

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GIERAŁTOWICE**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej**

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/448/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej, zmienioną uchwałą Rady Gminy Gierałtowiec Nr LXVIII/514/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r., na wniosek Wójta Gminy Gierałtowiec

**Rada Gminy Gierałtowiec stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej, 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 terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,6 ha w granicach określonych w części graficznej projektu planu.

2. Na „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej” zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna projektu planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowiec o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 – 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 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 zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej;
- 5) obszar, w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę wymienionych obiektów lub terenów - wymagające ochrony infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) symbol identyfikujący kategorię przeznaczenia terenu:
  - a) **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

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 "Budryk" ID 309,
  - terenu górniczego „Ornontowice I”,
  - obszaru górniczego „Ornontowice I”.

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

- 1) granice działek ewidencyjnych;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV.

§3. 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) **terenie** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) **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).

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

#### §4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

##### 1. Nakaz:

- 1) lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) stosowania trwałych i estetycznych materiałów wykończeniowych:
    - a) na elewacjach – takich jak: tynk, cegła, kamień, ceramika, drewno, z dopuszczeniem substytutów imitujących te materiały, a także okładzin elewacyjnych,
    - b) 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;
  - 3) stosowania kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskiej intensywności zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów;
  - 4) stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, ciemnej szarości, ciemnej czerwieni, brązu;
  - 5) wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni osłonowej, ogrodzenia lub zabudowy.
2. **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. **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.
3. 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;
4. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach, w których ruch zakładu górnictwa może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę niżej wymienionych obiektów lub terenów:
  - a) wymagające ochrony zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej.
  - b) wymagające ochrony infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
5. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, wielkości odkształceń 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.
6. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, wpływy eksploatacji nie mogą powodować zmian istotnych parametrów technicznych obiektów, skutkujących zagrożeniem bezpieczeństwa powszechnego, a także zakłóceniami funkcjonowania ochraniających systemów infrastruktury.
7. 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 terenie **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 344);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

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

Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:

- 1) złoża węgla kamiennego „Budryk” ID 309;
- 2) terenu górniczego "Ornontowice I";
- 3) obszaru górniczego "Ornontowice I.

**§8. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązania terenu objętego planem z ponadlokalnym układem komunikacji zapewnia ul. Topolowa oraz Szkolna ;
- 2) obsługa terenu objętego planem z ul. Topolowej i Szkolnej tj. dróg znajdujących się poza terenem objętym planem.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące wskaźniki miejsc do parkowania:
  - 1) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy.
3. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
  - 1) stanowisk postojowych;
  - 2) parkingów;
  - 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

**§9. Ustala się następujące 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 bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** poprzez:
  - a) obsługę z rozbudowywanego systemu kanalizacji;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 7) **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, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%, słownie: piętnaście procent, dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie pod

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, lub
  - 2) usługi.
2. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) usługi handlu hurtowego;
- 2) usługi handlu wielko powierzchniowego.
3. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:
  - 1) miejsca do parkowania;
  - 2) dojazdy, dojścia;
  - 3) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;
  - 4) zieleni urządzona;
  - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
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: 30%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej :40%;
  - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,05,
    - b) maksymalny: 0,6;
  - 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 głównych połaci dachów, dachy:
    - a) płaskie,
    - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu: do 45° .

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§13.** 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 terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej” sporządzono na podstawie uchwały Rady Gminy Gierałtówice Nr XL/448/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Topolowej, zmienionej uchwałą Rady Gminy Gierałtówice Nr LXVIII/514/2023 z dnia 13 grudnia 2023 r. Obszar objęty planem znajduje się w sołectwie Chudów pomiędzy ul. Szkolną, a ul. Topolową.

Celem sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej poprzez korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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 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 tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części 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 odstępnie 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 zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne poza obszarem planu.

#### **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 i usługowej 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.

### **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 Gierałtówice”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 12 grudnia 2017 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr LXXI/535/2024 Rady Gminy Gierałtówice 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.