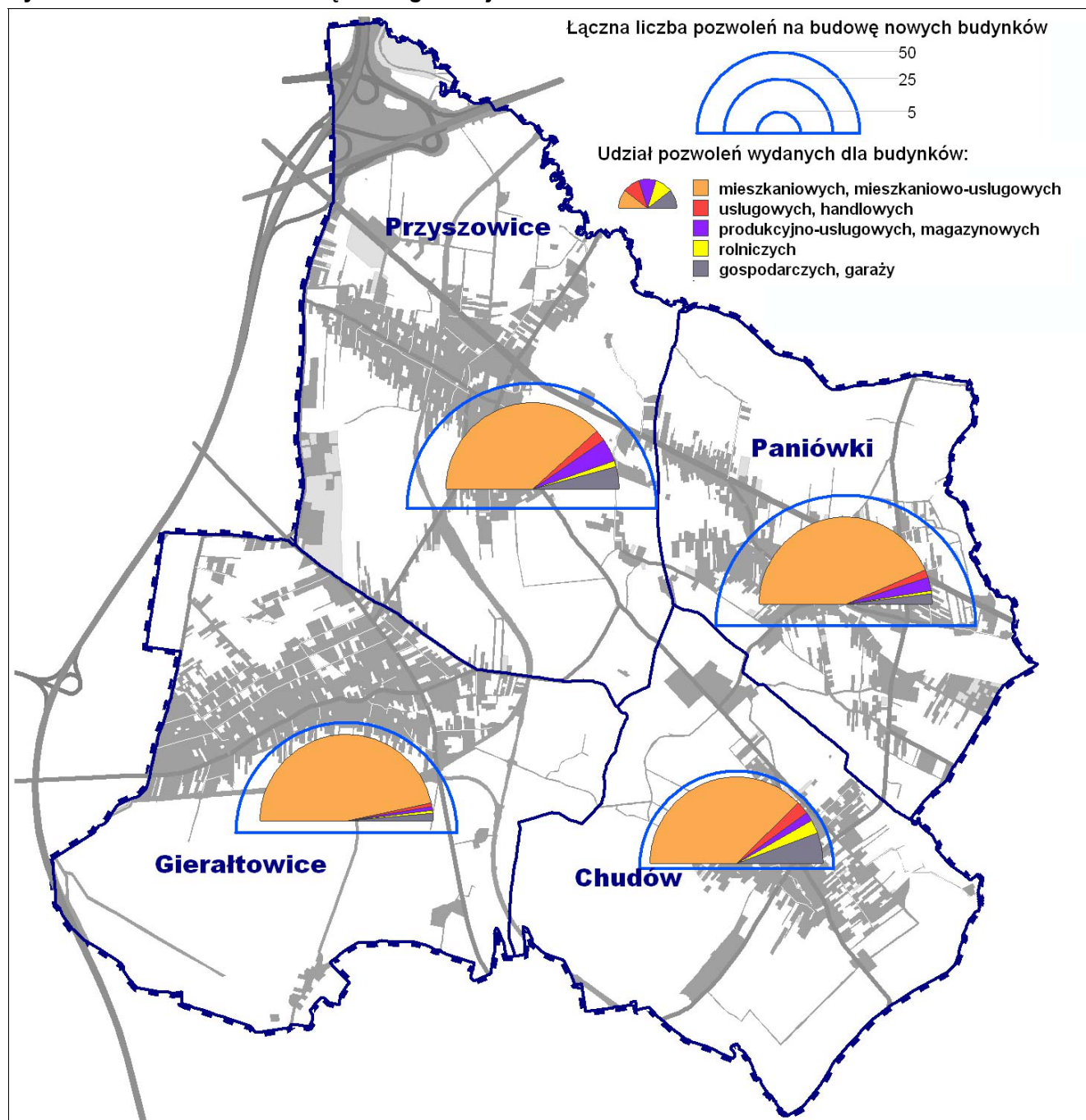
W ujęciu rocznym liczba pozwoleń wydanych dla nowych budynków najwyższą była w 2016 r. (103), co stanowiło „rekompensatę” za okresowy spadek liczby pozwoleń w 2015 r. (51), kiedy to wystąpiła konieczność poprzedzenia pozwolenia uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy po unieważnieniu planu miejscowego z roku 2005. W 2017 r. wydano 86 pozwoleń na budowę nowych budynków, a w pierwszej połowie 2018 r. - 57.

W ujęciu przestrzennym tereny objęte pozwoleniami na budowę w okresie objętym analizą zajmują powierzchnię około 162 ha, przy czym tak duża powierzchnia wynika z uwzględniania całych działek, na których zostały wydane pozwolenia na budowę, w tym dla infrastruktury technicznej (36,4 ha), a także działek objętych pozwoleniami na rozbiórkę. Również w kilku przypadkach pozwoleń na budowę nowych budynków lub obiektów działki są znacznie większe niż rzeczywisty obszar inwestycji, w związku z czym faktyczny przestrzenny zakres zmian w zagospodarowaniu będzie mniejszy.

Pod względem funkcji budynków, które uzyskały pozwolenie na budowę w okresie objętym analizą, widać wyraźną dominację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Łącznie w analizowanym okresie wydano **280 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym 275 jednorodzinnych, co stanowi 82%** łącznej liczby pozwoleń na budowę nowych budynków. Wśród budynków o funkcji mieszkalnej znalazły się dwa budynki w zabudowie zagrodowej, dwa mieszkaniowo-usługowe i jeden budynek wielorodzinny.

Niespełna 5% pozwoleń wydano dla budynków produkcyjno-usługowych lub magazynowych (16 decyzji), 3% - dla budynków usługowych (11 decyzji), a 2% - dla budynków lub innych obiektów przeznaczonych do produkcji rolniczej (7 decyzji). Budowa nowych budynków gospodarczych i garaży była przedmiotem 6% wydanych pozwoleń (21 decyzji).

