

**UCHWAŁA NR XIII/98/11  
RADY GMINY GIERAŁTOWICE**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie  
Przyszowice w rejonie ul. Granicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art.53 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 228 poz. 1947 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Gierałtowiec

Rada Gminy Gierałtowiec

stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec”, uchwalonego uchwałą XX/101/2000 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 29 czerwca 2000r.,

i uchwała :

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul.Granicznej

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

Plan, zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/383/2010r. Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 10 listopada 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul.Granicznej obejmuje obszar o powierzchni około 34,50 ha, graniczący od południa z ul.Korfantego oraz działkami nr 1797/277, nr 1798/277, nr 1799/277, od zachodu z miastem Gliwice, od północy z działkami nr 2046/277, nr 2043/277 oraz granicą użytku „W”, „Wp” od wschodu z działkami nr 1124/253, nr 1127/253.

**§ 2.**

Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) Tekstowej: niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami, będącymi jej integralną częścią:
  - a) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowiec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
  - b) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gierałtowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych -załącznik nr 3.
- 2) Graficznej: rysunku planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierającym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec”, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część.

**§ 3.**

1. Na rysunku planu, obowiązują następujące oznaczenia graficzne ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) izoliny maksymalnych prognozowanych osiadań terenu KWK „Sośnica-Makoszowy”,

5) symboli cyfrowych i literowych identyfikujących tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała: 1PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, 1-2KDZ 1/2 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na rysunku planu, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy Gierałtowiec,
- 2) obszar planu położony jest w terenie górniczym „Sośnica III” KW S.A. Oddział Kopalni Węgla Kamiennego „Sośnica-Makoszowy” w Zabrze,

3. Na rysunku planu, występują również oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) ścieżki pieszo – rowerowe,
- 2) granice i numery działek ewidencyjnych,
- 3) schemat tras i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 4.

1. Ustalenia planu określają:

- 1) Ustalenia ogólne: w § 1 - § 6,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w § 7 - § 8,
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w § 9,
- 4) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – w § 10 - § 11,
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – w § 12,
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - w § 13,
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – w § 14 - § 15,
- 8) Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – w § 16 - § 18,
- 9) Ustalenia końcowe – w § 19 - § 21.

#### § 5.

Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

#### § 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, jaka dominuje na danym terenie, a nie będącego przeznaczeniem dopuszczalnym,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe, a nie będącego przeznaczeniem podstawowym,
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania ściany budynku, bez prawa jej przekroczenia,

- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi wszelkie w tym: użyteczności publicznej, handel do 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, budynki biurowe, warsztatów i rzemiosła, wyjątek stanowią usługi zbierania i magazynowania odpadów,
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne) urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, itp. a także przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości,
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 9) współczynnika spływu powierzchniowego – należy przez to rozumieć współczynnik służący obliczeniu ilości wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, zależny od gęstości zabudowy i szczelności pokrycia powierzchni odwadniającej.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## § 7.

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się:

- 1) produkcyjno-usługowe przeznaczenie terenu 1PU w celu – ustalonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec” – aktywizacji gospodarczej terenu rozwoju funkcji związanych z tworzeniem miejsc pracy,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami w § 17.

2. W zakresie sytuowania budynków: dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,50m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

## § 8.

Ustala się następujące zasady rozmieszczania i montażu reklam:

- 1) Wolnostojących: dopuszcza się lokalizację masztów o wysokości nie większej niż 15,00m i reklam wielkogabarytowych o powierzchni tablicy do 12,00m<sup>2</sup> powierzchni, wyłącznie na terenie 1PU,
- 2) Reklam na obiektach: dopuszcza się reklamy z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych pkt 3.
- 3) Montaż reklam:
  - a) na elewacjach: tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych. Wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój, przy czym wykorzystanie elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 10%,
  - b) na dachach: tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych, nie deformujących bryły budynku.
  - c) lokalizacja reklam na obiektach kubaturowych nie może utrudniać korzystania z tych obiektów lub zakłócać ich użytkowania,
  - d) lokalizacja reklam wolnostojących nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.

