



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 maja 2025 r.

Poz. 3458

UCHWAŁA NR XVI/104/2025 RADY GMINY GIERAŁTOWICE

z dnia 14 maja 2025 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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), 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), art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1290) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Gierałtowiec Nr LX/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 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec”, przyjętego 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. 0,61 ha i B o powierzchni ok. 3,49 ha, w granicach określonych w częściach graficznych 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 planu – obszar A;
- 2) załącznik nr 2 – Część graficzna 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 Gierałtowice 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 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 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 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 należyłą 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 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 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 110 kV.

§ 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 linią 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) **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);
- 6) **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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) **nakaz:**

- a) lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi w części graficznej 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, 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.

- 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.

§ 6. 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 2008 r. 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 należytą 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 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.

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.

§ 7. 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°.

§ 8. 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”.

3. Na terenach górniczych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 3 realizację nowych obiektów budowlanych lub rozbudowę obiektów istniejących dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz informacji o aktualnych warunkach geologiczno-górniczych.

§ 9. 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) dla usług – 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.

4. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

5. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów;
- 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych.

§ 10. 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 ciepłą 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 rozsączenia 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.

§ 11. 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**

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub;
- 2) teren usług.

2. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) dojazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych;
- 2) sieci uzbrojenia terenu;
- 3) terenów i urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) obiektów i urządzeń służących utrzymaniu porządku i czystości, w tym utwardzonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;
- 5) parkingów naziemnych;
- 6) terenów zieleni urządzonej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 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) pozostała: 6 m;
- 6) kształt dachu:
 - a) płaski,
 - b) jednospadowy, dwuspadowy i wielospadowy o nachyleniu: do 45°.

5. 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.

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

- 1) teren usług, lub;
- 2) teren produkcji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren stacji paliw płynnych;
- 2) teren parkingu.

3. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren przemysłu portowego;
- 2) teren produkcji energii;
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) teren usług edukacji;

5) teren usług nauki.

4. Ustala się dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu:

- 1) dojazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych;
- 2) sieci uzbrojenia terenu;
- 3) terenów i urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) obiektów i urządzeń służących utrzymaniu porządku i czystości, w tym utwardzonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;
- 5) parkingów naziemnych;
- 6) terenów zieleni urządzonej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną 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 35 m, 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;
- 9) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się wyłącznie produkcję nieuciążliwą.

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

- 1) teren usług, lub;
- 2) teren produkcji.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu.

3. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren przemysłu portowego;
- 2) teren produkcji energii;
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) teren usług edukacji;
- 5) teren usług nauki;
- 6) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 częścią graficzną 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 ograniczaniu uciążliwości hałasowych,
 - d) dopuszcza się wyłącznie produkcję nieuciążliwą.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu;