Rys. 6 Pozwolenia na budowę według funkcji obiektów



źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru pozwoleń na budowę Urzędu Gminy Gierałtowie

**Tabl. 8. Pozwolenia na budowę nowych budynków lub innych obiektów wydane w okresie analizy według funkcji**

Funkcja		Wydane pozwolenia na budowę				gmina Gierałtowiec
		Gierałtowiec	Chudów	Paniówki	Przyszowice	
MN	mieszkaniowa jednorodzinna	71	46	87	73	277
MU	mieszkaniowo-usługowa	1		1		2
MW	mieszkaniowa wielorodzinna			1		1
U	usługowa, handlowa	1	3	3	4	11
PU	produkcyjna, magazynowa	1	2	5	8	16
R	rolnicza	1	3	1	2	7
G	budynki gospodarcze, garaże	2	7	4	8	21

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru pozwoleń na budowę Urzędu Gminy Gierałtowiec

Tereny zamierzeń inwestycyjnych, dla których wydano pozwolenia na budowę nowych budynków (sporadycznie również innych obiektów - dotyczy zabudowy rolniczej lub usług społecznych) zajęły szacunkowo powierzchnię 58 ha. Część tych terenów obejmuje działki już wcześniej zagospodarowane (realizacja zabudowy dogęszczającej, wymiana kubatury itp.). Powierzchnia terenów rozwojowych wykazanych w analizach sporządzonych na potrzeby studium (według stanu na koniec 2015 r.) uległa zmniejszeniu o ok. 25 ha, przy czym w analizach tych działki, dla których wydano pozwolenia na budowę były traktowane jako już zagospodarowane. Można zatem szacować, że w okresie objętym analizą tereny nowej zabudowy uległy powiększeniu o ok. 50 ha, a powierzchnia terenów rozwojowych uległa zmniejszeniu o ok. 7-8%.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej.**

Nowa zabudowa mieszkaniowa rozwija się w gminie Gierałtowiec głównie w formie uzupełniania historycznie ukształtowanych układów osadniczych (► zob. Rys. 2), zwłaszcza poprzez wypełnianie luk w obrębie obszarów o zwartej, w pełni wykształconej strukturze przestrzennej. W Przyszowicach zauważalna jest tendencja do zagęszczania zabudowy na istniejących działkach zagospodarowanych. W analizowanym okresie kształtowało się tylko jedno nowe osiedle mieszkaniowe o układzie i formie charakterystycznej dla zabudowy podmiejskiej - w Paniówkach, na terenie objętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Powstańców Śląskich (Os. Leśne), gdzie następował szybki rozwój zabudowy jednorodzinnej (wydano 29 pozwoleń na budowę / zgłoszeń budowy).

Przeciętna powierzchnia działki budowlanej objętej pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego wyniosła 0,14 ha, w tym średnia powierzchnia działek dla zabudowy jednorodzinnej wyniosła w analizowanym okresie - 0,13 ha w Chudowie, Gierałtowicach i Paniówkach oraz 0,12 ha w Przyszowicach, co odpowiada dotychczasowej wielkości działek zagospodarowanych o tej funkcji.

#### **Tereny usług.**

Wśród pozwoleń na budowę dla realizacji nowych inwestycji usługowych znalazły się, oprócz budynków, również decyzje wydane dla realizacji obiektów o funkcji sportowo-rekreacyjnej (strzelnica sportowa w Przyszowicach, rowerowy plac zabaw w Chudowie, oczko wodne w Paniówkach jako element zagospodarowania terenów rekreacyjnych przy restauracji Rajcula).

#### **Tereny działalności gospodarczej.**

W analizowanym okresie w gminie wydano 23 pozwolenia na realizację nowej zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Inwestycje koncentrowały się w Przyszowicach i w Paniówkach i związane były głównie z budową obiektów usługowych i produkcyjnych, chociaż wydano również decyzje dla obiektów o funkcji rolniczej (najwięcej w Chudowie - 3).

Pozwolenia na rozbudowę, nadbudowę lub na zmianę sposobu użytkowania budynków w analizowanym okresie wydano dla 46 inwestycji, wśród których przeważały budynki mieszkalne, w tej samej proporcji jak w przypadku budowy nowych obiektów (56%). Większy był jednak udział tej grupy pozwoleń dla obiektów o funkcji usługowej, produkcyjno-usługowej i rolniczej (35%, 16 decyzji). Przestrzenny rozkład tej grupy pozwoleń był dosyć równomierny - po 14 wydano w Gierałtowicach i w Przyszowicach, 13 w Chudowie; najmniej (5) - w Paniówkach.

### 3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydawane były na terenie gminy od lipca 2015 r. Do końca czerwca 2018 r. wydano 528 takich decyzji, obejmujących tereny o łącznej powierzchni 143 ha (po uwzględnieniu decyzji nakładających się, wydanych dla tych samych działek).

Tabl. 9. Decyzje o warunkach zabudowy według miejscowości i roku wydania

Jednostka	Rok				Łącznie w okresie 2015-2018	
	2015	2016	2017	2018 <sup>1)</sup>	liczba	%
Chudów	22	32	26	9	89	16,9
Gierałtowie	22	72	53	16	163	30,9
Paniówki	20	51	39	18	128	24,2
Przyszowice	23	61	43	21	148	28,0
<b>gmina Gierałtowie</b>	<b>liczba</b>	<b>87</b>	<b>216</b>	<b>161</b>	<b>64</b>	<b>528</b>
	<b>%</b>	<b>16,5</b>	<b>40,9</b>	<b>30,5</b>	<b>12,1</b>	<b>100</b>

1) uwzględniono decyzje wydane do końca czerwca 2018 r.

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru decyzji o warunkach zabudowy Urzędu Gminy Gierałtowie

W strukturze rodzajowej zamierzeń inwestycyjnych w analizowanym okresie zdecydowanie dominowały budowy nowych budynków lub obiektów (436 decyzji - 83% ogólnej liczby); istotne znaczenie miały też zmiany sposobu użytkowania, zwykle powiązane z rozbudową lub przebudową budynków (40 decyzji - 8% ogólnej liczby). Dla zamierzeń obejmujących rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę istniejących budynków wydano 52 decyzje (9% ogólnej liczby).