## § 9.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

PRZEWODNICZĄCY RADY

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony warstwy próchnicznej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z trwałej nawierzchni terenów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-składowych, dróg publicznych, parkingów do planowanego systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, niezgodnego z warunkami ustalonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

5. W zakresie ochrony powietrza ustala się stosowanie w obiektach niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.

6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) postępowanie z odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami dla Gminy Gierałtówice oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach,
- 2) zakaz magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na terenie, do którego posiadacz odpadów ma tytuł prawny, lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie, przy czym okres magazynowania takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach,
- 3) zakaz lokalizacji usług polegających na zbieraniu i magazynowaniu odpadów, w tym niebezpiecznych,
- 4) nakaz zabezpieczenia gruntu przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego, w przypadku czasowego przechowywania odpadów.

## § 10.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.**

– Na obszarze planu nie występują obszary:

- 1) szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) osuwania się mas ziemnych.

## § 11.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu górniczego „Sośnica III” KW S.A. Oddział Kopalni Węgla Kamiennego „Sośnica-Makoszowy” w Zabrze.

2. Ustala się, iż eksploatacja górnicza pod obszarem objętym planem prowadzona będzie w sposób:

- 1) umożliwiający zachowanie grawitacyjnego spływu wód i nie dopuszczenie do powstawania zalewisk na powierzchni,
- 2) pozwalający na utrzymanie grawitacyjnego spadku kolektorów sanitarnych i deszczowych, rowów i urządzeń melioracji szczegółowej,
- 3) zapewniający utrzymanie zwierciadła wód gruntowych naturalnie lub sztucznie poniżej poziomu posadowienia budynków.

3. Przedsiębiorca górniczy winien prowadzić działalność górniczą, której skutki na powierzchnię charakteryzować się będą możliwie najniższą kategorią górniczą, przy czym działalność ta powinna być dostosowana do kategorii odporności na wpływy eksploatacji górniczej obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie górniczym.

4. W obszarze objętym planem prognozowane maksymalne osiadania terenu spowodowane eksploatacją górniczą nie powinny przekraczać wartości izolinii wskazanych na rysunku planu.

5. Ustala się nakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem aktualnych informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego i stosowanie zabezpieczeń budynków zgodnie z ustawą prawo geologiczne i górnicze.

## § 12.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym**

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zachowaniem następujących warunków:

- 1) minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej, produkcyjnej – 500m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18,00m,
- 2) układ granic działek pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się odstępstwo w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu lub innych technicznych uwarunkowań, które taki układ wyklucza,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających powyższych parametrów jeżeli są wydzielane w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, regulacji stanu prawnego na gruncie lub na potrzeby infrastruktury technicznej i drogowej.

## § 13.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

1. Obszar planu obsługiwany jest z układu istniejących dróg publicznych:

- 1) 1KDZ 1/2, ul.Granicznej , publicznej drogi gminnej klasy technicznej zbiorczej,
- 2) 2KDZ 1/2, ul.Korfantego, publicznej drogi powiatowej nr 2908 S, klasy technicznej zbiorczej,

2. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji, ustala się możliwość obsługi terenu 1PU z ul. Granicznej oraz ul.Korfantego.

3. W zakresie niewydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dopuszczonych w terenie 1PU ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa terenu pod drogę 8,00 m,
- 2) brak obowiązku wydzielenia chodnika i ścieżki rowerowej.

## § 14.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

– Zasady ogólne.

- 1) Ustala się prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg lub w obszarze działek w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu.
- 2) Dopuszcza się przebudowy, w tym skablowanie linii napowietrznych, korekty średnic, korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz, wskazanej informacyjnie na rysunku planu, lokalizacji urządzeń

infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie.

- 3) Ustala się uwzględnianie w zagospodarowaniu działek budowlanych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi wymogami przepisów odrębnych. W przypadku przebudowy sieci strefy techniczne ulegają korekcie adekwatnie do dokonanej przebudowy.