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

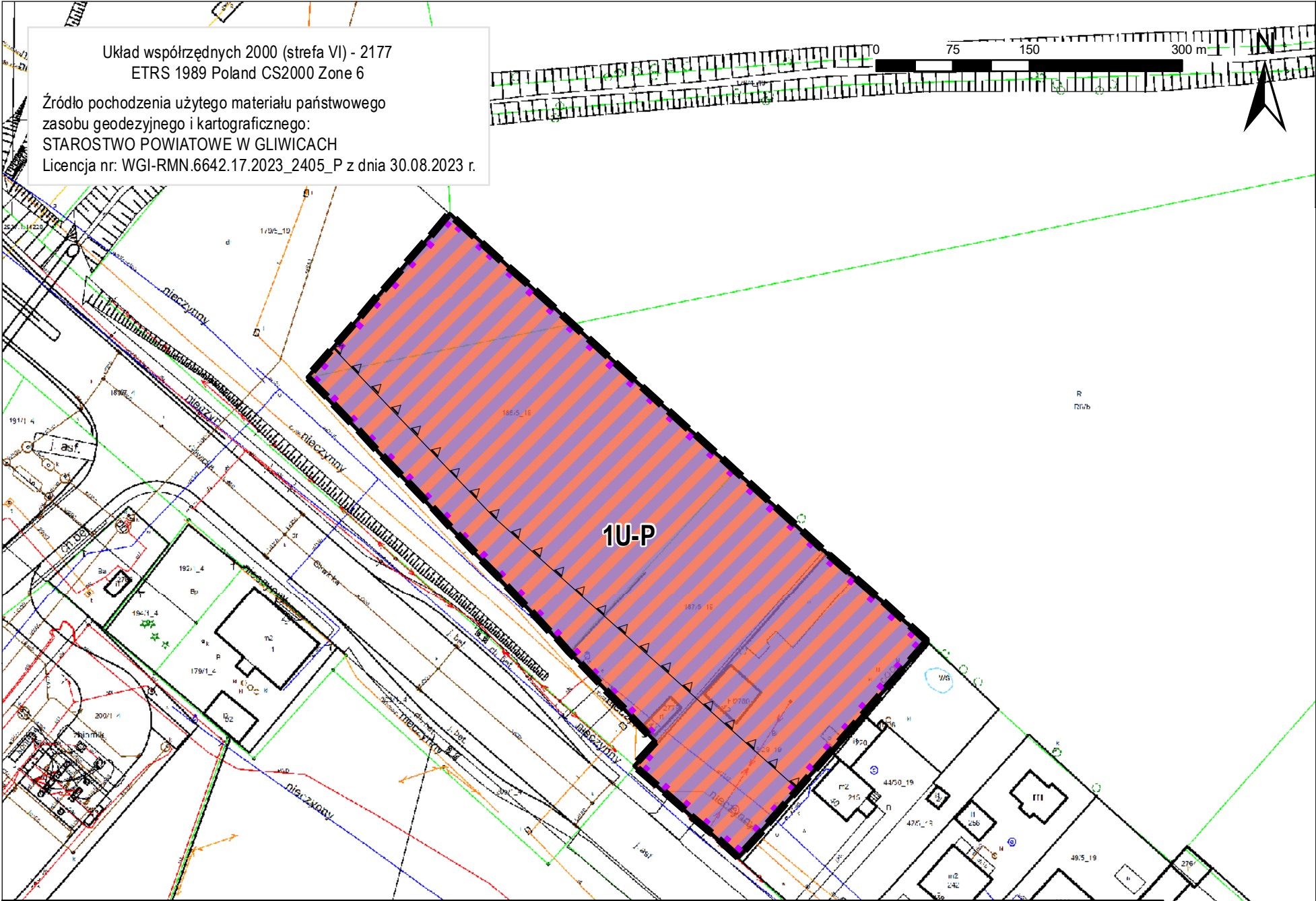
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Szary

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/104/2025
Rady Gminy Gierałtowiec
z dnia 14 maja 2025 r.



Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przysowicach przy
ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej

Część graficzna planu miejscowego - obszar A

skala 1:1000

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu miejscowego

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszar, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę wymienionych obiektów lub terenów wymagający ochrony zabudowy usługowej i produkcyjnej istniejącej i planowanej

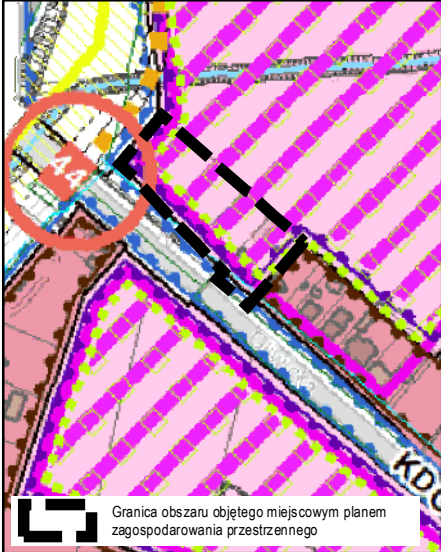
symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenów

Teren usług lub produkcji

Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

Cały obszar planu znajduje się w granicach:
- udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Sośnica" ID 338,
- terenu górniczego "Sośnica III",
- obszaru górniczego "Sośnica III",

WYRYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIERAŁTOWIEC
SKALA 1:5000



OZNACZENIA

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

STREFA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

UPH - OBSZARY USŁUGOWO-PRODUKCYJNO-HANDLOWE

SYSTEMY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KD... - OBSZARY DRÓG PUBLICZNYCH I OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH

O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M²

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

(OBJĘTE PRAWEM WŁASNOŚCI GÓRNICZEJ)

ZŁOŻE... ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO

(W TYM ZAWIERAJĄCE METAN JAKO KOPALINĘ TOWARZYSZĄCĄ)