Tabl. 10. Decyzje o warunkach zabudowy według miejscowości i rodzaju inwestycji

Jednostka	Rodzaj inwestycji							
	budowa		zmiana sposobu użytkowania		rozbudowa		przebudowa	
	liczba decyzji	powierzchnia (ha) *	liczba decyzji	powierzchnia (ha) *	liczba decyzji	powierzchnia (ha) *	liczba decyzji	powierzchnia (ha) *
Chudów	73	24,4	10	2,6	5	1,8	1	0,1
Gierałtowie	136	36,6	7	1,0	18	2,3	2	0,3
Paniówki	110	35,4	8	2,1	9	2,1	1	0,1
Przyszowice	117	34,6	15	3,0	15	2,8	1	0,9
<b>gmina Gierałtowie</b>	<b>36</b>	<b>131,0</b>	<b>40</b>	<b>8,7</b>	<b>47</b>	<b>9,0</b>	<b>5</b>	<b>1,4</b>

\* powierzchnia dotyczy całych działek ewidencyjnych dla których wydano decyzje; rzeczywisty obszar inwestycji, dla którego ustalono warunki zabudowy może być mniejszy

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru decyzji o warunkach zabudowy Urzędu Gminy Gierałtowie

Pod względem rodzaju wnioskowanej zabudowy zdecydowanie dominowała funkcja mieszkaniowa: dla zabudowy o tej funkcji wydano w sumie 419 decyzji (79% ogólnej liczby), w tym dla nowych budynków - 358, a dla zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w kierunku funkcji mieszkaniowej - 25. Łączna liczba nowych budynków mieszkalnych, dla których ustalono warunki zabudowy wynosi 553.

W kolejnych latach analizowanego okresu widoczna była tendencja wzrostu udziału decyzji wydawanych dla zamierzeń obejmujących więcej niż jeden budynek mieszkalny. W 2015 r. wydano 6 takich decyzji, które objęły łącznie 19 budynków, w 2016 r. - już 25, w sumie dla 91 budynków, a w 2017 r. - 31 decyzji, dla 122 budynków. W 2018 r. do końca czerwca wydano 12 decyzji ustalających warunki zabudowy dla więcej niż jednego budynku mieszkalnego (łącznie dla 45 budynków).

Rozmieszczenie przestrzenne decyzji dla zespołów zabudowy mieszkaniowej jest dosyć równomierne:

- Chudów - 16 decyzji obejmujących łącznie 68 budynków,
- Gierałtowie - 18 decyzji obejmujących łącznie 63 budynki,
- Paniówki - 24 decyzje obejmujące łącznie 70 budynków,
- Przyszowice - 19 decyzji obejmujących łącznie 84 budynki.

Decyzje te dotyczą z reguły niewielkich zespołów zabudowy jednorodzinnej; największa liczba budynków wnioskowana była w Przyszowicach w rejonie ul. Brzeg (18 budynków), w Chudowie w rejonie ul. Wrzosowej (13 budynków); ustalono również warunki dla budowy 4 budynków po 3 mieszkania (w Gierałtowie przy ul. ks. Roboty).

Zamierzenia inwestycyjne o funkcji usługowej były przedmiotem 30 decyzji o warunkach zabudowy (6% wszystkich decyzji WZ), w tym było 14 obejmujących budowę nowych obiektów, 8 - zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na cele usługowe, a kolejnych 8 dotyczyło rozbudowy istniejących budynków.

Zabudowa o funkcji produkcyjno-usługowej, magazynowej była przedmiotem 13 decyzji (3% wszystkich decyzji WZ), w tym 9 dla zamierzeń obejmujących budowę nowych obiektów.

**Tabl. 11. Decyzje o warunkach zabudowy według miejscowości i funkcji (ogółem - wszystkie rodzaje inwestycji)**

Jednostka	Funkcja zabudowy					
	mieszkaniowa *	mieszkaniowo--usługowa	usługowa (w tym usługi publiczne)	produkcyjno-usługowa	rolnicza	inna **
Chudów	65	2	7	2	1	12
Gierałtowie	135	1	5	1	3	16
Paniówki	102	4	7	5	1	8
Przyszowice	117	5	11	5	3	10
<b>gmina Gierałtowie</b>	<b>419</b>	<b>12</b>	<b>30</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>46</b>

**Tabl. 12. Decyzje o warunkach zabudowy wydane dla nowej zabudowy według miejscowości i funkcji**

Jednostka	Funkcja zabudowy					
	mieszkaniowa *	mieszkaniowo--usługowa	usługowa (w tym usługi publiczne)	produkcyjno-usługowa	rolnicza	inna **
Chudów	56	1	2	2	1	11
Gierałtowie	115	1	3	1	1	12
Paniówki	90	4	4	3	1	7
Przyszowice	97	2	5	3	3	10
<b>gmina Gierałtowie</b>	<b>358</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>40</b>

**Tabl. 13. Decyzje o warunkach zabudowy wydane dla zmian sposobu użytkowania według miejscowości i funkcji**

Jednostka	Funkcja zabudowy po zmianie sposobu użytkowania (lub rozbudowie ze zmianą sposobu użytkowania)					
	mieszkaniowa *	mieszkaniowo--usługowa	usługowa (w tym usługi publiczne)	produkcyjno-usługowa	rolnicza	inna **
Chudów	6	1	3	-	-	-
Gierałtowie	5	-	1	-	1	-
Paniówki	5	-	2	1	-	-
Przyszowice	9	3	2	1	-	-
<b>gmina Gierałtowie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* w tym jednorodzinna, wielorodzinna, siedliskowa

\*\* budynki gospodarcze, zjazdy indywidualne

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru decyzji o warunkach zabudowy Urzędu Gminy Gierałtowie

#### Zgodność decyzji o warunkach zabudowy z kierunkami przeznaczenia określonymi w studium.

Spośród wszystkich decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie objętym analizą 10 decyzji położonych jest w obszarach, na których części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje rozmieszczenia nowej zabudowy. Stanowią one 2,3% łącznej liczby decyzji WZ wydanych dla budowy nowych budynków. Lokalizacja zabudowy na tych terenach stanowi zagrożenie przede wszystkim dla ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu gminy; tereny zlokalizowane są poza zasięgiem zagrożeń bezpieczeństwa lub zdrowia ludzi.

#### 4. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W okresie objętym analizą wydano 108 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym:

- 88 decyzji dotyczy sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 13 decyzji dotyczy przebudowy elementów układu drogowego, budowy chodników, parkingów;
- 5 decyzji dotyczy inwestycji na terenach i w obiektach usług publicznych, polegających na rozbudowie infrastruktury rekreacyjnej i sportowej oraz na przebudowie obiektów publicznych, w celu ich dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 1 decyzja dotyczy przebudowy cieku Jasienica (Potoku Chudowskiego);
- 1 decyzja dotyczy budowy na terenie szybu VI układu kogeneracyjnego zasilanego gazem z odmetanowania kopalni (o mocy 2x4 MW).