## § 15.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Dostawę wody z istniejących wodociągów.
- 2) Dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) Budowę systemu odprowadzania ścieków w systemie rozdzielczym.
- 2) Dopuszcza się gromadzenie ścieków w obrębie działki w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub lokalne oczyszczalnie ścieków – do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych, rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej.
- 2) Dopuszcza się tymczasowe zastosowanie rozwiązań indywidualnych:
  - a) z odprowadzeniem wód opadowych do własnych urządzeń kanalizacyjnych z zastosowaniem retencyjnych zbiorników wód deszczowych,
  - b) z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, nie naruszając interesów osób trzecich.
- 3) W celu zapobiegania zagrożeniom powodziowym ustala się zasadę ochrony istniejącego systemu odwodnienia powierzchniowego na terenie gminy poprzez: ograniczenie spływu wód opadowych i współczynnika spływu powierzchniowego w przedziale od 0,1 – 0,2; powyższe ograniczenie nie dotyczy dróg publicznych i wewnętrznych zapewniających dojazd do zabudowy.
- 4) Obowiązek oczyszczenia wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, takich jak np. drogi publiczne, place składowe, manewrowe, parkingi o powierzchni powyżej 0,1 ha przed wprowadzeniem ich do odbiornika.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego, ustala się:

- 1) Zastosowanie lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Dopuszcza się przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia Ø400 CN 1,0 MPa, relacji Zabrze-Knurów.
- 2) Zaopatrzenie w gaz z istniejącego systemu gazociągów średniego ciśnienia, poprzez projektowane gazociągi średnioprężne PE DN 225 i 160 zasilane ze stacji redukcyjno-pomiarowej Gierałtowiec.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Zasilanie odbiorców realizowane będzie z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 20/0,4kV.
- 2) Dla terenów produkcyjno-usługowych, w zależności od zapotrzebowania mocy i charakteru planowanych obiektów, dopuszcza się możliwość budowy dodatkowych stacji transformatorowych wolnostojących bądź wbudowanych w zabudowę.

- 3) Zasilanie obiektów kablowymi liniami niskiego i średniego napięcia wyprowadzonymi z projektowanych stacji transformatorowych, nie wykluczając możliwości realizacji linii napowietrznych.
- 4) Dopuszcza się istniejący przebieg napowietrznych linii 20kV wraz ze strefami technicznymi, z możliwością wprowadzenie zmian na zasadach ogólnych zawartych w § 14.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) Rozwój w oparciu o istniejącą sieć i urządzenia teletechniczne lub budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 2) Dopuszcza się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizacji nowych.
- 3) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych oraz innych dostępnych technicznych rozwiązań.

## § 16.

### **Ustalenia szczególne dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się w odniesieniu do działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem:

- 1) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, o której mowa w § 2 pkt 1,
- 2) ustaleń rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 2.

## § 17.

1. Dla terenu o symbolu **1PU** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe pod zabudowę produkcyjno-usługową**, co oznacza:

- a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty produkcyjne, magazyny, bazy i składy, hurtownie i giełdy handlowe, parki: przemysłowe, biznesu i technologiczne, stacje paliw, centra logistyczne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne, parkingi i garaże,
  - b) zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu wymienionego w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakaz:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 15%,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku planu,
- c) maksymalna wysokość budynków : 25,00m,
- d) kształtowanie geometrii dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $10^{\circ} - 30^{\circ}$  z kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy; dopuszcza się dach: płaski, kolebkowy,
- e) minimalna intensywność zabudowy : 0,02,
- f) maksymalna intensywność zabudowy : 3,00,
- g) gabaryty obiektów przeznaczenia podstawowego dostosowane do funkcji, dopuszcza się zastosowanie systemowych rozwiązań w zakresie hal produkcyjnych, magazynowych,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dopuszcza się parkowanie nadziemne i podziemne, a także wielokondygnacyjne.

- 2) minimalna wielkość powierzchni działki budowlanej – 500m<sup>2</sup> , przy czym dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających powyższych parametrów:
  - a) jeżeli są wydzielane w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących lub regulacji stanu prawnego na gruncie,
  - b) dla infrastruktury technicznej i drogowej.
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg publicznych:
  - a) zakazuje się realizowania ogrodzeń:
    - z prefabrykowanych elementów betonowych, z arkuszy blach,
    - o wysokości większej niż 2,20m.