OBSZARY I TERENY GÓRNICZE USTANOWIONE

W KONCESJACH NA WYDOBYWANIE KOPALIN

OBSZARY, W GRANICACH KTÓRYCH RUCH ZAKŁADU GÓRNICZEGO

MOŻE BYĆ DOZWOLONY TYLKO W SPOSÓB ZAPEWNIAJĄCY

NALEŻYTĄ OCHRONĘ WYMIENIONYCH OBIEKTÓW LUB TERENÓW

WYMAGAJĄCE OCHRONY INFRASTRUKTURY KRYTYCZNEJ ORAZ

O STRATEGICZNYM ZNACZENIU DLA FUNKCJONOWANIA GMINY

WYMAGAJĄCE OCHRONY ZABUDOWY

USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ I PLANOWANEJ

SKRZYŻOWANIA UKŁADU DRÓG GMINNYCH

Z DRÓGAMI PONADLOKALNYMI (DOCELOWO)

- PLANOWANE, - DO PRZEBUDOWY, - ISTNIEJĄCE DO UTRZYMANIA

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ZAOPATRZENIE W WODĘ PITNĄ (OGÓLNEGO PRZEZNACZENIA)

SIEĆ WODOCIĄGOWA

OBSZARY MOŻLIWEGO ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH

ENERGIĘ ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH O MOCY POWYŻEJ 500 kW:

Z WYJĄTKIEM ELEKTROWNI WIATROWYCH I BIOGAZOWNI

OBSZARY O SZCZEGÓLNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJOWE

STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

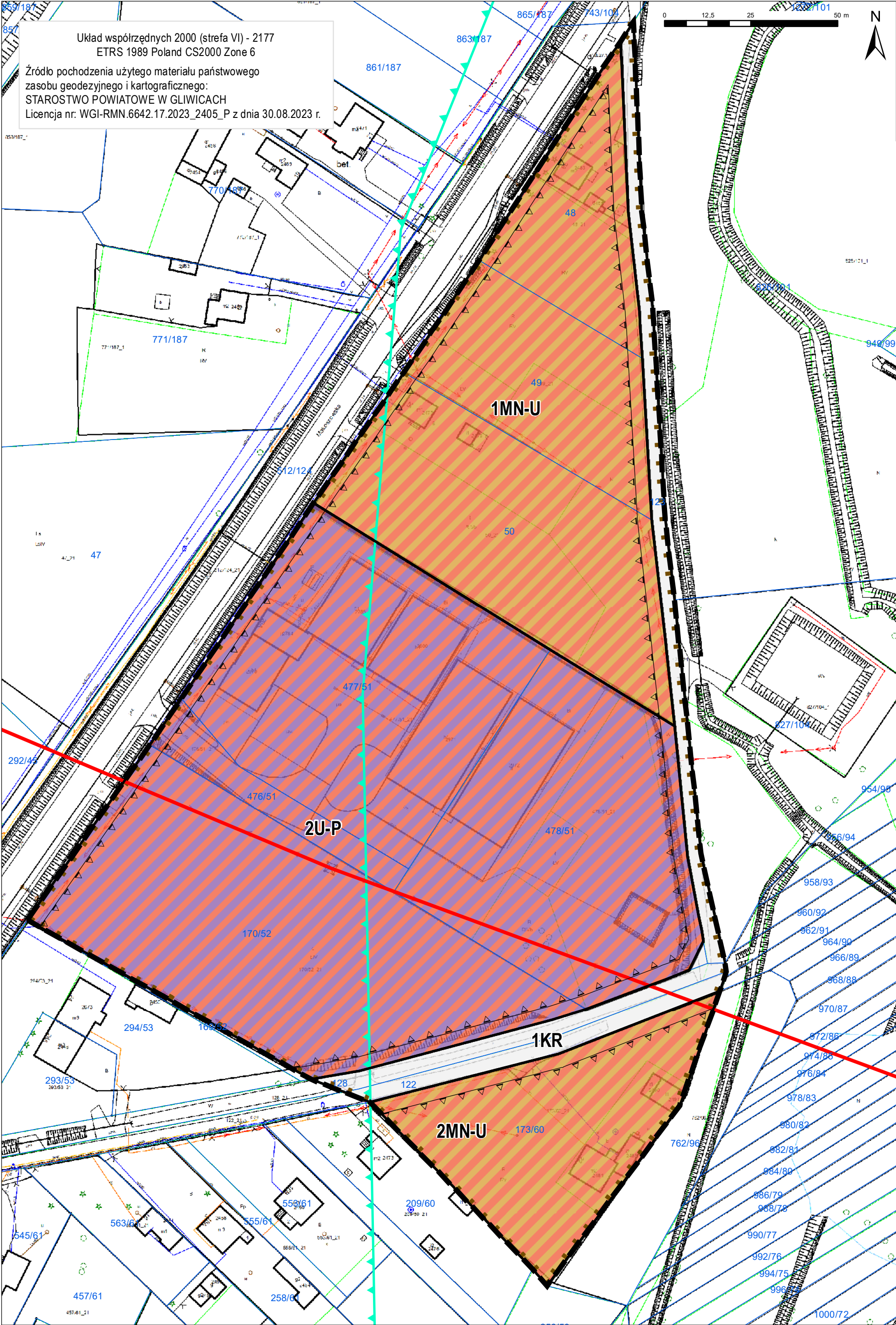
Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów,
Usług i Realizacji Spółka z o.o.