Łączna powierzchnia działek objętych decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wyniosła 121 ha. Decyzje koncentrowały się w jednostkach Paniówki i Gierałtowie.

Największa liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej dotyczyła rozbudowy sieci gazowej.

Tabl. 14. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2015-2018<sup>1)</sup>

Rodzaj inwestycji	Jednostka				Łącznie w okresie 2015-2018
	Chudów	Gierałtowie	Paniówki	Przyszwice	
urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym:	19	23	30	17	88
- elektroenergetyczne ( w tym oświetlenie)	4	3	6	3	16
- gazownicze	9	10	15	7	41
- kanalizacji sanitarnej	1	2	1	3	7
- kanalizacji deszczowej	1	1	-	1	3
- wodociągowe	3	3	6	2	14
- pozostałe	1	4	2	1	7
elementy infrastruktury komunikacyjnej, w tym:	1	5	5	2	13
- przebudowa dróg	-	-	-	2	2
- budowa chodników	1	3	4	-	8
- pozostałe	-	2	1	-	3
tereny usług publicznych, w tym:	2	2	1	-	5
- infrastruktura sportowo-rekreacyjna	2	-	1	-	3
- dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych	-	2	-	-	2
instalacje wytwarzające energię	1	-	-	-	1
<b>GMINA GIERAŁTOWICE</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>108</b>

1) dane obejmują decyzje wydane do końca czerwca 2018 r.

źródło: opracowanie własne BRR Katowice na podstawie rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Urzędu Gminy Gierałtowie

## 5. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W okresie objętym analizą na obszarze gminy Gierałtowie następowały niezwykle dynamiczne przekształcenia struktury przestrzennej, którym towarzyszyła intensywna rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury technicznej.

Pod względem liczby inwestycji, zarówno zrealizowanych, jak będących w przygotowaniu (PB) i zamierzeniu (WZ) zdecydowanie dominuje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, ale po uwzględnieniu powierzchni użytkowej budynków oddanych do użytkowania widać szybki rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych. Na terenie gminy powstają istotne inwestycje usługowe i produkcyjno-usługowe o charakterze egzogenicznym

Pomimo tego, że w analizowanym okresie praktycznie wszystkie inwestycje obejmujące budowę nowych budynków mieszkalnych zostały zrealizowane przez inwestorów indywidualnych i na własne potrzeby, dynamika liczby realizowanych budynków rosła. Pod względem tempa rozwoju budownictwa mieszkaniowego gmina Gierałtowie wysunęła się na pierwszą pozycję w powiecie gliwickim i należy do pierwszej piątki gmin województwa śląskiego o najwyższym wskaźniku liczby nowych mieszkań oddawanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Pomimo dynamicznego przyrostu zasobów mieszkaniowych wskaźnik nasycenia mieszkaniem, czyli liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców, jest wyraźnie mniejszy w stosunku do gmin powiatu gliwickiego i obszarów wiejskich województwa śląskiego, co można wiązać z odmłodzeniem struktury demograficznej gminy oraz charakterystyczną strukturą zasobów mieszkaniowych (niemal całkowicie zabudowa jednorodzinna / gospodarstwa rodzinne, z czym wiąże się niski udział gospodarstw domowych jednoosobowych).

Nowa zabudowa koncentruje się w obszarach o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze przestrzennej, uzupełniając ukształtowane układy osadnicze. Prawidłowo wydawane decyzje o warunkach zabudowy mieszczą się w granicach polityki przestrzennej Gminy, z niewielkimi wyjątkami, w których lokalizacja zamierzeń poza zwartymi przestrzennie układami jest skutkiem niedoskonałości obowiązujących przepisów prawa (duże działki ewidencyjne).

Przeciętna wielkość działek budowlanych, na których zrealizowano inwestycje w analizowanym okresie oraz dla których wydano pozwolenia na budowę lub przyjęto zgłoszenie budowy nie odbiega od dotychczasowych wielkości, w związku z czym nie dochodzi ani do nadmiernego zagęszczania zabudowy, ani do jej rozpraszania.

Tempo wyczerpywania terenów rozwojowych jest zgodne z założeniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, potwierdzając prawidłowość przyjętych założeń w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

### III. WNIOSKI W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest jedną z podstaw oceny aktualności miejscowych planów oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski w tej sprawie dostarczają wiedzy na temat potrzeb rozwoju gminy w optyce indywidualnych inwestorów i są jedną z podstawowych przesłanek oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych lub zasadności podjęcia prac nad sporządzeniem nowych planów.

W okresie objętym niniejszą analizą zakończono procedurę sporządzania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w ramach której rozpatrzono 310 wniosków dotyczących 351 lokalizacji, a następnie 392 uwagi wniesione w wyniku pierwszego wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu oraz 427 uwag wniesionych w wyniku drugiego wyłożenia, przy czym część uwag stanowiła ponowienie wniosków, a część zawierała nowe (odmienne) postulaty dotyczące terenów, dla których przyjęto ustalenia planistyczne zgodne ze złożonymi wnioskami.

Równolegle, realizując wnioski z "Oceny 2014", podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowych planów miejscowych, obejmujących wszystkie sołectwa w ich granicach administracyjnych (które są w trakcie realizacji). W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planów złożono 169 wniosków dotyczących 222 lokalizacji. Wnioski te podlegały analizie jeszcze w trakcie sporządzania studium, a składające je osoby miały możliwość wypowiedzenia się na etapie wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu, wpływając w ten sposób na ukształtowanie polityki przestrzennej Gminy. Wnioski zostały poddane analizie pod kątem ich zgodności z wymaganiami ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>8</sup>, a także pod względem ekofizjograficznym (z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska i zagospodarowania przestrzennego) i społeczno-ekonomicznym, mając na względzie regulację zawartą w art. 1 ust. 3<sup>9</sup> ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach trwającej procedury sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla czterech sołectw wnioski te zostały rozpatrzone formalnie pod kątem ich zgodności z polityką przestrzenną określoną w studium.

W związku z opisanym stanem faktycznym, nie ma wniosków wymagających analizy w ramach niniejszego opracowania.

- 8 Art. 1 ust. 4 pkt 4: W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
    - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
    - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
- 9 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

#### IV. ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtowiec zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 12 grudnia 2017 r.

