



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 maja 2025 r.

Poz. 3459

UCHWAŁA NR XVI/105/2025 RADY GMINY GIERAŁTOWICE

z dnia 14 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla obszaru położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej

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 (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 (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) oraz art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice, przyjętego uchwałą nr LXXI/535/2024 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 27 marca 2024 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag (załącznik nr 2 do uchwały), a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3 do uchwały),

Rada Gminy Gierałtówice uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla obszaru położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,67 ha w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego określonych zgodnie z uchwałą Rady Gminy Gierałtówice Nr LX/449/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla obszaru położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej.

2. Na „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla obszaru położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej”, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Część graficzna planu miejscowego, wykonana na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtówice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtówice o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) cały obszar planu znajduje się w granicach:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) terenów służących organizacji imprez masowych,
 - c) przestrzeni publicznej;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) strefa ochrony ekspozycji;
- 7) dominanta przestrzenna i historyczna obszaru planu;
- 8) obszar, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę środowiska przyrodniczego, zabudowy i zabytków;
- 9) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
 - a) **UK** – teren usług kultury i rozrywki,
 - b) **UG-UK-ZP** – teren usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej,
 - c) **UT-UK** – teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki,
 - d) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - e) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - f) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) **KOP** – teren parkingu.

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

- 1) budynki wpisane do rejestru zabytków, z oznaczeniami;
- 2) granica obszaru otoczenia zamku wpisana do rejestru zabytków;
- 3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Budryk” ID 309;
- 4) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Makoszowy” ID 380;
- 5) granica terenu górniczego „Makoszowy II”;
- 6) granica terenu górniczego „Ornontowice I”;
- 7) granica obszaru górniczego „Ornontowice I”;
- 8) stanowisko archeologiczne;

9) pomnik przyrody – Topola.

3. Oznaczenia graficzne informacyjne umieszczone w części graficznej planu miejscowego, niebędące ustaleniami planu:

- 1) granice działek ewidencyjnych;
- 2) rowy;
- 3) głąz narzutowy.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **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 wykaczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 4) **gabarytach zabudowy** – należy przez to rozumieć parametry określające maksymalne dopuszczalne wymiary rzutu bryły budynku lub wiaty, wyrażone poprzez powierzchnię zabudowy tego budynku lub wiaty, albo wyrażony w metrach rozmiar najdłuższej elewacji budynku;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach sportu i rekreacji, bez zabudowy** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: trawiaste boiska sportowe, place zabaw, siłownie na świeżym powietrzu, stałe miejsca ogniskowe, ławki i miejsca wypoczynku, z towarzyszeniem zieleni urządzonej;
- 9) **usługach kultury i rozrywki** – należy przez to rozumieć miejsca lub samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu kulturalnych i rozrywkowych potrzeb ludności, rozumianych jako: wystawy i ekspozycje, muzea, galerie, sceny przedstawień, sale zabaw, koncertów;
- 10) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć: usługi hotelarskie świadczone w budynkach zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
- 12) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz nieposiadającą przegród pionowych tworzących ściany ze wszystkich stron.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki do określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Określa się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz ustala się ich przeznaczenie, zgodnie z wykazem w § 2 ust. 1.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte są w przepisach rozdziału 3.

3. Ustala się priorytet ustaleń ochrony konserwatorskiej nad pozostałymi ustaleniami planu, na korzyść których należy rozwiązywać wszystkie konflikty przestrzenne.

4. W zakresie lokalizacji i kształtowania zabudowy, ustala się:

1) **nakazy:**

a) sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w części graficznej planu,

b) kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z: ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla terenów oraz ograniczeniami jakie wynikają z ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w § 6,

c) stosowania materiałów wykończeniowych:

- na elewacjach – takich jak: tynk, cegła, kamień, ceramika, drewno,

- na pokrycia dachowe – takich jak: dachówka ceramiczna, gont, strzecha oraz roślinność w przypadku dachów z powierzchnią wegetatywną,

d) stosowania kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskim stopniu nasycenia zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów,

e) stosowania kolorystyki pokryć dachowych: w odcieniach naturalnych ceramiki, czerwieni, w przypadku gontu i strzechy w naturalnych kolorach tych materiałów – odcieniach brązu i czerni, w przypadku dachów z powierzchnią wegetatywną – nie ustala się,

f) wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów w formie: zieleni osłonowej, ogrodzenia lub zabudowy;

2) ustalenia dotyczące geometrii dachów dotyczą głównych brył budynków,

3) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą budowli służących łączności publicznej oraz konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

4) **zakaz** stosowania blach i tworzyw sztucznych jako materiałów wykończeniowych na elewacjach oraz pokryciach dachów i zadaszeń;

5) **dopuszcza się** – o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej – usytuowanie w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu o innym przeznaczeniu, wyłącznie:

a) części komunikacyjnej działki, w tym parkingów,

b) podziemnych części budynków i budowli,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,

d) zabezpieczonego przed działaniem czynników atmosferycznych miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

e) zieleni urządzonej.