#### § 18.

1. Tereny o symbolach: **1KDZ 1/2, 2KDZ1/2** przeznacza się na **drogi publiczne klasy zbiorczej** , i ustala się:

- 1) 1KDZ1/2 droga gminna klasy technicznej zbiorczej, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 2) 2KDZ1/2 droga powiatowa klasy technicznej zbiorczej, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDZ1/2 : 20,00m,
  - b) 2KDZ1/2 : w obszarze planu z uwagi na granicę obszaru objętego planem, część o szerokości 5,00m
- 4) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej.

2. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych są:

- 1) ścieżki rowerowe,
- 2) chodniki,
- 3) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe,
- 4) sieci infrastruktury technicznej,
- 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- 6) obiekty małej architektury,
- 7) zieleń towarzysząca drogom publicznym,
- 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

3. Obiekty i urządzenia o których mowa w ust.2 lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych.

#### § 19.

**Ustalenia końcowe** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1% (słownie: jedno procentową) dla wszystkich terenów w obszarze planu.

#### § 20.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gierałtowiec.

#### § 21.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Gierałtowiec.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



**Marek Błaszczyk**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/98/11  
Rady Gminy Gierałtowie  
z dnia 27 października 2011 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GIERAŁTOWICE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art.17 pkt 14 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80. poz.717 z późn. zmianami), po zapoznaniu się z uwagą Kompanii Węglowej S.A. wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul.Granicznej,

Rada Gminy Gierałtowie  
postanawia:

### § 1.

Uwagi wniesionej przez Kompanię Węglową S.A. nie uwzględnic w części, dotyczącej:

1) Wprowadzenia proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w treści ust.2 w § 11

Powyższy zapis jest zgodny z art. 64 art. 73 i art. 99 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze. Przedsiębiorca górniczy posiada stosowną wiedzę odnośnie przewidywanych skutków eksploatacji górniczej i wyprzedzająco może wykonać określone roboty hydrotechniczne, w celu zapobieżeniu szkodzie, chroniące teren przed negatywnymi skutkami eksploatacji górniczej.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie organu nadzoru górniczego: Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w formie Postanowienia GLI/512/0055/11/05151/Na z dnia 5 lipca 2011r.

2) Wprowadzenia proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w treści ust.3 w § 11

Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze posługuje się terminem „obiekty budowlane” i nie wprowadza rozróżnienia w tym zakresie. Ochrona obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo geologiczne i górnicze oznacza, że ochrona budynku jest tak samo ważna jak ochrona np. kapliczki przydrożnej. Bowiern zastosowanie w ww. ustawie terminu „obiekty budowlane”, ochrona obiektów o której mowa w art.53 i art.64 dotyczy wszystkich składowych tego terminu – określonego w definicji w art.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane - na które składają się: budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury. Ponieważ Prawo geologiczne i górnicze wskazuje na potrzebę ochrony „obektów budowlanych”, a nie tylko „budynków” i „budowli”, stąd brak podstaw do zmiany ustaleń planu w tym względzie.

Podobnie jest również w nowej ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze, która będzie obowiązywać od 1 stycznia 2012r.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie organu nadzoru górniczego - Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w formie Postanowienia GLI/512/0055/11/05151/Na z dnia 5 lipca 2011r.

3) Treści ust.4 w § 11

Podstawą zapisu projektu planu jest porozumienie jakie w kwestii oddziaływań na powierzchnię osiągnięto w trakcie sporządzania obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy. Odzwierciedleniem ówczesnego porozumienia jest: „Mapa prognozowanych izolinii osiadań terenu w latach 2005 do 2020r.” zaakceptowana przez wszystkich zainteresowanych przedsiębiorców górniczych, zawarta w dokumentacji planistycznej obowiązującego planu miejscowego i stanowiąca punkt odniesienia do ustaleń obecnego projektu planu. Powyższe dane posłużyły (po zweryfikowaniu już dokonanych osiadań na potrzeby sporządzanego projektu planu) za podstawę do ustaleń projektu planu w zakresie prognozowanych osiadań.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Podkreślenia wymaga, że projekt planu nie wprowadza zakazu prowadzenia eksploatacji węgla kamiennego, a określa zasady ochrony środowiska przed jej skutkami. Brak podstaw do kwestionowania naruszenia ustaleniami projektu planu art.16 ust.5 i 5a ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze.

Jednocześnie sporządzany projekt planu, po uchwaleniu może zostać zmieniony na wniosek lub w celu aktualizacji ustaleń w trybie określonym przez przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnoszący uwagę kwestionuje poprawność ustaleń, które Wójt wraz z Radą Gminy uważają za kluczowe w zakresie problematyki górniczej. W dokumencie strategicznym gminy kształtującym politykę przestrzenną - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice uchwalonego uchwałą XX/101/2000 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 29 czerwca 2000r. - przyjęto jako jedną z zasad zagospodarowania przestrzennego: ...”podjęcie skutecznych działań umożliwiających samorządowi gminy prowadzenie kontroli wpływów przemysłu na obszar gminy oraz zapewnienia sobie niezbędnego udziału w planowaniu przyszłych zamierzeń górnictwa”. Odzwierciedleniem tej zasady w prawie miejscowym jest treść § 40 w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtówice dla obszaru całej gminy”, tak jak wcześniej były ustalenia planu ogólnego gdzie w zakresie ochrony środowiska ustalono zasady ochrony powierzchni ziemi. Kontynuowanie zapisu ustaleń § 40 odnośnie prognozowanych osiadań w obecnie sporządzanym projekcie planu dla obszaru w rejonie ul.Granicznej stanowi ciągłość planistyczną. Obecne ustalenia w paragrafie 11 ust.4 projektu planu stanowią merytoryczną kontynuację treści obowiązującego planu miejscowego, którą gmina górnicza uważa za wiążącą w materii oddziaływań eksploatacji górniczej na powierzchnię. Podyktowane jest to troską gminy o mienie mieszkańców, komfort i jakość zamieszkania, a także – szczególnie w obszarze przedmiotowego planu - stanowi ważny argument w pozyskiwaniu przedsiębiorców chętnych do inwestowania na terenie gminy.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie organu nadzoru górniczego - Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w formie Postanowienia GLI/512/0055/11/05151/Na z dnia 5 lipca 2011r.

#### 4) Wprowadzenia proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w treści ust.5 w § 11

Organ nadzoru górniczego, jakim jest dla obszaru planu Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w piśmie GLI/180/0012/11/00645/Za z dnia 09.02.2011r. skierowanym do podmiotu realizującego zabudowę w obszarze planu, napisał: ...”w celu uzyskania pełnej informacji o czynnikach geologiczno-górniczych należy zwracać się bezpośrednio do odpowiednich przedsiębiorców – zakładów górniczych” z uwagi na fakt, że Okręgowy Urząd Górniczy może przekazać jedynie informację o środowisku i jego ochronie (zgodnie z art.8 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) w 3 letnim horyzoncie czasowym, ujętą w zatwierdzonym i obowiązującym planie ruchu, tj. w materiałach będących w dyspozycji Okręgowego Urzędu Górniczego. Dodatkowo Okręgowy Urząd Górniczy w Gliwicach w piśmie GLI/180/0012/11/01684/Za z dnia 14.03.2011r. skierowanym do podmiotu realizującego zabudowę w obszarze planu wskazał, że: ...”informacja uzyskana przez inwestora od przedsiębiorcy górniczego, określająca warunki geologiczno-górnicze dla zamierzenia inwestycyjnego projektowanego na jego terenie górniczym jest wystarczająca do sporządzenia projektu budowlanego i dalszego procesu inwestycyjnego”. Zatem kwestionowane przez Kompanię Węglową ustalenie projektu planu jest odzwierciedleniem stosowanej praktyki i służy w konsekwencji ochronie obiektów budowlanych, o czym mowa w art.53 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze.

Bez szczegółowych informacji o warunkach geologiczno-górniczych nie jest możliwe właściwe projektowanie obiektów budowlanych na terenie górniczym : w § 205 w dziale V Bezpieczeństwa konstrukcji w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie napisano: „na terenach podlegających wpływom eksploatacji górniczej powinny być stosowane zabezpieczenia konstrukcji budynków, odpowiednie do stanu zagrożenia, wynikającego z prognozowanych oddziaływań powodowanych eksploatacją górniczą, przez które rozumie się wymuszone przemieszczenia i odkształcenia oraz drgania podłoża”. Projektant i inwestor pozbawieni kompletnej i wyczerpującej informacji o zagrożeniach mogą w niewystarczający sposób zaplanować zabezpieczenie obiektu budowlanego i tym samym przyczynić się do powstania szkody. W dobrze pojętym ekonomicznym interesie przedsiębiorcy górniczego (wg Prawa geologicznego i górniczego przedsiębiorca odpowiada za szkodę) jest udzielanie informacji o warunkach

geologiczno-górnicych podmiotom realizującym obiekty budowlane w terenach górniczych w celu ich zabezpieczenia adekwatnego do zagrożeń.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie organu nadzoru górniczego - Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w formie Postanowienia GLI/512/0055/11/05151/Na z dnia 5 lipca 2011r.

5) Wprowadzenia proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian w treści ust.3 w § 15

Ustalenia zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych sformułowano z uwzględnieniem stanu funkcjonowania systemu odwodnienia powierzchniowego gminy. Mając na celu zapobieganie zagrożeniom powodziowym ustalono zasady ochrony systemu. Ustalenia planu umożliwiają zastosowanie różnych rozwiązań technicznych, w tym z wykorzystaniem retencyjnych zbiorników wód deszczowych lub rozsączania wody w gruntach przepuszczalnych. Współczynnik został ustalony w niewielkiej rozpiętości w przedziale 0,1 – 0,2. Każdorazowo dla inwestycji wydawane są warunki techniczne zaopatrzenia w wodę i/lub odprowadzania ścieków, gdzie odnośnie wód opadowych i roztopowych określany jest limit odbioru wód, co gwarantuje kontrolę nad systemem (zgodnie z ustawą z dnia 07.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków).

Obecnie wszyscy przedsiębiorcy w obszarze objętym planem realizują na działkach zbiorniki retencyjne, według warunków technicznych pomimo, że ustalenia obowiązującego planu nie nakazują takiego rozwiązania. Projekt planu w ustaleniach § 15 ust.3 w stosunku do ustaleń § 30 obowiązującego planu akcentuje potrzebę ochrony systemu, ustala zasady jego ochrony i wprowadza duże ograniczenia.

6) Proponowanych przez wnoszącego uwagę zmian: w ustalonym 15% wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na wnioskowany 25% oraz w ustalonej 25,0m maksymalnej wysokości budynków na wnioskowane 15,0m.

Wnoszący uwagę wnosi o podwyższenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 25% w celu zapobiegania zagrożeniom powodziowym.

Z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenu, umożliwiającą realizację budynków o funkcji produkcyjno-usługowych (hale, magazyny, place parkingowe, manewrowe i składowe, itp.) wymagających dużych powierzchni utwardzonych, przeznaczanie 1/4 powierzchni działki jako biologicznie czynnej byłoby utrudnieniem w zagospodarowaniu terenu. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w uwzględnionym przez sporządzającego wniosku złożonego do projektu planu o obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15%.

Przepisy (paragraf 39 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) regulują na działce budowlanej wielkość powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 25%) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, stąd dla terenu gdzie mogą być realizowane obiekty produkcyjno-usługowe można ustalić niższy parametr. Dodatkowo w celu: zapobiegania zagrożeniom powodziowym oraz ochrony funkcjonowania systemu odwodnienia w obszarze planu ustalono zasady w § 15.