Przesłanką uznania studium za nieaktualne w całości lub części może być:

- stwierdzenie niezgodności z bieżącymi wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zagrażającym realizacji celów ustawy - kształtowania ładu przestrzennego na obszarze gminy i tworzenia podstaw jej zrównoważonego rozwoju, w szczególności w zakresie wymagań określonych w art. 10 ust. 1 i 2 (określających zakres problematyki, jaką należy uwzględnić w analizie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i przy ustalaniu kierunków polityki zagospodarowania przestrzennego);
- stwierdzenie niezgodności z przepisami odrębnymi, zwłaszcza w przypadku nałożenia nowych wymagań w zakresie problematyki, jaka powinna być uwzględniona w ustaleniach miejscowych planów i studium;
- dążenie do zaspokojenia potrzeb rozwojowych gminy i jej mieszkańców, zgłaszanych przez właścicieli terenów oraz wydziały Urzędu Gminy - w zakresie, w jakim nie narusza to przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych;
- identyfikacja potencjalnych problemów i konfliktów przestrzennych, których rozwiązaniu powinny służyć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- zmiana uwarunkowań faktycznych wynikających z zaistniałych zmian w zagospodarowaniu gminy.

##### 1. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU STUDIUM WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Studium, przyjęte w grudniu 2017 r., sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu ustalonym (w odniesieniu do problematyki studium) przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 r. poz. 1777). Późniejsze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie miały wpływu na zakres merytoryczny studium.

Biorąc pod uwagę aktualne (stan na dzień 15 września 2018 r.) brzmienie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544) wymagany zakres studium określają art. 10 ust. 1, 2, 2a, 3a, 3b oraz art. 5-7 ustawy.

##### 2. ZMIANY W PRZEPISACH ODRĘBNYCH PO UCHWALENIU STUDIUM

1 stycznia 2018 r. weszła w życie **Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne** (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zmianami), która w art. 166 ust. 1 zawiera, w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią, wymóg uwzględnienia w studium (i w planach miejscowych) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią („obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% lub wysokie i wynosi 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne”). Brzmienie przepisu jest spójne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym zakresie [art. 10 ust. 2 pkt 11, art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy], w brzmieniu ustalonym przez Ustawę z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, (Dz.U. nr 32 poz.159, która weszła w życie 18 marca 2011 r. .

Ponadto, zgodnie z art. 326 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w studium i w planach miejscowych uwzględnia się ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, planu zarządzania ryzykiem powodziowym i planu przeciwdziałania skutkom suszy. Przepis ten odpowiada dotychczasowemu art. 118 zawartemu w ustawie Prawo wodne z 18 lipca 2001 r.

W obowiązującym studium możliwe było uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, bowiem zostały one wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego sporządzonych w dniu 22 grudnia 2013 r., a przekazanych organom gmin (zgodnie z art. 88f ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne) jako oficjalny materiał planistyczny w połowie 2015 r.

Uwzględniono także aktualnie obowiązujące dokumenty w zakresie gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy i zarządzania ryzykiem powodziowym, które zostały przyjęte w październiku 2016 r.:

- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967); plan stanowi aktualizację dotychczasowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (ogłoszonego w M.P. z 2011 r. Nr 40 poz. 451);
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1938).

Brak jest planu przeciwdziałania skutkom suszy - przygotowanie planów przeciwdziałania skutkom suszy na obszarach dorzeczy (opracowanie ostatecznej wersji planów) przewiduje się do dnia 30 sierpnia 2020 r.

W związku z powyższym, wejście w życie nowej ustawy Prawo wodne pozostaje bez wpływu na aktualność obowiązującego studium.

### **3. DOKUMENTY PLANISTYCZNE WYMAGAJĄCE UWZGLĘDNIENIA W POLITYCE PRZESTRZENNEJ GMINY NA PODSTAWIE ART. 9 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając projekt studium uwzględnia się:

- zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;
- ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Ze względu na daty przyjęcia studium oraz sporządzenia wyżej wymienionych dokumentów, w studium uwzględniono:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. z 2012 r. poz. 252);
- Strategię Rozwoju Powiatu Gliwickiego (uchwała Nr XXIX/201/2008 Rady Powiatu Gliwickiego z dnia 27 listopada 2008 r.) i Strategię Rozwoju Gminy (uchwała Nr XXX/176/05 Rady Gminy Gierałtowie z dnia 3 lutego 2005 r.);
- Strategię Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+” (Uchwała Sejmiku Województwa Śląskiego Nr IV/38/2/2013 z dnia 1 lipca 2013 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+”);
- Strategię Rozwoju Polski Południowej do roku 2020 (Uchwała Nr 3 Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2014 r., M.P. z 2014 r. poz. 152);
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Uchwała Nr VI/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 4619).

Od czasu uchwalenia obowiązującego studium wymienione dokumenty nie ulegały zmianom, w związku z czym studium zachowuje aktualność w zakresie wymagań wynikających z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 4. ZAKRES I FORMA STUDIUM. MERYTORYCZNA ZAWARTOŚĆ STUDIUM

Szczegółowy zakres i formę studium określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2003 r. Nr 118 poz. 1233); treść rozporządzenia nie podlegała zmianom od czasu jego wydania.

Studium z 2017 r. spełnia wymagania w zakresie części składowych dokumentu, o których mowa w § 4 i 5 rozporządzenia, obejmujących:

- część określającą uwarunkowania, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej (§ 4 ust. 1 pkt 1): część A studium - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rozdz. I-XI, forma graficzna: Mapa „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, skala 1:10000 oraz ilustracje w tekście:
  - Rys. A1. Usytuowanie Gierałtowiec w powiecie gliwickim,
  - Rys. A2. Powiązania drogowe gminy Gierałtowiec z układem dróg ponadlokalnych,
  - Rys. A3. Podział gminy Gierałtowiec na jednostki osadnicze (sołectwa),
  - Rys. A4. Struktura użytkowania terenu,
  - Rys. A5. Dotychczasowe przeznaczenie terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - Rys. A6. Stan ukształtowania elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej,
  - Rys. A7. Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze,
  - Rys. A8. Sieć hydrograficzna gminy Gierałtowiec. Obszary zagrożone powodzią,
  - Rys. A9. Pomniki przyrody oraz obszary cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
  - Rys. A10. Obszary potencjalnej lokalizacji zbiorników służących ochronie przed powodzią i suszą,
  - Rys. A11. Prognozowany wpływ eksploatacji węgla kamiennego,
  - Rys. A12. Istniejący zasięg i prognozowany rozwój niecek bezodpływowych,
  - Rys. A13. Klasyfikacja bonitacyjna użytków rolnych,
  - Rys. A14. Układ dróg publicznych na obszarze gminy Gierałtowiec,
  - Rys. A15. Zaopatrzenie obszaru gminy Gierałtowiec w wodę, energię elektryczną i gaz,
  - Rys. A16. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków z obszaru gminy Gierałtowiec;

część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego (§ 4 ust. 1 pkt 2): część B studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdz. I-IX;

- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy (§ 4 ust. 1 pkt 3): Rysunek studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, skala 1:10000; rysunek spełnia wymagania, o których mowa w § 5 ust. 1 rozporządzenia; dodatkowo ilustracje w tekście:
  - Rys. B1. Kierunki przeznaczenia terenów, obszary aktywizacji rozwoju gospodarczego,
  - Rys. B2. Kierunki rozwoju układu drogowego;
- uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium (§ 4 ust. 1 pkt 4): część C studium - rozdz. I i II.

Dokument spełnia także wymagania dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium, o których mowa w § 6 rozporządzenia, oraz stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium, o których mowa w § 7 rozporządzenia.

Treść i forma analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z aktualnymi wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych i zawiera w szczególności:

- analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym prognozę demograficzną oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzone zgodnie z przepisami art. 1 ust. 3 i 4, art. 10 ust. 1 pkt 7 i ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonymi przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,

- aktualne granice udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11 u.p.z.p. oraz art. 95 ust. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
- aktualne granice obszarów i terenów górniczych, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 12 u.p.z.p. oraz z art. 104 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (art. 10 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.), które zostały wyznaczone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej i przekazane Wójtowi Gminy przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w połowie 2015 r.,
- obszary osuwania się mas ziemnych (art. 10 ust. 2 pkt 11), zgodne z aktualnymi danymi zawartymi w rejestrze prowadzonym przez Starostę Gliwickiego oraz w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO.

W świetle wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w ustaleniach studium uwzględniają potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

**Biorąc powyższe pod uwagę, obowiązujące studium należy uznać za aktualne.**

## **V. ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. SYTUACJA PLANISTYCZNA. POSTĘPY W SPORZĄDZANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Aktualnie w gminie Gierałtów obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te obejmują obszary o łącznej powierzchni 93,3 ha, co stanowi 2,4% powierzchni gminy, w tym:

- 15 planów sporządzonych w latach 1998-2001 na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących obszary o łącznej powierzchni 49 ha (co stanowi ok. 1,3% powierzchni gminy i 53% powierzchni objętej planami miejscowymi);
- 3 plany sporządzone w latach 2011-2012 na podstawie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujące obszary o łącznej powierzchni 44,3 ha (1,1 % powierzchni gminy i 47% powierzchni objętej planami miejscowymi).

Opisana sytuacja planistyczna jest wynikiem utraty mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Gierałtów z dnia 28 kwietnia 2005 r., obejmującego niemal cały obszar gminy (z wyjątkiem trzech fragmentów objętych planami sporządzonymi w latach 2011 i 2012). W wyniku oddalenia przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie skargi kasacyjnej Gminy Gierałtów od wyroku WSA w Gliwicach z dnia 25 marca 2013 r. (sygn. akt II SA/GI 929/11) stwierdzona została nieważność planu w całości.

W następstwie tego przywrócona została moc prawna 15 planów miejscowych sporządzonych w latach 1998- 2001, a w konsekwencji zaistniał obowiązek poddania tych planów okresowej ocenie aktualności, zgodnie z wymaganiami art. 31 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pomimo tego, iż konieczność sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całych sołectw wchodzących w skład gminy została już stwierdzona w uchwale Rady Gminy podjętej po wykonaniu "Oceny 2014".

**Tabl. 15. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (nazwa obszaru objętego planem miejscowym)	Numer i data uchwały Rady Gminy w sprawie planu miejscowego	Powierzchnia objęta planem [ha]
plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym			
1	Zmiana Nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Gierałtowiecach	Uchwała nr XLIV/226/98 z dnia 16.06.1998 r.	0.3
2	Zmiana Nr 2 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Przyszowicach	Uchwała nr XLIV/228/98 z dnia 16.06.1998 r.	4.4
3	Zmiana Nr 3 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Paniówkach	Uchwała nr XLIV/229/98 z dnia 16.06.1998 r.	4.6
4	Zmiana Nr 4 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Chudowie	Uchwała nr XLIV/230/98 z dnia 16.06.1998 r.	12.6
5	Zmiana Nr 5 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Paniówkach	Uchwała nr XLIV/231/98 z dnia 16.06.1998 r.	0.5
6	Zmiana Nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Przyszowicach	Uchwała nr XLIV/232/98 z dnia 16.06.1998 r.	6.4
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec wzdłuż granic z gminą Knurów	Uchwała nr XLIV/234/98 z dnia 16.06.1998 r.	0.6
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach	Uchwała nr XLIV/235/98 z dnia 16.06.1998 r.	12.1
9	Zmiana Nr 8 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec	Uchwała nr XI/52/99 z dnia 09.09.1999 r.	0.9
10	Zmiana Nr 10 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec	Uchwała nr XI/53/99 z dnia 09.09.1999 r.	0.9
11	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w rejonie ulicy Gliwickiej i ulicy Zabarskiej w Paniówkach	Uchwała nr XXXVIII/196/2001 z dnia 22.11.2001 r.	2.7
12	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w rejonie skrzyżowania ulicy Gliwickiej i ulicy Brzeg w Przyszowicach	Uchwała nr XXXVIII/197/2001 z dnia 22.11.2001 r.	0.6
13	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w rejonie ulicy Gliwickiej w Paniówkach	Uchwała nr XXXVIII/198/2001 z dnia 22.11.2001 r.	1.2
14	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w rejonie ulicy Gliwickiej w Paniówkach	Uchwała nr XXXVIII/199/2001 z dnia 22.11.2001 r.	0.5
15	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w rejonie ulicy Gierałtowieckiej w Przyszowicach	Uchwała nr XXXVIII/200/2001 z dnia 22.11.2001 r.	0.8

Lp.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (nazwa obszaru objętego planem miejscowym)	Numer i data uchwały Rady Gminy w sprawie planu miejscowego	Powierzchnia objęta planem [ha]
plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie dla terenu położonego w Przyszowicach przy ul. Brzeg	Uchwała nr XIV/109/11 z dnia 29.11.2011 r.	0,2
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul. Granicznej	Uchwała nr XIII/98/11 z dnia 27.10.2011 r.	34.7
18	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtowie dla terenu położonego w Paniówkach przy ul. Powstańców Śl.	Uchwała nr XVII/143/12 z dnia 28.02.2012 r.	9.3

W okresie objętym analizą, w wykonaniu uchwały Rady Gminy Gierałtowie Nr XLVI/343/14 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając potrzebę sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przystąpiono do sporządzenia planów miejscowych dla czterech sołectw gminy Gierałtowie zastępujących w całości plany dotychczas obowiązujące.

