

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GIERAŁTOWICE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Gierałtowiec Nr XL/451/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej, zmienionej uchwałą Rady Gminy Gierałtowiec Nr LXVIII/516/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r., na wniosek Wójta Gminy Gierałtowiec

Rada Gminy Gierałtowiec stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 12 grudnia 2017 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr LXXI/535/2024 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 27 marca 2024 r.,

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. 1. Plan obejmuje dwa obszary: A o powierzchni ok. 0,61ha i B o powierzchni ok. 3,49 ha, w granicach określonych w częściach graficznych projektu planu.

2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna projektu planu – obszar A;
- 2) załącznik nr 2 – Część graficzna projektu planu – obszar B;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowiec o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowiec o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – Dane przestrzenne.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§2. 1. Część graficzna projektu planu dla obszaru A, będąca załącznikiem nr 1 zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar, w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę wymienionych obiektów lub terenów - wymagające ochrony zabudowy usługowej i produkcyjnej, istniejącej i planowanej;
- 5) symbol identyfikujący kategorię przeznaczenia terenu:
 - a) **U-P** – teren usług lub produkcji;

2. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sośnica” ID 338,
 - terenu górniczego „Sośnica III”,

- obszaru górniczego „Sośnica III”.

§3. 1. Część graficzna projektu planu dla obszaru B, będąca załącznikiem nr 2 zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar, w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę wymienionych obiektów lub terenów - wymagające ochrony zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej;
- 5) symbol identyfikujący kategorię przeznaczenia terenu:
 - a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **U-P** – teren usług lub produkcji;
 - c) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Makoszowy” ID 380,
 - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sośnica” ID 338,
 - c) terenu górniczego „Sośnica III”,
 - d) obszaru górniczego „Sośnica III”.

3. Część graficzna projektu planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów informacyjnych:

- 1) granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 331 Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica;
- 2) granice działek ewidencyjnych;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV.

§4. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, okapów, gzymsów, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą 1,5 m; linia ta nie dotyczy termomodernizacji budynku;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć uzupełniające rodzaje przeznaczeń terenu jakie mogą jedynie współwystępować z ustalonymi przeznaczeniami terenu, przy czym ich udział nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni tych działek i budynków na nich zlokalizowanych;
- 4) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną prowadzoną wyłącznie w budynkach, których gabaryty i inne wymagania w zakresie kształtowania zabudowy są zgodne z ustalonymi w planie dla terenu, w którym usytuowany jest budynek oraz która prowadzona jest zgodnie z aktualnymi wymaganiami przepisów prawa i norm w zakresie ochrony środowiska, a w szczególności nie stwarza ryzyka poważnej awarii przemysłowej ani znaczącego pogorszenia stanu środowiska, w tym zdrowia ludzi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, w szczególności w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) **zieleni osłonowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu działki budowlanej wzdłuż jej granic z nieruchomością sąsiednią lub drogą publiczną, zagospodarowaną poprzez zwarte nasadzenia krzewów i drzew, co najmniej w dwóch rzędach, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,8m, które zapewnią całoroczną wizualną izolację terenu działki.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5. 1. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) W granicach terenów o symbolach przeznaczenia **MN-U**, **U-P** dopuszcza się sytuowanie jako uzupełniających elementów zagospodarowania:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu,
 - c) terenów i urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) obiektów i urządzeń służących utrzymaniu porządku i czystości, w tym utwardzonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
 - e) parkingów naziemnych,