40-547 Katowice, ul. Rzepakowa 2A
tel.(4832) 390 89 29 terplan@terplan.com.pl
KRS:0000121817

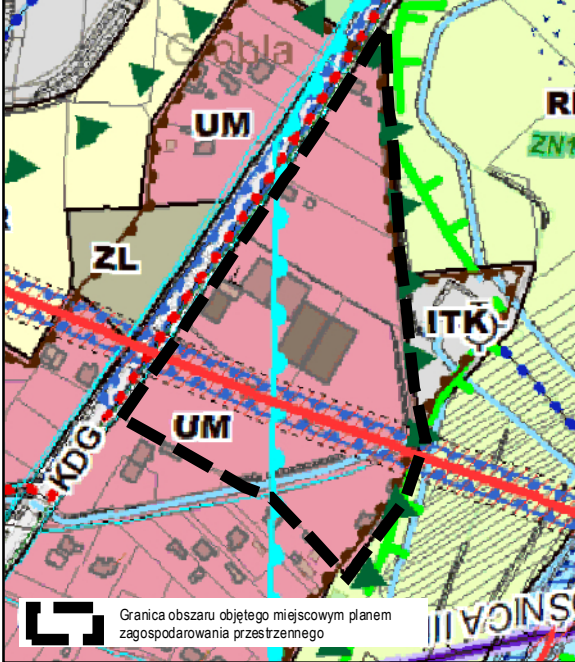
terplan®

ZAMAWIAJĄCY:	GMINA GIERAŁTOWIEC ul. Ks. Roboty 48, 44-186 Gierałtowiec		
NUMER UMOWY:	I/201/PPG/063/2023 z dnia 1 września 2023 r.		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla terenów położonych w Przysowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej		
RYSUNEK:	Część graficzna planu miejscowego		
KIERUJĄCY OPRACOWANIEM:	mgr inż. Maciej Wyszyński		
OPRA. GRAFICZNE:	mgr Julia Strajec		
SKALA:	1:1000	DATA:	Marzec 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/104/2025
Rady Gminy Gierałtowiec
z dnia 14 maja 2025 r.



WYRYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GIERAŁTOWICE
SKALA 1:5000



OZNACZENIA

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

STREFA USŁUGOWA I WIELOFUNKCYJNA

UM - OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ

OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA,
JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY
I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

WARTOŚCI PRZYRODNICZE I KRAJOBRAZOWE
OBSZARY O WŁOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
WSKAZUJĄCYCH DO OCHRONY

KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM:

- KORYTARZE SPÓJNOŚCI OBSZARÓW CHRONIONYCH
("KŁODNICA", "ORNONTOWICKI")

OCHRONA WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH

PROJEKTOWANY OBSZAR OCHRONNY DLA GZWP NR 331

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
(OBJĘTE PRAWEM WŁAŚNOŚCI GÓRNICZEJ)

ZŁOŻE
ZŁOŻE WĘGLA KAMIENNEGO
(W TYM ZAWIERAJĄCE METAN JAKO KOPALINĘ TOWARZYSZĄCĄ)

OBSZARY I TERENY GÓRNICZE USTANOWIONE
W KONCESJACH NA WYDOBYWANIE KOPALIN

OBSZARY, W GRANICACH KTÓRYCH RUCH ZAKŁADU GÓRNICZEGO
MOŻE BYĆ DOZWOŁONY TYLKO W SPOSOB ZAPEWNIĄCY
NALEŻYTĄ OCHRONĘ WYMIENIONYCH OBIEKTÓW LUB TERENÓW