**Tabl. 16. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów**

Symbol	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	Postęp prac
A	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Chudów	Uchwała Nr XXI/139/16 z dnia 22 marca 2016 r.	procedura sporządzania w toku (zakończono etap opiniowania i uzgodnień)
B	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Gierałtowie	Uchwała Nr XXI/140/16 z dnia 22 marca 2016 r.	procedura sporządzania w toku (końcowa faza opiniowania i uzgodnień)
C	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Paniówki	Uchwała Nr XXI/141/16 z dnia 22 marca 2016 r.	procedura sporządzania w toku (zakończono etap opiniowania i uzgodnień)
D	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Przyszowice	Uchwała Nr XXI/142/16 z dnia 22 marca 2016 r.	procedura sporządzania w toku (zakończono etap opiniowania i uzgodnień)

## 2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakres ustaleń zawartych w miejscowym planie powinien odpowiadać aktualnym wymaganiom określonym w art. 15 ustawy, zaś jeżeli w wyniku zmian ustaw zachodzi konieczność modyfikacji planu miejscowego - przystąpić należy do jego zmiany w niezbędnym zakresie (art. 33 ustawy).

### 2.1. Plany sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

Większość obszarów objętych zmianami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie oraz miejscowymi planami, które zostały uchwalone w latach 1998-2001, pozostaje do chwili obecnej niezagospodarowana oraz (poza jednym przypadkiem) nie wpłynęły wnioski o dokonanie ich zmiany.

Pomimo tego **plany te należy uznać za nieaktualne w całości**, ponieważ ze względu na zakres ich ustaleń nie mogą spełniać swojej podstawowej roli - kształtowania ładu przestrzennego w sposób wymagany przez aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

Plany miejscowe, sporządzone w trybie nieobowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, opracowane były w innych niż obecne uwarunkowaniach prawnych w zakresie przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy równie odmiennych unormowaniach prawnych w zakresie przepisów odrębnych, mających wpływ na rozwiązania planistyczne. Inne od obecnego było znaczenie planu miejscowego w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę - ustawa z 1994 r. przewidywała poprzedzenie uzyskania pozwolenia decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która doprecyzowywała ustalenia planu.

Również zakres ustaleń planów sporządzonych w trybie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i planów sporządzonych na podstawie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest merytorycznie odmienny (z punktu widzenia zakresu obowiązkowego określonego w art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - niepełny), ponieważ ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazywała zakresu ustaleń obligatoryjnych planu miejscowego, pozostawiając określenie tego zakresu radzie gminy. Ustawa z 1994 r. nie posiadała rozporządzenia wykonawczego, w związku z czym ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametrów i wskaźników urbanistycznych, następowało zgodnie z oceną lokalnych potrzeb w tym zakresie, często w sposób odmienny od tego, w jaki sposób wskaźniki te definiowane są w obecnie obowiązujących przepisach.

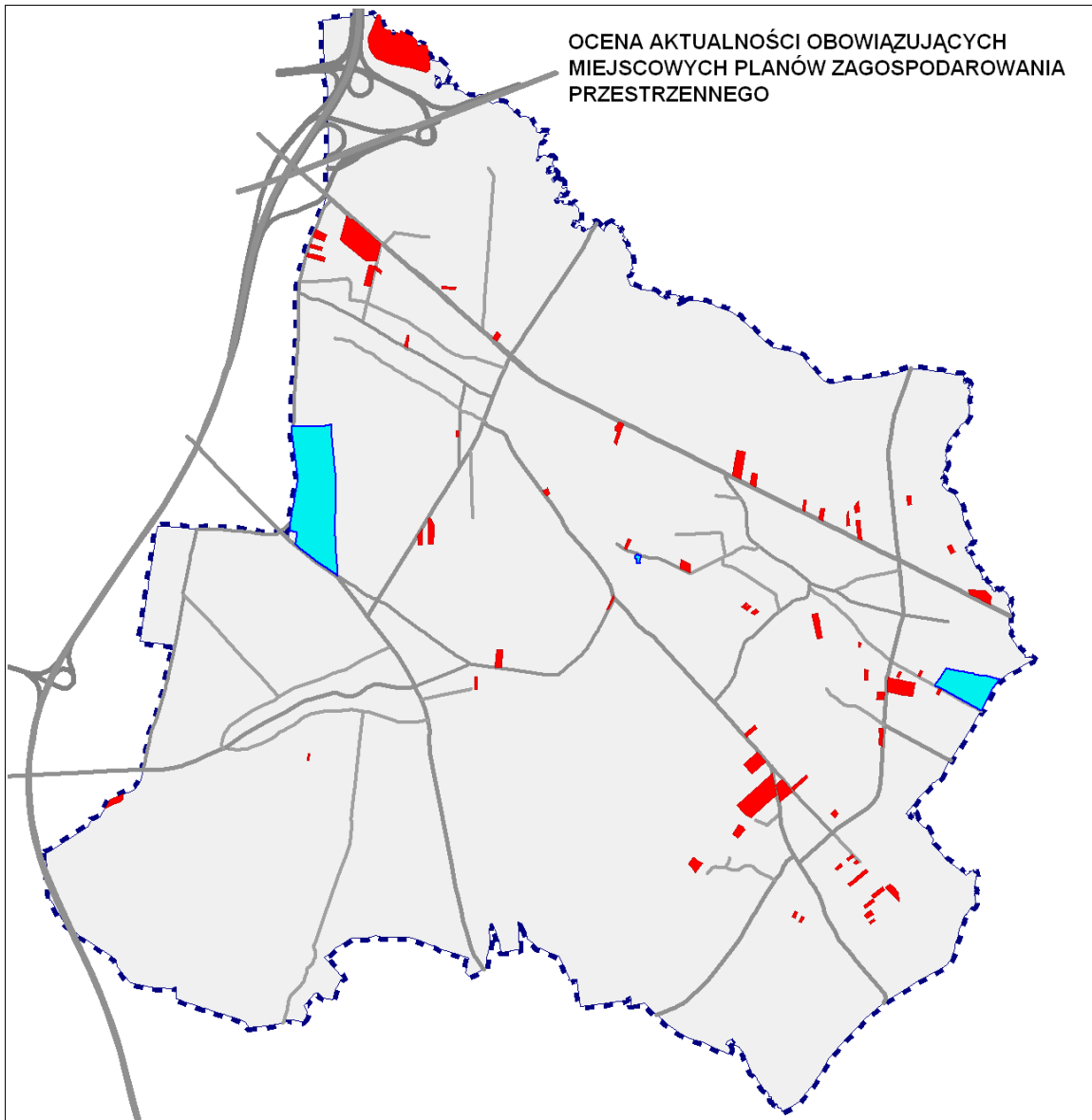
Ponadto plany te posługują się w szeregu przypadków sformułowaniami ogólnymi i niejednoznacznymi lub niemożliwymi do wyegzekwowania, nieodpowiadającymi wymaganiom techniki prawodawczej.