- f) terenów zieleni urządzonej;
- 2) **nakaz:**
- a) lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) stosowania trwałych i estetycznych materiałów wykończeniowych:
 - na elewacjach – takich jak: tynk, cegła, kamień, ceramika, drewno, z dopuszczeniem substytutów imitujących te materiały, a także okładzin elewacyjnych,
 - na pokrycia dachowe – takich jak: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka bitumiczna, z dopuszczeniem stosowania innych materiałów o fakturze imitującej kształt dachówki, a także blach, szkła, a w przypadku dachów płaskich - membran, papy;
 - c) stosowania kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskiej intensywności zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów;
 - d) stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, ciemnej szarości, ciemnej czerwieni, brązu;
 - e) wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni osłonowej, ogrodzenia lub zabudowy.
- 3) **zakaz:** stosowania nietrwałych lub nisko standardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachów i zadaszeń, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty poliwęglanu komórkowego, listwy z tworzyw sztucznych.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. **Zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin.
2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).
3. **Zakaz:** zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego
4. **Nakaz** ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach górniczych:
 - 1) eksploatacja nie może powodować takich zmian powierzchni terenu, które uniemożliwią jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, w szczególności które:
 - a) wykluczą realizację nowej zabudowy i użytkowanie istniejącej,
 - b) spowodują dewastację gruntów rolnych lub ich degradację w postaci obniżenia klas bonitacyjnych;
6. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach, w których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę niżej wymienionych obiektów lub terenów:
 - 1) wymagające ochrony zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej;
 - 2) wymagające ochrony zabudowy usługowej i produkcyjnej istniejącej i planowanej.
7. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 6, wielkości odształceń nie mogą ograniczać przydatności terenów do zabudowy, umożliwiając przyjęcie takiej odporności obiektów, które wyeliminują zagrożenia dla stanu technicznego obiektu, jego konstrukcji i nośności, oraz zagwarantują użytkowanie obiektu bez zakłóceń; wymóg zapewnienia użytkowania obiektów bez zakłóceń nie wyklucza przerw w ich użytkowaniu na czas robót profilaktycznych i naprawczych.
8. W zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112) na terenach **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) na terenach o symbolach przeznaczenia **MN-U**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 2) na terenach o symbolach przeznaczenia **U-P** - powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
 - 3) dla innych wyżej nie wymienionych terenów lub potrzeb - powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 80° do 100°.

§7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar A, objęty planem znajduje się w granicach:
 - 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu „Sośnica” ID 338,

- 2) terenu górniczego „Sośnica III”,
 - 3) obszaru górniczego „Sośnica III”.
2. Cały obszar B, objęty planem znajduje się w granicach:
- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Makoszowy” ID 380,
 - 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sośnica” ID 338,
 - 3) terenu górniczego „Sośnica III”,
 - 4) obszaru górniczego „Sośnica III”.

§8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa obszaru A z projektowanego układu dróg wewnętrznych bez możliwości włączenia do ulicy Gliwickiej.
2. Obsługa obszaru B z ulicy Makoszowskiej znajdującej się poza terenem objętym planem oraz terenu komunikacji wewnętrznej **1KR**.
3. Ustala się dla obszarów objętych planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej - 2 miejsca na mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 50 m² 1 lokalu użytkowego;
 - 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - 3) dla terenów logistyki, magazynów, składów – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej magazynów i obiektów zaplecza technicznego, lub na 500 m² terenu składowego;
 - 4) dla produkcji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.
2. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
3. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
 - 1) stanowisk postojowych;
 - 2) parkingów;
 - 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym;
- 2) **zaopatrzenie w wodę** poprzez:
 - a) obsługę z sieci wodociągowej dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
 - b) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - c) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody;
- 3) **zaopatrzenie w energię cieplną** za pomocą indywidualnych rozwiązań;
- 4) **zaopatrzenie w gaz** z projektowanej sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć;
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;
- 6) **odprowadzenie ścieków** poprzez:
 - a) obsługę z rozbudowywanego systemu kanalizacji;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 7) **odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych** do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:
 - a) zakazuje się zmiany kierunków spływu wód powierzchniowych powodujących szkodę dla działek sąsiednich,
 - b) dla nowo zagospodarowywanych działek budowlanych nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania w obrębie nieruchomości lub rozszaczenia na jej terenie,
- 8) **obsługę systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** poprzez zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

§10. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 15%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) usługi.
2. Przeznaczenie wykluczone:
- 1) usługi handlu hurtowego;
 - 2) usługi handlu wielko powierzchniowego.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej :40%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalny: 0,8;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych oraz usługowych z lokalami mieszkalnymi: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż: 12 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: 15 m,
 - c) pozostałej: 6 m;
 - 6) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°; na budynkach o wysokości nie większej niż 9 m dopuszcza się dachy płaskie.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalone przeznaczenie terenu mogą być realizowane w formie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w budynku usługowym, w którym przewiduje się lokale mieszkalne, zakazuje się kształtowania lokali usługowych powyżej kondygnacji przeznaczonych na potrzeby lokali mieszkalnych oraz na tej samej kondygnacji co lokale mieszkalne.