Wnoszący uwagę kwestionuje maksymalną wysokość budynków (25,0m) wskazując sprzeczność ustalenia projektu planu w § 17 ust.2 pkt 1c z art.53 ust.2 pkt 1 Prawa geologicznego i górniczego, nie podając wyjaśnienia na czym ta sprzeczność polega oraz jakie przesłanki uniemożliwiają realizację budynków o wysokości do 25,0m. W projekcie planu kontynuowane są w tym względzie ustalenia obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtówice dla obszaru całej gminy” uchwalonego przez Radę Gminy Gierałtówice Uchwałą Nr XXXIII/194/05 z dnia 28 kwietnia 2005r., obniżenie parametru wysokości byłoby jednoznaczne z wprowadzeniem ograniczeń w ustaleniach już obowiązujących dla terenu.

W obowiązującym prawie nie istnieją przepisy regulujące zależność pomiędzy terenem górniczym, a wysokością zabudowy na nim lokalizowanej. Organ nadzoru górniczego jakim jest Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego określając warunki górniczo-geologiczne dla projektowanych inwestycji nie odnosi się do możliwej/nieprzekraczalnej wysokości obiektów, nie określa żadnych ograniczeń w tym zakresie co potwierdza że nie ma do tego podstaw prawnych (również przedsiębiorca górniczy udzielając inwestorom realizującym obiekty w obszarze objętym planem informacji o warunkach geologiczno-górnicych nie wprowadza ograniczeń co do wysokości budynków, np.: pismo Kompanii Węglowej S.A. Oddział KWK

Sośnica-Makoszowy dla hali magazynowej z zapleczem biurowym pismo TMG/5225-5360/1/09 z dnia 17.12.2009r.).

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie organu nadzoru górniczego - Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w formie Postanowienia GLI/512/0055/11/05151/Na z dnia 5 lipca 2011r.

- 7) Uniemożliwienia bądź ograniczenia wykonywania uprawnień określonych w koncesji oraz stwarzania zagrożenia powodzią w wyniku ustaleń planu.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi art.53 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze. Kwestionowane przez wnoszącego uwagę naruszenie uprawnień przedsiębiorcy górniczego poprzez ustalenia projektu planu jest bezpodstawne i zostało negatywnie rozstrzygnięte w pkt 1, pkt 2, pkt 6 niniejszego załącznika.

Zarzut stwarzania zagrożenia powodzią w wyniku ustaleń planu dotyczących: zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1PU jest bezpodstawne i zostało negatywnie rozstrzygnięte w pkt 5 i pkt 6 niniejszego załącznika.

- 8) Wniosku kopalni odnośnie przeznaczania terenów przyległych do cieków wodnych na realizację celów publicznych (wniosek w tej sprawie Kompania Węglowa S.A. złożyła przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu).

Obszar objęty planem graniczy od strony zachodniej z rowem, przy czym teren w bezpośrednim sąsiedztwie został przeznaczony pod drogę publiczną ul.Graniczną (1KDZ1/2), co jest celem publicznym w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami jako wydzielanie gruntów pod drogi publiczne. Od strony północnej granica obszaru objętego planem prowadzi poza terenem doliny cieku rowu A, lokalnego korytarza ekologicznego, w odległości około 50m od cieku, stąd nie jest możliwe uwzględnienie wniosku i uwagi Kompanii Węglowej w tym zakresie.

## § 2.

Uwagę wniesioną przez Kompanię Węglową S.A. uwzględnić w części, dotyczącej „Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice, w rejonie ul.Granicznej” dotyczącej: uaktualnienia opisu hydrografii terenu w części Prognozy dotyczącej istniejącego stanu środowiska (pkt 3.1.) oraz uporządkowania nazewnictwa przedsiębiorcy górniczego.

Uwagę w tej części - z uwagi na procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - rozstrzyga się dodatkowo z uwzględnieniem wymogów 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Marek Błaszczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/98/11  
Rady Gminy Gierałtowie  
z dnia 27 października 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GIERAŁTOWICE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH  
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Działając zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gierałtowie postanawia co następuje:

Ze względu na to, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w sołectwie Przyszowice w rejonie ul.Granicznej” nie przewiduje nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie realizacji i zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Marek Błaszczak*