## 2.2. Plany sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w latach 2011-2012 spełniają wymagania formalne określone w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w większości w art. 15 ust. 1 tej ustawy. Pomimo tego **plany te należy uznać za nieaktualne w części**, z niżej wymienionych przyczyn:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtów dla terenu położonego w Przyszowicach przy ul. Brzeg, uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gierałtów Nr XIV/109/11 z dnia 29.11.2011 r. - w zakresie dopuszczenia zabudowy rolniczej w obszarze RZ, w którym obowiązujące studium nie przewiduje takiego dopuszczenia;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul. Granicznej, uchwalony Uchwałą Rady Gminy Gierałtów Nr XIII/98/11 z dnia 27.10.2011 r. - w zakresie, w jakim
  - tekst planu nie zawiera ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, należącego do katalogu ustaleń obowiązkowych zgodnie z obecnym brzmieniem art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - plan zawiera ustalenia uznane za niedopuszczalne (wykraczające poza kompetencje Rady Gminy) w utrwalonej linii orzeczniczej sądów administracyjnych (zakaz przekraczania wartości izol linii osiadań terenu oznaczonych graficznie na rysunku planu);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtów dla terenu położonego w Paniówkach przy ul. Powstańców Śl., uchwalona Uchwałą Rady Gminy Gierałtów nr XVII/143/12 z dnia 28.02.2012 r. - w zakresie, w jakim
  - ustalenia planu dopuszczają nową zabudowę wielorodzinną w obszarze, w którym obowiązujące studium nie przewiduje takiego dopuszczenia,
  - plan zawiera ustalenia uznane za niedopuszczalne (wykraczające poza kompetencje Rady Gminy) w utrwalonej linii orzeczniczej sądów administracyjnych - nakaz nieprzekraczalnej wielkości osiadań terenu spowodowanych eksploatacją górniczą.

Rys. 7 Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



-  plany nieaktualne w części
-  plany nieaktualne w całości

## VI. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec, przyjęte uchwałą Nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 12 grudnia 2017 r. należy uznać za aktualne.
2. Należy stwierdzić nieaktualność w części następujących planów miejscowych:
  - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenu położonego w Przyszowicach przy ul. Brzeg, uchwalonego Uchwałą nr XIV/109/11 z dnia 29.11.2011 r., jako częściowo niezgodnego z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec;
  - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul. Granicznej, uchwalonego Uchwałą nr XIII/98/11 z dnia 27.10.2011 r., jako częściowo niespełniającego wymogów wynikających art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - c) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtowiec dla terenu położonego w Paniówkach przy ul. Powstańców Śl., uchwalonej Uchwałą nr XVII/143/12 z dnia 28.02.2012 r., jako częściowo niezgodnej z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec.
3. Należy stwierdzić nieaktualność w całości następujących planów miejscowych, jako niespełniających wymogów wynikających art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - a) zmiany Nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Gierałtovicach, uchwalonej Uchwałą nr XLIV/226/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - b) zmiany Nr 2 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Przyszowicach, uchwalonej Uchwałą nr XLIV/228/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - c) zmiany Nr 3 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Paniówkach, uchwalonej Uchwałą nr XLIV/229/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - d) zmiany Nr 4 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Chudowie, uchwalonej Uchwałą nr XLIV/230/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - e) zmiany Nr 5 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Paniówkach, uchwalonej Uchwałą nr XLIV/231/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - f) zmiany Nr 6 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w Przyszowicach, uchwalonej Uchwałą nr XLIV/232/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - g) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec wzdłuż granic z gminą Knurów, uchwalonego Uchwałą nr XLIV/234/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - h) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach, uchwalonego Uchwałą nr XLIV/235/98 z dnia 16.06.1998 r.;
  - i) zmiany Nr 8 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec, uchwalonej Uchwałą nr XI/52/99 z dnia 09.09.1999 r.;
  - j) zmiany Nr 10 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec, uchwalonej Uchwałą nr XI/53/99 z dnia 09.09.1999 r.;
  - k) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec w rejonie ulicy Gliwickiej i ulicy Zabrskiej w Paniówkach, uchwalonej Uchwałą nr XXXVIII/196/2001 z dnia 22.11.2001 r.;

- l) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie w rejonie skrzyżowania ulicy Gliwickiej i ulicy Brzeg w Przyszowicach, uchwalonej Uchwałą nr XXXVIII/197/2001 z dnia 22.11.2001 r.;
- m) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie w rejonie ulicy Gliwickiej w Paniówkach, uchwalonej Uchwałą nr XXXVIII/198/2001 z dnia 22.11.2001 r.;
- n) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie w rejonie ulicy Gliwickiej w Paniówkach, uchwalonej Uchwałą nr XXXVIII/199/2001 z dnia 22.11.2001 r.;
- o) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowie w rejonie ulicy Gierałtowskiej w Przyszowicach, uchwalonej Uchwałą nr XXXVIII/200/2001 z dnia 22.11.2001 r.