§ 12. 1. Dla terenu **usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **1U-P**, dla którego ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi,
 - 2) produkcję
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) stacja paliw płynnych;
 - 2) parkingi.
3. Przeznaczenie wykluczone:
- 1) przemysł portowy;
 - 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 3) usługi edukacji;
 - 4) usługi nauki;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 3,0;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 35m, w tym budynki nie więcej niż 30 m;
 - 6) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°
 - 7) gabaryty zabudowy: maksymalna długość elewacji – 200 m;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 13. 1. Dla terenu **usług lub produkcji**, oznaczonego symbolem **2U-P**, dla którego ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi,

- 2) produkcję.
2. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi.
3. Przeznaczenie wykluczone:
 - 1) przemysł portowy;
 - 2) produkcja energii;
 - 3) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 5) usługi edukacji;
 - 6) usługi nauki;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,02,
 - b) maksymalna 1,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25 m, w tym:
 - a) budynki produkcyjne, usługowe, biurowe, socjalno–administracyjne – nie więcej niż 12 m,
 - b) budynki magazynowe, techniczno–warsztatowe – nie więcej niż 11 m,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 7 m;
 - 6) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°
 - 7) gabaryty zabudowy: maksymalna długość elewacji – 50 m;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
 - 9) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się składowania poza budynkami odpadów, materiałów lub substancji bez zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi, wód lub powietrza, lub zapyleniem terenów sąsiednich;
 - b) nakazuje się wizualne odseparowanie terenów baz, a także terenów zaplecza technicznego, przeładunku i składowania materiałów, placów manewrowych obiektów produkcyjnych i usługowych od sąsiednich nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowo–usługowym poprzez zastosowanie i utrzymywanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m.
 - c) **dopuszczenie** lokalizowania ekranów akustycznych i innych budowli służących ograniczeniu uciążliwości hałasowych.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej” sporządzono na podstawie uchwały Rady Gminy Gierałtówice Nr XL/451/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej, zmienionej uchwałą Rady Gminy Gierałtówice Nr LXVIII/516/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r.

Plan obejmuje dwa obszary: A o powierzchni ok. 0,61ha i B o powierzchni ok. 3,49 ha, w granicach określonych w częściach graficznych projektu planu.

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz terenów produkcyjno – usługowych
- uwzględnienie ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtówice”,
- zapewnienie możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej biorąc pod uwagę istniejące możliwości obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej.

W związku z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) zmiany wymagało oznaczenie terenu objętego planem oraz kolorystyka terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w § 4 uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- nakazu stosowania kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskiej intensywności zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów;
- nakazu stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, ciemnej szarości, ciemnej czerwieni, brązu;

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w § 4 i § 5 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru opracowania nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków wojewódzkiego śląskiego oraz obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. Wymagana ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi

i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, z późn. zm.), ustalono w § 8 uchwały.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru. Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności: pod wskazania komercyjne zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centrum Rekrutacji, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Powiatowej Komendy Policji W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi);
- 2) doprecyzowanie zasad związanych z przeznaczeniem terenów

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje teren wyposażony w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwany w przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszono i obwieszczono o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków, na stronie internetowej gminy Gierałtowiec w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wniosków nie złożono.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), w uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gliwicach oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach uzgodniono odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych. Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem oraz gminy. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów objętych planem zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne poza obszarem planu.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną. Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy mieszkaniowej.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy z 2018 roku, w sprawie aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazały na konieczność opracowania nowych planów zagospodarowania przestrzennego.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. 1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu stanowi dokument szacunkowy, mający na celu ukazanie wystąpienia ewentualnych przyszłych zjawisk lub zdarzeń. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań i służy wyłącznie ukazaniu prognozowanych trendów zmian wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego planu. Opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie stanowi ono operatu szacunkowego. Wyniki uzyskane na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wskazano wprost, że dokument posiada charakter ogólny i szacunkowy mający na celu ukazanie jedynie istotnych zmian.

VI. Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 12 grudnia 2017 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr LXXI/535/2024 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 27 marca 2024 r.

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika nr 3 do projektu uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.