5. Określa się granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako granicę terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1. Ustala się **zakazy:**

1) realizacji przedsięwzięć mogących 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:

- a) inwestycji celu publicznego, w szczególności z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
 - b) wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną,
 - c) inwestycji celu publicznego z zakresu budowy lub rozbudowy budowli przeciwpowodziowych;
- 2) 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;
 - 3) wykorzystywania odpadów wydobywczych do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub do wykonywania innych robót budowlanych i prac ziemnych, w tym nadsypywania i utwardzania terenu;
 - 4) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi, a także zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;
 - 5) realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej w sposób prowadzący do:
 - a) utraty funkcjonalności systemów melioracji wodnych,
 - b) powstania deficytu wody wykorzystywanej do zaopatrzenia ludności i rolnictwa z czwartorzędowego użytkowego poziomu wód podziemnych,
 - c) powstania lub zwiększenia zagrożenia powodzią lub zalewaniem wodami opadowymi i gruntowymi, w tym poprzez:
 - naruszenie ustalonych w planie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - likwidację bądź zabudowę rowów stanowiących elementy sieci hydrograficznej istotnej dla odwadniania terenu – oznaczonych w części graficznej planu.
2. Wskazuje się w części graficznej lokalizację drzewa – topoli kanadyjskiej, podlegającej ochronie jako pomnik przyrody na podstawie Decyzji Nr RL-VII-7140/16/81 Wojewody Katowickiego z dnia 17.09.1987 r. o uznaniu za pomnik przyrody. W celu zachowania pomnika przyrody zakazuje się:
- 1) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od pnia drzewa;
 - 2) wykonywania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody oraz wykonywania robót ziemnych w sposób naruszający system korzeniowy w odległości mniejszej niż 10 m od pnia drzewa;
 - 3) wykonywania w otoczeniu drzewa robót budowlanych w sposób pogarszający ich warunki siedliskowe, w szczególności powodujący trwałe zmiany wilgotności gleby.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolem od **1ZP** do **3ZP** do rodzajów terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
5. Ustala się szczególne 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 wykluczą realizację nowej zabudowy i użytkowanie istniejącej;
 - 2) określa się obszar oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę niżej wymienionych obiektów i terenów:
 - a) obiektów wymagających szczególnej ochrony: ruin dawnego zamku Gierałtowskich i spichlerza dworskiego, stanowiących zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych,
 - b) terenów 1UK, 1UG-UK-ZP, 1UT-UK przeznaczonych do zabudowy w bezpośrednim otoczeniu zabytkowych ruin zamku i spichlerza;
 - 3) w zasięgu obszaru, o którym mowa w pkt 2:

- a) oddziaływanie eksploatacji na środowisko, w tym długoterminowe i skumulowane, nie może powodować:
- zmian, o których mowa w ust.1 pkt 5,
 - utraty możliwości grawitacyjnego odprowadzania wód opadowych i roztopowych istniejącym systemem cieków naturalnych oraz retencyjności gruntów w dolinach,
 - zniszczenia lub obniżenia wartości artystycznej obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu,
- b) 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,
- c) należy zapewnić ciągłość grawitacyjnego spływu wód w urządzeniach melioracji wodnych, na wszystkich ich odcinkach, na całej ich długości, oznaczonych w części graficznej planu.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w obszarze planu:

- 1) wskazuje się, prawem chronione zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone w części graficznej planu:
- a) **R1** – ruina dawnego zamku Gierałtowskich wraz z najbliższym otoczeniem przy ul. Podzamcze 6, objęta decyzją o wpisie do rejestru nr A/568/66 z 05.02.1966 r.,
 - b) **R2** – spichlerz dworski przy ul. Dwór 4a, objęty decyzją o wpisie do rejestru nr A/569/66 z 05.02.1966 r.;
- 2) określa się w planie granicę **strefy ochrony konserwatorskiej**, obejmującej cały obszar objęty planem: ruiny zamku, stary spichlerz, wraz z otoczeniem, w obrębie której ustala się:

a) **nakazy:**

- zachowania pozostałości historycznego układu przestrzennego obejmującego ruiny renesansowego zamku z XVI-XVIII w. wraz z pozostałościami założenia dworsko-parkowego, w ramach którego ochronie podlegają budynki zamku oraz spichlerza dworskiego wpisane do rejestru zabytków, park o swobodnej kompozycji krajobrazowej z dawną fosą otaczający ruiny zamku i mostem, rzędowy układ trzech wgłębień tzw. zimowników wykorzystywanych na potrzeby konserwacji zbiorników wodnych, układ komunikacyjny obejmujący fragment ulicy Podzamcze (**1KR**) i fragment ulicy Spacerowej (**2KR**) w ich historycznym przebiegu oraz kompozycję krajobrazową obejmującą tereny łąkowe i zadrzewienia na południe od ulicy Spacerowej,
- zachowania warunków ekspozycji zabytków i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz sytuowania nowej zabudowy na terenach od **1ZP** do **3ZP** oraz ograniczenie skali zabudowy na terenach **1UK**, **1UT-UK**, **1UG-UK-ZP**,
- zachowania ruin zamku jako dominanty przestrzennej obszaru objętego strefą konserwatorską,
- zachowania drzewostanu jako elementu zagospodarowania otoczenia zabytków, z dopuszczeniem zmian gatunkowych i nasadzeń zastępczych, z zastosowaniem rodzimych gatunków liściastych,
- kształtowania zabudowy w formie jednorodnego zespołu (materiały, formy, skala podporządkowana zabytkom, wystrój elewacji, kolorystyka), w którym nowe obiekty tworzą wraz z zabytkowymi harmonijną całość, z dominującymi w przestrzeni obiektami zabytkowymi,

b) **zakazy:**

- stosowania w wystroju architektonicznym nowych obiektów: blach, materiałów z tworzyw sztucznych, imitacji materiałów naturalnych, itp., a w zagospodarowaniu terenu materiałów skalnych obcych tradycji i krajobrazowi miejsca,

- utwardzania dróg polnych z wykorzystaniem materiałów betonowych, ceramicznych, bitumicznych oraz odpadów, w tym wydobywczych, z wyjątkiem niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, z zastrzeżeniem w lit.c tiret czwarty,
- lokalizacji na ścianach i dachach zabytkowych budynków zamku i spichlerza urządzeń odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem w pkt c tiret drugi i trzeci,
- lokalizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii,
- lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na nowych budynkach skutkującej negatywnym wpływem na ekspozycję zabytkowego zamku i spichlerza; ewentualna lokalizacja winna być uporządkowana i zminimalizowana, zajmując nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachowych, z zastrzeżeniem w pkt 3,

c) dopuszcza się:

- odtworzenie elementów założenia krajobrazowego w strefie ochrony konserwatorskiej w tym fosy zamkowej,
- zastosowanie dachówek fotowoltaicznych, przy czym nie dotyczy to wymiany autentycznych zabytkowych dachówek w dobrym stanie technicznym,
- zastosowanie szkła fotowoltaicznego mogącego stanowić źródło ogrzewania pomieszczeń, przy czym obowiązuje priorytet zachowania oryginalnej zabytkowej stolarki i oszklenia nad zwiększeniem wydajności energetycznej,
- zastosowanie nawierzchni:
 - dla drogi 1KR: mineralnej utwardzonej lub z wykorzystaniem materiału ceramicznego,
 - dla drogi 2KR: mineralnej utwardzonej;

3) określa się w planie granicę **strefy ochrony ekspozycji** zabytkowego zamku, który stanowi dominantę przestrzenną i historyczną obszaru planu i ustala się:

a) zakazy:

- zakłócania widoczności zabytkowego zamku,
- lokalizacji innych dominant przestrzennych,

b) nakazy:

- podporządkowania zabytkowemu zamkowi zagospodarowania terenu oraz lokalizacji i skali zabudowy w otoczeniu,
- zagospodarowania i urządzanie terenów zieleni w taki sposób, aby zapewnić wyeksponowanie zabytków,

4) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 6 na obszarze AZP 99-46 wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych i określa się w planie granicę **strefy ochrony archeologicznej** obejmującej otoczenie stanowiska archeologicznego, w obszarze której, ustala się prowadzenie robót budowlanych i ziemnych w sposób umożliwiający ochronę ewentualnego zabytku archeologicznego, w szczególności polegającą na jego udokumentowaniu i zabezpieczeniu.

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

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej, których granice wskazane są w części graficznej planu miejscowego:

- 1) złoża węgla kamiennego „Budryk” ID 309;
- 2) złoża węgla kamiennego „Makoszowy” ID 380.

2. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu ustanowionych w koncesjach obszarów i terenów górniczych, których granice wskazane są w części graficznej planu miejscowego:

- 1) terenu górniczego „Makoszowy II”;
- 2) terenu górniczego „Ornontowice I”;
- 3) obszaru górniczego „Ornontowice I”.

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

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **1UK, 1UG-UK-ZP, 1UT-UK** – powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 2) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Nakaz przestrzegania ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów związanych z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się cały obszar planu przestrzenią publiczną oraz ustala się wymagania wynikające z kształtowania tej przestrzeni:

1) nakazy:

a) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby pieszych, rowerzystów i osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania,

b) oświetlenie terenu i wyposażenie go w urządzenia służące utrzymaniu porządku i czystości;

2) **dopuszcza się** lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas trwania okolicznościowych i sezonowych imprez masowych: sportowych, inscenizacji historycznych i jarmarków średniowiecznych, kulturalnych lub rozrywkowych, takich jak: stragany, stoiska, namioty, wiaty, sceny, karuzele, obiekty sanitarne wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną (dojazdy i dojścia) i infrastrukturą techniczną.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) powiązania terenu objętego planem z ponadlokalnym układem komunikacji zapewnia droga wewnętrzna **1KR** – w zakresie powiązań zewnętrznych;
- 2) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmujących tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR i 2KR**;

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania: dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsce na rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;

- 2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

4. Ustala się odstąpienie od lokalizacji trwale urządzonych miejsc do parkowania w terenach ZP ze względu na ochronę ekspozycji zabytkowego zamku i otoczenia.

5. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych.

§ 12. 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 miejscowego zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, dopuszczona jest we wszystkich określonych w planie terenach.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) obsługę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) 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.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się za pomocą indywidualnych rozwiązań.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dopuszczenie istniejących sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stacji transformatorowych SN/nN oraz linii kablowych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia i oświetlenia ulicznego;
- 2) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć;
- 3) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy,

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych** ustala się:

- 1) obsługę z istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji gminnej;
- 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

7. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne.

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiokomunikacyjnej;
- 2) 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.

9. W zakresie **odnawialnych źródeł energii** ustala się:

- 1) **zakaz** lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń i instalacji pozyskujących energię z wiatru;
- 2) **dopuszcza się** lokalizację, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń ochrony konserwatorskiej:
 - a) urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące energię słońca, przy czym o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - b) urządzeń wytwarzających energię o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem obowiązywania zakazu w pkt 1.

§ 13. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których 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 wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) dojazdy, dojścia;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) nakaz: maksymalny udział powierzchni zabudowy 10%;
- 3) nakaz: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 4) nakaz: nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 5) nakaz: maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 12 m,
 - c) wiat: 5 m;
- 6) nakaz: geometria głównych połaci dachów: skośne dwuspadowe lub wielospadowe w tym mansardowe, o nachyleniu: od 24° do 55°;
- 7) nakaz: gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji 15 m, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu 250 m².

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UG-UK-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) teren usług gastronomii, lub,
- b) teren usług kultury i rozrywki, lub,
- c) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) dojazdy, dojścia;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) nakaz: maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%;
- 3) nakaz: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 4) nakaz: nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalny: 0,3;
- 5) zakaz lokalizacji wiat i obiektów jednokondygnacyjnych;
- 6) nakaz: maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 12 m;
- 7) nakaz: geometria głównych połaci dachów: skośne dwuspadowe lub wielospadowe w tym mansardowe, o nachyleniu: od 24° do 55°, z zastrzeżeniem w pkt 9;
- 8) nakaz: gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji 60 m, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu 1500 m²;
- 9) dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie jako dachy „zielone” z powierzchnią wegetatywną, które nie mogą zajmować więcej niż 25% powierzchni dachu pojedynczego budynku.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1UT-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług turystyki, lub
 - b) teren kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług handlu detalicznego,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren zieleni urządzonej,
 - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) miejsca do parkowania;
- 2) dojazdy, dojścia;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz: lokalizacja usług handlu detalicznego i usług gastronomii wyłącznie w powiązaniu i na potrzeby ustalonego przeznaczenia terenu;
- 2) nakaz: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) nakaz: maksymalny udział powierzchni zabudowy 15%;
- 4) nakaz: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 5) nakaz: nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalny: 0,3;
- 6) nakaz: maksymalna wysokość zabudowy :
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem w pkt 9,
 - b) budynku zabytkowego spichlerza zgodna ze stanem pierwotnym historycznym nie większa niż 11,50 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 12 m,
 - d) wiat 6,0 m,
- 7) nakaz: geometria głównych połaci dachów: skośne dwuspadowe lub wielospadowe w tym mansardowe, o nachyleniu: od 24° do 55°;
- 8) nakazy:
 - a) gabaryty zabudowy wielokondygnacyjnej włączając spichlerz – maksymalna długość elewacji 50 m, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu 900 m²,
 - b) gabaryty zabudowy jednokondygnacyjnych wiat – maksymalna długość elewacji 40 m, maksymalna powierzchnia zabudowy 300 m²;
- 9) dopuszcza się:
 - a) dachy płaskie wyłącznie jako dachy „zielone” z powierzchnią wegetatywną, które nie mogą zajmować więcej niż 25% powierzchni dachu pojedynczego budynku,
 - b) dla budynku dobudowywanego do zabytkowego spichlerza zwiększenie wysokości do 11,50 m, w celu ujednolicenia wysokości obu budynków: nowego i zabytkowego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1ZP** do **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) dla 1ZP:
 - teren usług kultury i rozrywki – muzeum,
 - teren usług gastronomii,
- c) teren niesklasyfikowany – rów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

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

- 1) dla 2ZP, 3ZP: dojazdu, dojścia;
- 2) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;
- 2) nakaz: lokalizacja usług sportu i rekreacji, bez zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, wiat, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) nakaz: maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w terenie 1ZP: zabytkowych ruin zamku zgodnie ze stanem pierwotnym historycznym,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 9 m,
- 5) nakaz w terenie 1ZP: geometria głównych połaci dachów zabytkowych ruin zamku zgodnie ze stanem pierwotnym historycznym;
- 6) dopuszcza się:
 - a) dla zabytkowego zamku w terenie 1ZP – prace konserwatorskie i restauratorskie,
 - b) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas trwania okolicznościowych i sezonowych imprez masowych: sportowych, inscenizacji historycznych i jarmarków średniowiecznych, kulturalnych lub rozrywkowych, takich jak: stragany, stoiska, namioty, wiaty, sceny, karuzele, obiekty sanitarne itp. wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną (dojazdy i dojścia) i infrastrukturą techniczną,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury i architektury parkowej;
- 7) nakaz dla terenu 1ZP w przypadku restauracji zamku: maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie ze stanem historycznym istniejącym 13,5%.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – rów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

2. Ustala się dla terenu wymienionych w ust. 1 dopuszczenie niedominujących elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, wiat;
- 2) nakaz: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95%.

§ 19. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KR**, **2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się dla terenu wymienionych w ust. 1 dopuszczenie niedominujących elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ciągłości przejazdu drogi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Ustala się wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: nie więcej niż 9 m.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

2. Ustala się dla terenu wymienionych w ust. 1 dopuszczenie niedominujących elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenu o ustalonym przeznaczeniu: sieci i urządzania infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, wiat;
- 2) nakaz: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

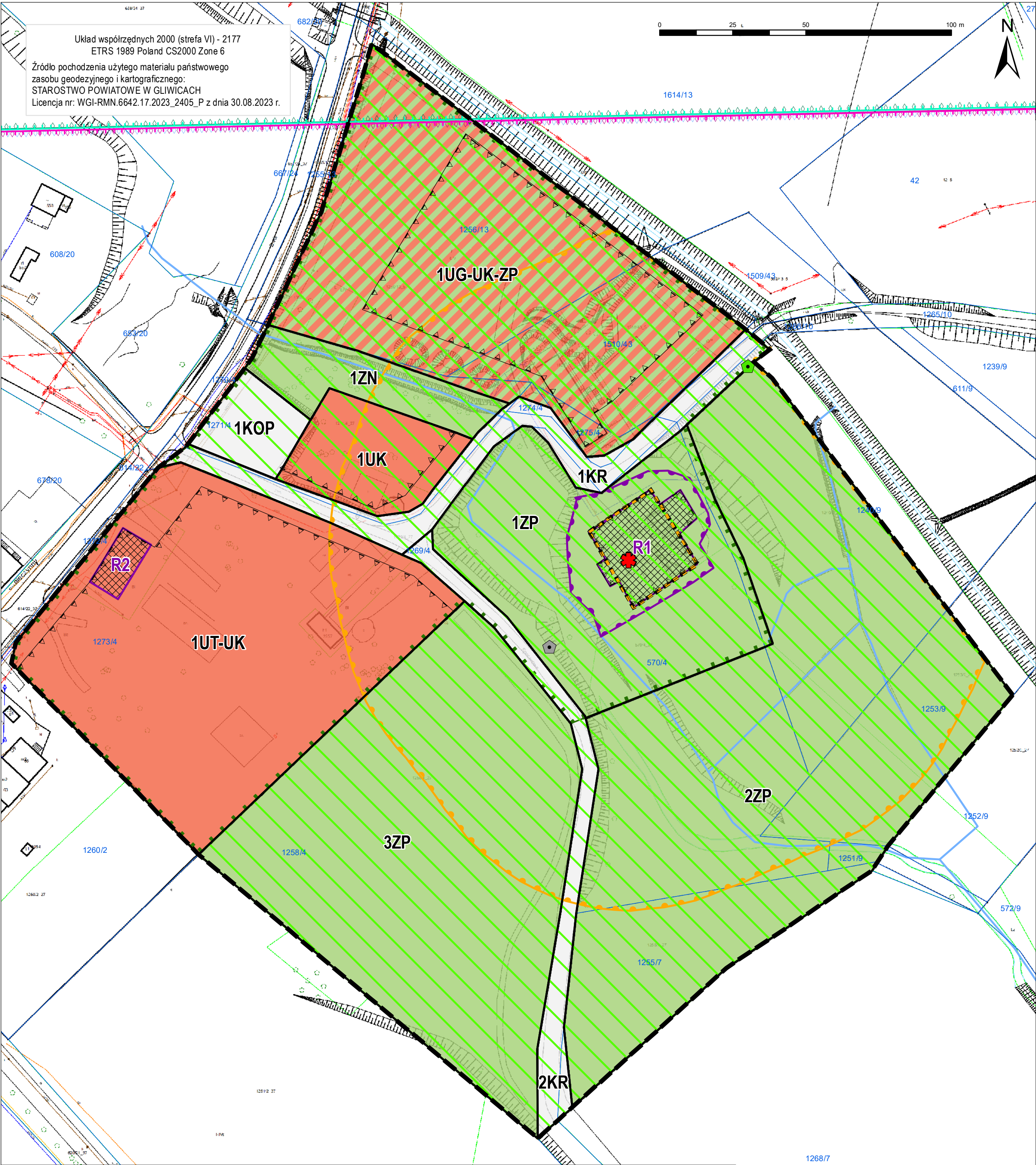
§ 21. 1. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Gierałtowice.

2. 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/105/2025
Rady Gminy Gierałtówice
z dnia 14 maja 2025 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Gierałtówice dla obszaru położonego w Chudowie
przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej

Część graficzna planu miejscowego

skala 1:1000

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- strefy ochrony konserwatorskiej
- terenów służących organizacji imprez masowych,
- przestrzeni publicznej

Strefa ochrony archeologicznej

Strefa ochrony ekspozycji

Obszar, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę środowiska, zabudowy i zabytków

Dominanta przestrzenna i historyczna obszaru planu

symbole identyfikujące przeznaczenie terenu

- UK Teren usług kultury i rozrywki
- UT-UK Teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki
- UG-UK-ZP Teren usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZN Teren zieleni naturalnej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOP Teren parkingu

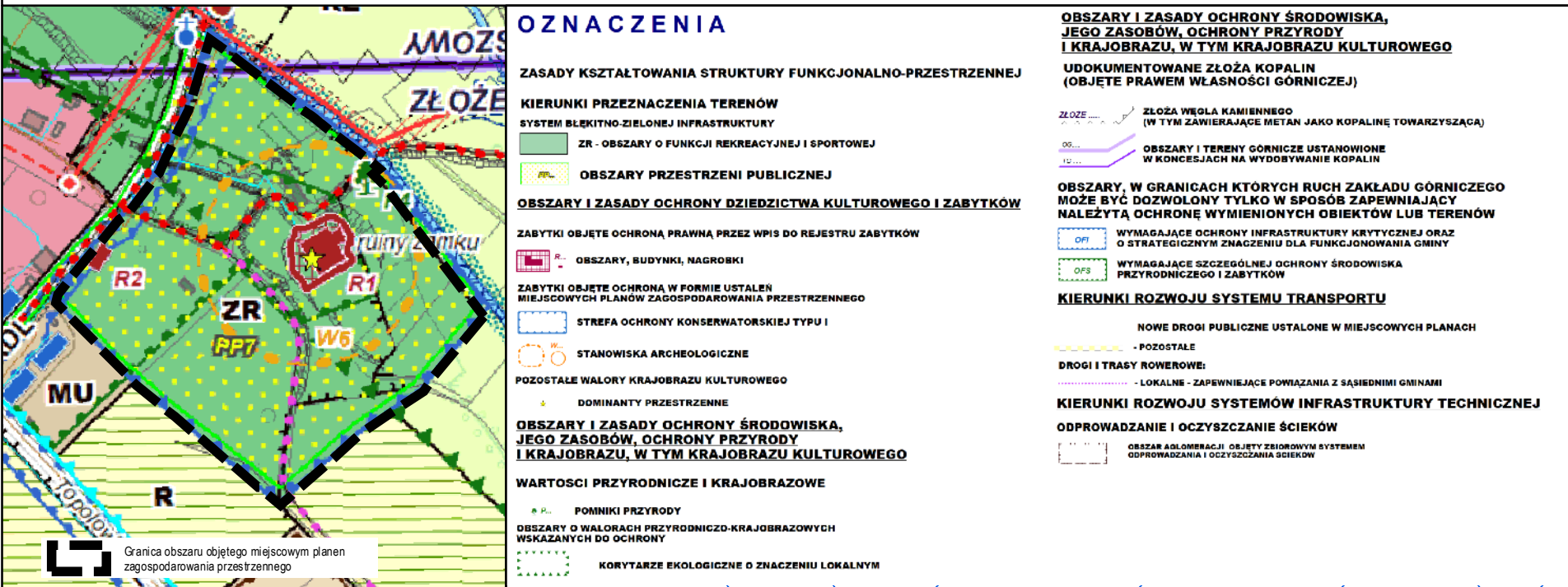
Oznaczenia graficzne obowiązujące na podstawie przepisów

- Budynki wpisane do rejestru zabytków, z oznaczeniami
- Granica obszaru otoczenia zamku wpisana do rejestru zabytków
- Granica udokumentowanego złoza węgla kamiennego "Budryk" ID
- Granica udokumentowanego złoza węgla kamiennego "Makoszowy" ID
- Granica terenu górniczego "Makoszowy II"
- Granica terenu górniczego "Ornontowice I"
- Granica obszaru górniczego "Ornontowice I"
- Stanowisko archeologiczne
- Pomnik przyrody - Topola

Oznaczenia graficzne informacyjne nie będące ustaleniami

- Granice działek ewidencyjnych
- Rowy melioracyjne
- Głaz narzutowy

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



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			
ZAMAWIAJĄCY:	GMINA GIERAŁTÓWICE ul. Ks. Roboty 48, 44-186 Gierałtówice		
NUMER UMOWY:	I/201/PPG/063/2023 z dnia 1 września 2023 r.		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice dla obszaru położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej		
RYSEK:	Część graficzna planu miejscowego		
KIERUJĄCY OPRACOWANIEM:	mgr inż. Maciej Wyszkiński		
OPRA. GRAFICZNE:	mgr inż. arch. Magdalena Pilch		
SKALA:	1:1000	DATA:	marzec 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/105/2025
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 (t.j. Dz. U. z 2024 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. 2023 r. poz. 1688), **Rada Gminy Gierałtowiec, postanawia:**

§ 1. W zakresie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec dla obszaru położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r. oraz w okresie oczekiwania na uwagi tj. do dnia 31 stycznia 2025 r.:

- 1) Nie uwzględnić w całości uwagi nr 1, wniesionej przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. KWK Budryk, o treści: *„przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Chudowie przy ul. Dwór i Paniówkach przy ul. Dworskiej, z uwagi na zawarte w nim niedopuszczalne obowiązującym prawem kryteria (§ 5. ust. 1. pkt 5.c.; § 5. ust. 5 pkt 1.; § 5. ust. 5. Pkt 3 a do c. część graficzna planu w zakresie oznaczeń, wynikających z ustaleń zawartych w § 5 części tekstowej), pozostające w ścisłym związku z zagospodarowaniem powierzchni terenu górniczego i godzące w interes przedsiębiorcy górniczego, muszą zostać wyeliminowane”, 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 obszarów, 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. Istotne jest, że w obszarach wskazanych do ochrony zlokalizowane są obiekty wymagające szczególnej dbałości o ich stan i otoczenie jako część dziedzictwa kulturowego: ruiny dawnego zamku Gierałtowskich i spichlerz dworski, stanowiących zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych. Należy również podkreślić, że Okręgowy Urząd Górniczy w Rybniku uzgodnił pozytywnie przedmiotowy projekt planu, a wskazane w uwadze treści zostały ustalone w oparciu o obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze ciągłość rozwiązań planistycznych;

- 2) Nie uwzględnić w części uwagi nr 2, wniesionej przez osobę prywatną, dotyczącej terenu 1UG-UK-ZP (działki nr 1256/13 i 1510/43), o treści:

- zwiększenie max. wskaźnika intensywności zabudowy do 0,45,
- zlikwidowanie zakazu lokalizacji wiat i obiektów jednokondygnacyjnych,
- zwiększenie max. udziału powierzchni zabudowy do 30%,
- zwiększenie max. powierzchni zabudowy obiektu do 1700 m²,
- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym),
- zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%, z następującym uzasadnieniem:

W obszarze planu zlokalizowane są obiekty dziedzictwa kulturowego wpisane do rejestru zabytków nieruchomych woj. śląskiego: ruiny dawnego zamku Gierałtowskich i spichlerz dworski. Cały obszar planu, w związku z powyższym, został objęty ustaloną strefą ochrony konserwatorskiej

i wymogami w zakresie: zachowania pozostałości historycznego układu przestrzennego, zachowania warunków ekspozycji zabytków i krajobrazu kulturowego, kształtowania zabudowy w taki sposób, aby nowe obiekty tworzyły wraz z zabytkowymi harmonijną całość, z dominującymi w przestrzeni obiektami zabytkowymi. Ponadto w planie ustalona została strefa ochrony ekspozycji zabytkowego zamku, która obejmuje część obszaru planu, w której zakazuje się zakłócania widoczności zabytkowego zamku oraz nakazuje się podporządkowanie zabytkowemu zamkowi zagospodarowania terenu oraz lokalizacji i skali zabudowy w otoczeniu. W celu zachowania historycznego charakteru otoczenia zamku i jego ekspozycji ustalono w projekcie ściśle określone wskaźniki zagospodarowania terenu (maksymalny udział powierzchni zabudowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną intensywność zabudowy) i zasady kształtowania zabudowy (ograniczono wysokość nowych budynków w celu podporządkowania zabytkom skali nowej zabudowy oraz zachowania zamku jako dominanty przestrzennej obszaru), które umożliwiają rozwój funkcjom usługowym w sąsiedztwie zabytków. Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu były głównym, decydującym czynnikiem ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 1UG-UK-ZP, która wzdłuż drogi 1KR została bardziej wycofana, niż wnioskował wnoszący uwagę, w celu powiększenia wolnej przestrzeni w bezpośrednim sąsiedztwie zamku. Podkreślić należy, że projekt był sporządzany:

- a) przy współpracy i na podstawie wytycznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach, organu zobligowanego do uzgadniania projektów planów miejscowych w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego. Projekt z ustalonymi wskaźnikami zagospodarowania, określonymi gabarytami budynków oraz ograniczeniami w zagospodarowaniu uzyskał akceptację: Postanowieniem znak K-NR.5150.78.2025.AP z dnia 24.03.2025 r.,
- b) zgodnie z zasadą nienaruszalności ustaleń polityki przestrzennej gminy wyrażonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec”, zwanym dalej Studium. W planie zastosowano określone w Studium wskaźniki i parametry jak dla usług społecznych, turystyki i wypoczynku, co oznacza: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%, maksymalny wskaźnik zabudowy 15% oraz maksymalną intensywność zabudowy 0,3.

Wobec powyższego uznaje się za niekorzystne dla krajobrazu i ochrony dziedzictwa kulturowego, a także sprzeczne z ustaloną polityką przestrzenną gminy, dalsze zwiększanie możliwości zabudowy w otoczeniu obiektów zabytkowych;

- 3) Nie uwzględnić w części uwagi nr 3, wniesionej przez osobę prywatną, o treści: *zniesienie zakazu utwardzania dróg polnych i leśnych z wykorzystaniem materiałów betonowych i ceramicznych* (§ 6 pkt 1 ust. 2b), z następującym uzasadnieniem:

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono nakazy zachowania pozostałości historycznego układu przestrzennego obejmującego ruiny renesansowego zamku wraz z pozostałościami założenia dworsko-parkowego, park o swobodnej kompozycji krajobrazowej z dawną fosą otaczający ruiny zamku, układ komunikacyjny oraz kompozycja krajobrazowa obejmująca tereny łąkowe i zadrzewienia na południe od ulicy Spacerowej. Wobec powyższego ustalono w planie szczególne zasady zagospodarowania i zabudowy obejmujące zakazy i nakazy, między innymi w zakresie zastosowania materiałów budowlanych i nawierzchni. Kwestionowany zakaz dotyczący nawierzchni dróg nie został z ustaleń całkowicie usunięty (dodano do niego zastrzeżenie dotyczące dróg 1KR i 2KR), ponieważ wprowadzono go w celu zachowania charakteru i krajobrazu kulturowego miejsca;

- 4) Nie uwzględnić w całości uwagi nr 4, wniesionej przez osobę prywatną, dotyczącej terenu 1UT-UK (działka nr 1273/4), o treści:

- zwiększenie max. wskaźnika intensywności zabudowy do 0,45,
- zwiększenie max. wysokości zabudowy budynków – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m,
- zwiększenie max. udziału powierzchni zabudowy do 25%,
- zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%,

z uzasadnieniem w zakresie zwiększenia wskaźników zabudowy i wysokości budynków jak dla uwagi nr 2.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/105/2025

Rady Gminy Gierałtowice

z dnia 14 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowice o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z 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. 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Gierałtowice, postanawia:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg gminnych, 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 finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/105/2025

Rady Gminy Gierałtowiec

z dnia 14 maja 2025 r.

Zalacznik4.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