WYMAGAJĄCE OCHRONY INFRASTRUKTURY KRYTYCZNEJ ORAZ
O STRATEGICZNYM ZNACZENIU DLA FUNKCJONOWANIA GMINY

WYMAGAJĄCE OCHRONY ZWARTYJ ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ ISTNIEJĄCEJ I PLANOWANEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ZAPOBATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

PROFILAKTYKA POWODZI I SUSZY

SIEĆ HYDROGRAFICZNA ISTOTNA DLA ODWADNIANIA TERENU, WYMAGAJĄCA ZACHOWANIA

CIEKI NATURALNE (PRZEBIEGI ODKRYTE, ZAKRYTE);

ROWY (PRZEBIEGI ODKRYTE, ZAKRYTE)

OBSZARY O SZCZEGÓLNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBSZARY OGRANICZEN W ZAGOSPODAROWANIU TERENU

STREFY TECHNICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Gierałtów dla terenów położonych w Przyszowicach przy
ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej

Część graficzna planu miejscowego - obszar B

skala 1:1000

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszar, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę wymienionych obiektów lub terenów wymagających ochrony zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej

symbole identyfikujące kategorie przeznaczenia terenu

MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ub usług

U-P Teren usług lub produkcji

KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych

Caly obszar planu znajduje się w granicach:
- udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Makoszowy" ID 380,
- udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Sośnica" ID 338,
- terenu górniczego "Sośnica III",
- obszaru górniczego "Sośnica III"

Oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego

Granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 331 Dolina Kopalna rzeki Góma Kłodnica

Granice działek ewidencyjnych

Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów,
Usług i Realizacji Spółka z o.o.
40-547 Katowice, ul. Rzepakowa 2A
tel.(4832) 390 89 29 terplan@terplan.com.pl
KRS:0000121817

terplan®

ZAMAWIAJĄCY:	GMINA GIERAŁTÓW ul. Ks. Roboty 48, 44-186 Gierałtów		
NUMER UMOWY:	I/201/PPG/063/2023 z dnia 1 września 2023 r.		
TEMAT:	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtów dla terenów położonych w Przyszowicach przy ulicy Gliwickiej i ulicy Makoszowskiej		
RYSEK:	Część graficzna planu miejscowego		
KIERUJĄCY OPRACOWANIEM:	mgr inż. Maciej Wyszynski		
OPRA. GRAFICZNE:	mgr Julia Strajec		
SKALA:	1:1000	DATA:	Marzec 2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/104/2025

Rady Gminy Gierałtowiec

z dnia 14 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowiec o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Rada Gminy Gierałtowiec postanawia:

§ 1. W zakresie uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2024 r. do 5 grudnia 2024 r.. oraz w okresie oczekiwania na uwagi tj. do dnia 19 grudnia 2024 r.:

- 1) **Nie uwzględnić uwagi nr 1 w części odnoszącej się do „dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz podniesienia parametru powierzchni zabudowy do 75%” z następującym uzasadnieniem:** Zgodnie 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. teren ten oznaczony jest symbolem UPH – obszary usługowo-produkcyjno-handlowe. Na terenie tym nie jest dopuszczona lokalizacja zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjno-sportowej. Ponadto dla terenu UPH studium przewiduje maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 50%.
- 2) **Nie uwzględnić uwagi nr 2 o treści „wykreślenie § 2 pkt 1 ppkt 4, § 3 pkt 1 ppkt 4, § 5 pkt 5, 6, 7; usunięcie z części graficznej projektu planu dla części A i części B obszarów 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” z następującym uzasadnieniem:** Zgodnie z art. 104 ust. 5 pkt 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego może w szczególności określić cyt. „obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów.” Wskazanie w projekcie planu obszarów, o których mowa w § 5 – w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę wskazanych na rysunku planu obiektów lub terenów, stanowi niezbędny instrument umożliwiający gminie wykonanie ciążących na niej obowiązków zapewnienia zrównoważonego rozwoju oraz uzyskania optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska w procesie planowania przestrzennego. Podkreślić należy że OUG w Rybniku uzgodnił pozytywnie przedmiotowy projekt planu. A wskazane w uwadze treści zostały wskazane z oparciem o obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego – biorąc pod uwagę ciągłość rozwiązań planistycznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/104/2025
Rady Gminy Gierałtowice
z dnia 14 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowice 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

Rada Gminy Gierałtowice działając na podstawie 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 ze zm.), ustala:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 2) prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVI/104/2025

Rady Gminy Gierałtowiec

z dnia 14 maja 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę