

UZASADNIENIE

1. Podstawy prawne. Sytuacja planistyczna poprzedzająca uchwalenie planu.

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Chudów, zwanego dalej planem, jest uchwała nr XXI/139/16 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Chudów. Zgodnie z uchwałą, plan obejmuje obszar sołectwa Chudów, stanowiącego jednostkę osadniczą w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), położoną w południowo-wschodniej części gminy Gierałtówice, której powierzchnia wynosi 811,6 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami, dalej - "u.p.z.p."), w związku z art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) oraz zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice, przyjętego uchwałą nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 12 grudnia 2017 r. (dalej - "studium"). Przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego planem, zastosowane w ustaleniach planu stosownie do art. 15 ust. 1 u.p.z.p. wymienione są w dalszej treści uzasadnienia.

Ustalenia planu zastępują dotychczas obowiązującą Zmianę nr 4 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtówice w Chudowie, przyjętą uchwałą XLIV/230/98 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 16 czerwca 1998 r., która obejmuje 19 fragmentów obszaru sołectwa o łącznej powierzchni 12,6 ha (1,6 % powierzchni sołectwa).

Do kwietnia 2015 r. na obszarze sołectwa obowiązywał Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gierałtówice, przyjęty uchwałą nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 28 kwietnia 2005 r., który stracił moc w wyniku oddalenia przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie skargi kasacyjnej Gminy Gierałtówice od wyroku WSA w Gliwicach z dnia 25 marca 2013 r. (sygn. akt II SA/Gl 929/11) stwierdzającego nieważność planu w całości. Od czasu jego unieważnienia rozwój przestrzenny sołectwa następuje głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

2. Przedmiot i zakres ustaleń planu.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy - zgodnie z art. 4 ust. 1 oraz 14 ust. 1 u.p.z.p., przy uwzględnieniu podstawowych zasad planowania, którymi są ład przestrzenny i zrównoważony rozwój oraz polityki przestrzennej gminy określonej w studium. Ponadto, w związku z położeniem całego obszaru objętego planem na terenach górniczych "Makoszowy II", "Ormontowice I", na których wystąpiły istotne dla środowiska skutki eksploatacji węgla kamiennego oraz przewidywane jest dalsze ich występowanie w horyzoncie aktualnej koncesji na eksploatację (TG "Ormontowice I"), przedmiotem planu jest integracja wszelkich działań podejmowanych w granicach terenów górniczych w celu wykonania działalności określonej w koncesji, zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

Zakres ustaleń planu obejmuje zarówno elementy obowiązkowe wymienione w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., jak i niektóre spośród ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 3 ustawy, które zamieszcza się w planie zależnie od potrzeb, przy czym - z uwagi na faktyczne uwarunkowania - nie wystąpiły przesłanki do określenia niżej wymienionych ustaleń z zakresu art. 15 ust. 2:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej (w obszarze objętym planem nie występują obiekty zaliczone do dóbr współczesnych),

- granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych (w związku z tym, że dotychczas nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w art. 38a u.p.z.p.),
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Pozostałe ustalenia z zakresu wymaganego zgodnie z art. 15 ust. 2 u.p.z.p. zawarte są w rozdziale 2 (ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem) i w rozdziale 3 (ustalenia obowiązujące dla terenów o różnym przeznaczeniu), w tym:

- §2 i §4 (oraz oznaczenia na rysunku planu) – określenie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symboli literowych przeznaczenia terenu, których wykaz zawiera §2 ust. 1 pkt 1 lit.b uchwały, a także ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów,
- §5 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące linii zabudowy,
- §6 – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- §7 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- §8 – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- §9 – granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- §10 – szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- §11 – szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- §12 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji,
- §13 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- §14 – stawka procentowa, służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 u.p.z.p.,
- §15 - §44 – szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu (m.in. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów), a także szerokość pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Rozwiązania przyjęte w planie mają na celu ukierunkowanie dalszego rozwoju przestrzennego sołectwa w taki sposób, aby umożliwić przekształcenia jego struktury funkcjonalno-przestrzennej wykorzystując główne atuty położenia sołectwa (dogodne powiązania komunikacyjne z centrum metropolii GZM, atrakcyjne tereny rozwojowe dla budownictwa mieszkaniowego), a zarazem zapobiegać powstawaniu konfliktów i dysharmonii w krajobrazie wynikających z sąsiedztwa zabudowy o diametralnie odmiennej funkcji i gabarytach, lub lokalizowanej na terenach nie posiadających adekwatnej do ich funkcji obsługi komunikacyjnej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, a także nieodpowiednich do zabudowy pod względem ekofizjograficznym (w tym pod względem warunków górniczych).

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy uwzględniają politykę przestrzenną określoną w studium, polegającą na ograniczeniu tendencji rozpraszania zabudowy oraz na większym zróżnicowaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów niż miało to miejsce w dotychczasowych planach. Plan miejscowy całej gminy z roku 2005 zawierał nazbyt elastyczną dyspozycję w zakresie przeznaczenia terenów, przy niemal całkowitym braku ustaleń regulujących

zasady kształtowania zabudowy, co pozwalało na przemieszanie zabudowy o diametralnie odmiennej funkcji, intensywności i formie. Ustalenia te negatywnie wpływały na ład przestrzenny, mogły prowadzić do narastania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, a także zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pogorszenia jakości środowiska zamieszkania i obniżenia wartości nieruchomości, a w konsekwencji – spadku atrakcyjności gminy, która w minionych kilkunastu latach rozwija się w znacznej mierze dzięki napływowi migracyjnemu.

Ustalenia przyjęte w planie racjonalizują strukturę przestrzenną kształtującej się jednostki osadniczej, poprzez uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan wprowadza zróżnicowanie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów, w nawiązaniu do stanu ukształtowania struktury przestrzennej, w tym charakteru ukształtowanych zespołów zabudowy i obserwowanych procesów zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, warunków obsługi w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz możliwości ich rozbudowy), a także lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych.

Z terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonych w planie z 2005 r. (których przeznaczenie w większości podtrzymuje się, umożliwiając wykorzystanie nieruchomości zarówno na cele zabudowy jednorodzinnej, jak usługowej lub o funkcji mieszanej M,U - §18), wyodrębniono tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami (MNU - §17), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujące praktycznie monofunkcyjne obszary o dopiero kształtującej się strukturze przestrzennej (MN - §16), teren gospodarstwa ogrodniczego (RO - §29) oraz istniejącą zabudowę zagrodową (RM - §26, U, RM - §22), przy czym przeznaczenie U, RM wyznaczono na terenach, które w planach sporządzonych przed akcesją Polski do UE zostały objęte zgodami na przeznaczenie na cel nierolniczy, z związku z czym w ich obrębie dopuszcza się modernizację i rozwój zabudowy zagrodowej i usług rolniczych w celu umożliwienia kontynuacji działalności rodzinnych gospodarstw rolnych, ale także zmianę sposobu użytkowania tej zabudowy w kierunku usług i małych przetwórci rolniczych w przypadku restrukturyzacji działalności. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (które obsługiwane są przez drogi nie spełniające wymagań technicznych określonych w przepisach o drogach publicznych i nie posiadające możliwości rozbudowy) ogranicza się możliwości lokalizacji usług i działalności gospodarczych generujących ruch pojazdów, zwłaszcza ciężarowych. Na terenach, w których istnieje już zabudowa o mieszanym, mieszkaniowo-usługowym profilu, a warunki obsługi komunikacyjnej oraz sąsiedztwo funkcji mieszkaniowej nie pozwalają na intensyfikację działalności gospodarczej, wyznaczono tereny MNU - zabudowy jednorodzinnej z ograniczoną możliwością sytuowania usług (ograniczenia dotyczą rodzaju usług oraz gabarytów zabudowy). W obszarach o słabo wykształconej strukturze przestrzennej, posiadających predyspozycje do rozwoju działalności gospodarczej, a mniejsze dla funkcji mieszkaniowej, wyznaczono tereny usługowo-mieszkaniowe UM (§19) i teren usług (U - §23).

Ponadto wyodrębniono tereny usług społecznych z zielenią urządzoną (Up, ZU - §20), w obrębie których dopuszcza się realizację zabudowy o wyższej intensywności i większych gabarytach, jednocześnie chroniąc zachowanie określonego udziału terenów zieleni urządzonej.

W okolicach ruin zamku i pozostałości zespołu dworskiego Gierałtowskich ustalono przeznaczenie umożliwiające utrzymanie i umiarkowany rozwój funkcji rekreacyjnych, (tereny rekreacji ZR - §36 i tereny zieleni urządzonej ZP - §35). Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania tych terenów mają na celu zachowanie walorów krajobrazowych obszaru, między innymi poprzez uniknięcie nadmiernej intensyfikacji usług towarzyszących funkcjom rekreacyjnym).

Najbardziej elastyczne ustalenia w zakresie funkcji i zasad zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy, przyjęto dla terenów produkcyjno-usługowych PU2 (§24) oraz terenów usług, produkcji i przetwórstwa rolniczego RU (§28). W terenach tych wprowadza się regulacje służące ograniczeniu ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na tereny sąsiednie i krajobraz, obejmujące gabaryty zabudowy, wskaźniki urbanistyczne oraz obowiązek odseparowania terenów działalności gospodarczej od sąsiednich nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym oraz od dróg publicznych.

Harmonijne kształtowanie krajobrazu sołectwa i zachowanie jego walorów umożliwią ustalenia odnoszące się do przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów otwartych, służące zachowaniu rolniczego charakteru sołectwa (§7 ust. 3 pkt 1-3), ochronie walorów krajobrazu kulturowego (§7 ust. 3 pkt 4 – zachowanie alei dębowej wzdłuż grobli w kompleksie stawów rybnych [RR] oraz §8 ust. 4 – wyznaczenie

stref ochrony konserwatorskiej SK1 - SK4 – zob. ppkt 3.3 uzasadnienia), a także wyznaczone linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne w zakresie intensywności, wysokości i innych gabarytów zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej, oparte na rozpoznaniu faktycznych charakterystyk zagospodarowania działek budowlanych na terenie gminy.

Generalnie, na istniejących terenach zagospodarowanych założono utrzymanie dotychczasowego, ekstensywnego charakteru zabudowy - ze względu na ochronę walorów krajobrazu, a także ze względu na konieczne ograniczenie urbanizacji zlewni Potoku Chudowskiego, w której występuje silne zagrożenie powodzią oraz na konieczność zachowania spójności z ustalonymi w studium kierunkami i wskaźnikami zagospodarowania terenów, wynikającymi z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej lub grupowej (§5 ust. 3 pkt 1), jak również sytuowania nowej działalności produkcyjnej, baz transportowych i składów w obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej lub usługowej (tereny MN, MNU, M,U, Up,ZU, U - §7 ust. 1 pkt 4 lit. b).

Umożliwieniu prawidłowego funkcjonowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej służy wyznaczenie terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy produkcji rolniczej (RP - §30) oraz terenów usług, produkcji i przetwórstwa rolniczego RU (§28).

W obrębie terenów otwartych różnicuje się zasady zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez wyodrębnienie terenów R (rolne uprawy polowe - §31), terenu stawów hodowlanych (RR - §27) oraz terenów RZ (łąki, pastwiska i zadrzewienia - § 32) wyznaczonych głównie na terenach dolin, w których ogranicza się sytuowanie nowej zabudowy, a także ustala się przeznaczenie służące zachowaniu i powiększeniu terenów leśnych (tereny ZL - §33, ZLd - §34). Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej tworzą ciągły przestrzennie system, uzupełniony przez tereny zieleni urządzonej (ZP - §35) i tereny rekreacyjne (ZR - §36). Nie uwzględnia się wniosków o dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy lub zmian ukształtowania terenów w obrębie teras zalewowych dolin cieków oraz w lokalizacjach rozproszonych lub naruszających zwartość w kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Istotnym elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zapewnienie odpowiedniego udziału terenów biologicznie czynnych, co pozwala na odseparowanie potencjalnie konfliktowych funkcji i form zabudowy. Wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej ma również znaczenie dla profilaktyki zagrożenia powodzią i podtopieniami poprzez opóźnianie spływu wód opadowych i zwiększenie ich retencji na powierzchni terenu.

Plan wprowadza regulacje w zakresie rodzaju stosowanych materiałów budowlanych i ich kolorystyki oraz możliwości wykonywania robót budowlanych w zabudowie nie spełniającej szczegółowych wymagań ładu przestrzennego określonych w planie.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz walorów krajobrazowych na rysunku planu określa się również obszary przestrzeni publicznych, a w części tekstowej ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania tych przestrzeni (§ 6).

3.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.)

Rozwiązania przyjęte w planie realizują wymagania ochrony środowiska, w tym wynikające z art. 71 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), a także ochrony gruntów rolnych i gospodarowania wodami:

- w zakresie zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej oraz ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych: w obszarach o relatywnie najwyższej wartości przyrodniczej ustala się przeznaczenie terenów zapewniające priorytet funkcji przyrodniczej (zachowanie półnaturalnych zbiorowisk ukształtowanych w dolinach, a także powierzchni wodnych, zadrzewionych oraz leśnych - przy uwzględnieniu planu urządzenia lasu określającego granice lasów, w tym lasów ochronnych); w obrębie korytarza ekologicznego "Ornontowickiego" wyznacza się tereny RZ (tereny rolne - łąki, pastwiska i zadrzewienia oraz uprawy polowe), tereny R (tereny upraw polowych, w tym wieloletnich), teren RR (stawów hodowlanych), tereny WS (tereny wód powierzchniowych), a także tereny ZL (lasy) i tereny ZLd (istniejące zadrzewienia, które przeznacza się do utrwalenia jako lasy); łącznie służą one zachowaniu obszarów dolin rzek i cieków wraz z naturalnym ukształtowaniem powierzchni ziemi (zachowane fragmenty naturalnych koryt cieków, terasy zalewowe i skarpy na

krawędziach dolin) oraz z porastającymi je enklawami zadrzewień, zieleni przyrodnej i innymi półnaturalnymi zbiorowiskami roślinnymi, znaczącymi dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru; w wymienionych obszarach zakazuje się sytuowania nowej zabudowy (tereny R, RZ, ZL, ZLd), nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych (tereny R, RZ); w innych obszarach wartościowych pod względem krajobrazowym wyznacza się tereny R (tereny upraw polowych), w których zakazuje się nowej zabudowy; ponadto wskazuje się: lokalizację drzewa objętego ochroną jako pomnik przyrody ustalając zasady zagospodarowania terenów w otoczeniu drzewa w celu jego zachowania, a także wymagającej ochrony alei dębów szypułkowych o pomnikowych wymiarach na grobli w kompleksie stawów rybnych RR;

- w zakresie określenia rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu, zakazuje się realizacji inwestycji oraz eksploatacji instalacji w sposób stwarzający uciążliwości dla użytkowników sąsiednich nieruchomości, poprzez przekraczanie standardów emisyjnych lub niedotrzymanie standardów jakości środowiska lub poprzez sytuowanie nowej działalności produkcyjnej, baz transportowych i składów w obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej lub usługowej;
- w zakresie ustalenia warunków realizacji przedsięwzięć, umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska: zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności uruchamiania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także budowy zakładów lub instalacji określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (§ 7 ust. 1 pkt 1 i 2) oraz realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, z wyjątkiem wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną i inwestycji celu publicznego z zakresu budowy lub rozbudowy budowli przeciwpowodziowych, budowy lub rozbudowy dróg i dróg kolejowych oraz budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej i komunalnej (§ 7 ust. 1 pkt 3); ponadto ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, służące minimalizacji konfliktów funkcjonalno-przestrzennych w terenach dopuszczających mieszane funkcje (mieszkaniową, funkcje usługowe i innego rodzaju działalności gospodarcze): zakazuje się wykorzystania terenu działki budowlanej na cele prowadzenia działalności gospodarczej w terenach o głównej funkcji mieszkaniowej (MN, MNU), wymaga się stosowania odpowiedniej izolacji użytkowania terenu związanego z działalnością gospodarczą od sąsiadujących terenów o funkcji mieszkaniowej, w tym w formie pasów zieleni osłonowej, a także określa się maksymalne gabaryty obiektów usługowych i produkcyjnych oraz definicję produkcji nieuciążliwej (dopuszczona tylko na wybranych terenach);
- w zakresie gospodarowania wodami w całym obszarze objętym planem zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie zanieczyszczeń do wód i do ziemi (§ 7 ust. 1 pkt 5); w celu zapewnienia właściwego gospodarowania wodami, zakazuje się realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej w sposób prowadzący do utraty funkcjonalności systemów melioracji wodnych, lub do powstania deficytu wody wykorzystywanej do zaopatrzenia ludności i rolnictwa z czwartorzędowego użytkowego poziomu wód podziemnych (§ 7 ust. 1 pkt 6 lit. a, b), a także do trwałego zaniku przepływu w odcinkach cieków naturalnych oznaczonych na rysunku planu, lub do przerwania ciągłości ekologicznej odcinków cieków naturalnych, które wymagają zachowania dobrego stanu ekologicznego (zgodnie z Planem Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. 2016 poz. 1967), w tym w zakresie kontaktu hydrologicznego z podłożem gruntowym i z otaczającymi ekosystemami zależnymi od wód (§ 7 ust. 1 pkt 6 lit. d, e); ponadto informacyjnie wskazuje się lokalizację studni głębinowych (które nie są wykorzystywane do zaopatrzenia w wodę ludności - nieczynnych lub służących jako piezometry KWK Budryk), posiadających archiwalne dokumentacje hydrogeologiczne (nie spełniające wymagań rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej - Dz.U. 2016 poz. 2033), w związku z czym

nie uwzględniania się proponowanych w dokumentacjach archiwalnych stref ochronnych jako "udokumentowanych wód podziemnych w granicach projektowanych stref ochronnych" w rozumieniu art. 95 ust. 1 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. z 2021 r. poz. 1420);

- w zakresie racjonalnej gospodarki zasobami środowiska uwzględnia się występowanie udokumentowanych złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej (§ 9 ust. 1) oraz przyjmuje się ustalenia służące racjonalnemu wykorzystywaniu powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż kopaliny, m.in. w zakresie przeznaczenia terenu - utrzymujące zwartość terenów zurbanizowanych w obrębie jednostki osadniczej w celu minimalizacji potencjalnych konfliktów z działalnością górniczą, a także ustala się zasady ochrony środowiska (przede wszystkim – zasobów gleb o wysokim potencjale i stosunków wodnych) przed skutkami eksploatacji górniczej (§ 7 ust. 2): eksploatacja nie może naruszać przeznaczenia terenu, w szczególności powodować takich zmian powierzchni terenu, które uniemożliwią jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, w tym poprzez dewastację gruntów rolnych lub ich degradację w formie obniżenia klas bonitacyjnych (§ 7 ust. 2 pkt 1); eksploatację należy planować w taki sposób, aby nie dopuścić do rozszerzania się istniejących i powstawania nowych zalewisk, depresji, terenów podtopionych oraz powiększania się powierzchni terenów zdewastowanych - minimalizując zmiany ukształtowania terenu i stosunków wodnych oraz zagrożenia związane z zakłóceniem lub brakiem grawitacyjnego spływu wód (§ 7 ust. 2 pkt 2); wymaga się zapewnienia ciągłości grawitacyjnego spływu wód w rzece Kłodnicy i w pozostałych ciekach naturalnych oznaczonych na rysunku planu oraz w ciekach i urządzeniach melioracji wodnych - na całej ich długości, a także odwodnienia istniejących terenów depresyjnych, przez sieć rowów i istniejących przepompowni oraz rekultywację terenu (§ 7 ust. 2 pkt 7); w celu zachowania grawitacyjnego spływu wód w związku z przewidywanymi zmianami ukształtowania terenu na skutek eksploatacji górniczej dopuszcza się regulację cieków, w tym profilaktyczną, w sposób nie pogarszający ich stanu ekologicznego (§ 7 ust. 2 pkt 8); w szczególności zakazuje się regulacji cieków skutkujących utratą funkcjonalności systemu melioracji wodnych, tworzeniem się podtopień i zalewisk na terenach przyległych do cieku, nakazuje się pozostawianie nieuszczelnionego dna cieku, przez które utrzymany jest kontakt z wodami gruntowymi, nakazuje się utrzymanie biologicznej otuliny koryt cieków (z dopuszczeniem jej likwidacji na czas wykonywania robót regulacyjnych); zakazuje się również wykorzystywania odpadów wydobywczych do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych (z wyjątkiem terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne, dróg dojazdowych do terenów rolnych oraz terenów przeznaczonych pod budynki lub budowle rolnicze) - § 7 ust. 1 pkt 7; ponadto wyznacza się obszary OFS - wymagające szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego i zabytków, w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę obiektów lub terenów (§ 7 ust. 2 pkt 3 lit. b) - oddziaływanie eksploatacji na środowisko, w tym długoterminowe i skumulowane, nie może powodować negatywnych zmian stosunków wodnych określonych w zasadach ochrony wód, a także utraty możliwości grawitacyjnego odprowadzania wód opadowych i roztopowych istniejącym systemem cieków naturalnych oraz retencyjności gruntów w dolinach; oddziaływanie eksploatacji nie może również powodować zniszczenia lub obniżenia wartości artystycznej obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną na podstawie ustaleń planu (§ 7 ust. 2 pkt 5 lit. c).

3.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych (art. 1 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.)

Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej w celu ochrony krajobrazu kulturowego (§ 8 ust. 4), obejmujące ruiny zamku w Chudowie wraz z otoczeniem (SK1), założenie krajobrazowe wokół zamku w Chudowie (SK2), teren kościoła w Chudowie z otoczeniem, w tym kapliczką przydrożną i budynkiem dawnej karczmy (SK3), teren cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul. Topolowej (SK4); w obszarach tych ustala się ograniczenia w zakresie sytuowania nowej zabudowy, dopuszcza się sytuowanie nie będących budynkami obiektów architektury parkowej stanowiących wyposażenie terenów zieleni urządzonej, ustala się nakaz zachowania układów i założeń zieleni komponowanej, w tym drzewostanu, z dopuszczeniem zmian gatunkowych i nasadzeń zastępczych, z zastosowaniem rodzimych gatunków liściastych.

Na rysunku planu wskazuje się ponadto lokalizację obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków

oraz stanowisk archeologicznych, których zasady ochrony określone są w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 710, 954).

Obiekty zabytkowe dotychczas nie wpisane do rejestru, a ujęte w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków (dwa budynki mieszkalne przy ul. Dwór 2 i 4, zabudowania gospodarcze w zespole folwarcznym przy ul. Dwór 5, kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Królowej Aniołów przy ul. Szkolnej 72, stara karczma przy ul. Szkolnej 35, budynki mieszkalne przy ul. Szkolnej 5 i 7, kapliczka przydrożna przy ul. Dwór (obok zamku), kapliczka przydrożna przy ul. Szkolnej (naprzeciw kościoła) obejmuje się ochroną na podstawie ustaleń planu oraz ustala się zasady ich ochrony.

Uwzględnia się potrzeby ochrony stanowisk archeologicznych W1 – W3, poprzez wskazanie ich lokalizacji na rysunku planu oraz ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 i 6 tekstu planu.

3.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych(art. 1 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p.)

W związku z zagrożeniem powodziowym występującym w obszarze planu:

- zgodnie z art. 166 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2017 r. Prawo wodne, na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, związane z wezbrzeniami Potoku Chudowskiego (Jasienicy) – są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$), o zasięgu zgodnym z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapami ryzyka powodziowego (MRP), opublikowanymi w ramach II cyklu planistycznego na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (<http://mapy.isok.gov.pl>) w roku 2020; w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się, zgodnie z warunkami uzgodnieniami określonymi przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie w decyzji wydanej na podst. art. 166 ust. 2 pkt 5, ust. 3 i 5, zasady zagospodarowania terenu stosowne do poziomu ryzyka powodziowego (§9 ust. 4): na terenach o głębokości zalewu wodami o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q=1\%$ nie przekraczającej 2 m dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, w zakresie wynikającym z ustaleń dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, z uwzględnieniem wymagań określonych w pozwoleniu wodnoprawnym (lokalizowanie obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wymaga, zgodnie z art. 390 ustawy Prawo wodne, uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, w którym określa się wymagania dla obiektów budowlanych, w zakresie sprecyzowanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań, jakie dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią może określać pozwolenie wodnoprawne (Dz.U. 2019 poz. 227); przy realizacji obiektów budowlanych na tych terenach obowiązują zakazy i nakazy określone w § 9 ust. 4 pkt 2;
- na obszarze terasy zalewowej doliny Potoku Chudowskiego (Jasienicy), objętej w części obszarem szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonym na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego sporządzonych w II cyklu planistycznym, a w części obszarem o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $O=0,2\%$, który jednak może podlegać obniżeniom terenu związanym z eksploatacją górnictwem w obszarze górnictwem Ornontowice I, stosując zasadę przezorności nie dopuszcza się nowej zabudowy (w rozumieniu planu - tj. budynków, wiat);
- zakazuje się realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej w sposób prowadzący do powstania lub zwiększenia zagrożenia powodzią lub zalewaniem wodami opadowymi i gruntowymi (w szczególności poprzez: naruszenie ustalonych w planie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; likwidację lub zabudowę cieków naturalnych i rowów stanowiących elementy sieci hydrograficznej istotnej dla odwadniania terenu; zmiany ukształtowania koryt cieków skutkujące trwałym zanikiem grawitacyjnego odpływu wód albo podniesieniem poziomu wód gruntowych, powstawaniem zalewisk lub terenów podmokłych na działkach sąsiadujących z ciekami - §7 ust. 1 pkt 6 lit. c), a także w sposób prowadzący do trwałego zaniku przepływu w odcinkach cieków naturalnych oznaczonych na rysunku planu lub do przerywania ich ciągłości ekologicznej (§7 ust. 1 pkt 6 lit. d, e);
- w obszarach zurbanizowanych poza terenami o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym i usługowym ustala się wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu m.in. profilaktykę zagrożenia

powodzia i podtopieniami poprzez opóźnianie spływu wód opadowych i zachowanie możliwości ich retencji na powierzchni terenu; dla nowo zagospodarowywanych działek budowlanych nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia na terenie działki (§ 13 ust. 2 pkt 6 lit. b);

- nakazuje się zachowanie ciągłości istniejących elementów systemu odwodnienia terenu, z możliwością zmiany ich przebiegu (§ 13 ust. 2 pkt 6 lit. c).

Ze względu na położenie obszaru planu na terenach górniczych, realizacja obiektów budowlanych wymaga każdorazowo uwzględnienia prognozowanych wpływów na powierzchnię zawartych w informacjach o aktualnych warunkach geologiczno-górniczych. W związku z zagrożeniem szkodami górniczymi, nakazuje się dostosowanie planowanych odkształceń terenu do stanu technicznego obiektów budowlanych lub stosowanie profilaktycznych zabezpieczeń obiektów i ustala się obszary OFI, OFM, OFP - w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę określonych obiektów lub terenów, odpowiednio - ważnych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obszarów zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obszarów zwartej zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 7 ust. 2 pkt 3, 4, 6).

Ze względu na zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych występujące w południowej części obszaru objętego planem, na podstawie dokumentacji sporządzonej zgodnie z odrębnymi przepisami wyznacza się obszar osuwiska aktywnego okresowo i określa się sposób jego zagospodarowania - zakazuje się zabudowy oraz dokonywania takich zmian ukształtowania terenu oraz takiego użytkowania, wykorzystania i zagospodarowania terenu, które spowodowałyby zwiększenie zagrożenia osuwiskowego lub przyczyniłyby się do uaktywnienia powierzchniowych ruchów masowych (§ 10 ust. 5).

W obszarach podlegających oddziaływaniu hałasu o natężeniu przewyższającym poziomy dopuszczalne dla zabudowy chronionej przed hałasem zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska nie dopuszcza się sytuowania szpitali i obiektów związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz wyznacza się tereny o podstawowym przeznaczeniu usługowym lub produkcyjnym, zaś na terenach o ukształtowanej funkcji mieszkaniowej określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania umożliwiające lokalizację na działkach budowlanych zabudowy pełniące nieuciążliwe funkcje usługowe, która może ochraniać przed wpływem hałasu tereny położone w głębi działek budowlanych, lub zastępować dotychczasową funkcję mieszkaniową.

Ponadto na potrzeby ochrony przed hałasem istniejącego zagospodarowania, dla terenów o przeznaczeniu MN, MNU, Up,ZU, MWn, RM, RO, M,U, U,RM, US, ZP, ZR określa się zasady przyjmowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych (§ 7 ust. 4).

Ze względu na wymagania bezpieczeństwa sanitarnego w strefie oddziaływania cmentarza określa się obszary położone w odległości do 50 m i do 150 m od granic cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, studni i ujęć wód do celów zaopatrzenia ludności oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe (§ 10 ust. 4).

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są poprzez:

- dopuszczenie rozbudowy budynków o urządzenia służące przystosowaniu ich do potrzeb osób niepełnosprawnych również w przypadku zabudowy, której parametry lub wskaźniki urbanistyczne przekraczają wielkości ustalone w planie,
- zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową,
- wymóg stosowania zasad uniwersalnego projektowania przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, uwzględniającego osoby ze szczególnymi potrzebami.

3.5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.)

Walory ekonomiczne przestrzeni, wynikające z atrakcyjnego położenia gminy pod względem dostępności komunikacyjnej oraz stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną uwzględnia się poprzez:

- podtrzymanie możliwości zabudowy terenów, które w planie zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. były przeznaczone pod zabudowę, jeżeli zasadność takiego przeznaczenia wynika z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w perspektywie 30-letniej oraz nie wymaga nakładów inwestycyjnych na rozbudowę elementów systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przekraczających możliwości finansowe gminy i nie koliduje z utrzymaniem rolniczej funkcji terenu wnioskowanej przez właścicieli gospodarstw rolnych,
- ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy umożliwiających racjonalną intensyfikację wykorzystania działek budowlanych w stosunku do stanu istniejącego, a zarazem minimalizujących możliwość lokalizacji obiektów o obszarze oddziaływania nadmiernie ograniczającym zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich.

Walory ekonomiczne rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wynikające z wysokiego potencjału gleb i dobrej kultury gruntów rolnych uwzględnia się poprzez:

- nieuwzględnienie wniosków o przeznaczenie pod zabudowę pojedynczych działek, których nierolnicze zagospodarowanie skutkowałoby fragmentacją kompleksów rolnych oraz pogorszeniem warunków gospodarowania na terenach rolnych,
- ustalenia mające na celu powstrzymanie dalszej degradacji gleb na skutek eksploatacji górniczej oraz rekultywacji gruntów rolnych w sposób powodujący obniżenie ich przydatności rolniczej.

3.6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.)

Rozwiązania przyjęte w planie respektują prawo własności, poprzez:

- analizę i uwzględnienie istniejącego stanu własności terenów, a także, w możliwym zakresie, dotychczasowego stanu ich zagospodarowania i przeznaczenia,
- uwzględnienie w możliwym zakresie, nie naruszającym obowiązującej polityki przestrzennej gminy, ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów uzyskanych przez właścicieli nieruchomości,
- ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów prywatnych na cele publiczne, w tym na cele regulacji wód oraz poszerzenia pasów drogowych w związku z ich planowaną rozbudową,
- racjonalne wytyczenie nowych dróg publicznych - w sposób optymalizujący zagospodarowanie przyległych terenów,
- uwzględnienie wniosków i uwag dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania nieruchomości złożonych przez ich właścicieli (w zakresie nie naruszającym przepisów odrębnych, polityki przestrzennej gminy oraz uwzględniającym wazenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym uzasadnionych interesów osób trzecich).

3.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.)

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględnia się poprzez zapewnienie udziału w procedurze sporządzania projektu planu właściwych organów, którym projekt przedstawiany jest do uzgodnienia.

3.8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.)

Ustalenia projektu planu realizują potrzeby interesu publicznego poprzez :

- ustalenie przeznaczenia terenów pozwalającego na racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi i gospodarowanie gruntami na terenach górniczych, przy czym uwzględniono zarówno potrzeby i możliwości rozwoju gminy, jak obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji złóż węgla, a zarazem inne potrzeby w zakresie ochrony wód, gleby, ziemi i przyrody ożywionej - w celu zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, zgodnie z art. 72 ust.1 ustawy Prawo ochrony środowiska;
- wyznaczenie terenów WS (wód powierzchniowych) na terenach obejmujących koryta cieków stwarzających zagrożenie powodziowe oraz istotnych dla zapewnienia odwadniania terenu wraz z istniejącymi budowlami hydrotechnicznymi – w celu zapewnienia dostępu do cieków umożliwiającego wykonywanie robót utrzymaniowych;

- wyznaczenie terenów usług społecznych, dla których ustalono wyższe wskaźniki intensywności zabudowy oraz możliwość kształtowania zabudowy o większych gabarytach niż dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- wyznaczenie pasów drogowych dróg publicznych planowanych do rozbudowy i odcinków planowanych (§12 ust. 2 pkt 2, 3);
- wyznaczenie terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego (§10 ust. 6).

3.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p.)

System komunikacji. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia, ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji określają układ komunikacyjny obszaru objętego planem oraz warunki jego powiązania z układem zewnętrznym, wraz z parametrami i klasyfikacją ulic oraz innych szlaków komunikacyjnych.

Na rysunku planu została określona struktura układu komunikacyjnego, obejmująca wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wraz z określeniem ich klasy, pod drogi wewnętrzne oraz pod tereny kolejowe, zaś w ustaleniach tekstowych określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu drogowego, stosownie do planów rozwoju sieci drogowej przyjętych przez właściwych zarządców dróg (§12 ust. 2):

- drogi publiczne istniejące przewidziane do utrzymania w granicach istniejącego pasa drogowego;
- drogi publiczne istniejące, przewidziane do rozbudowy;
- drogi publiczne planowane (budowa nowych dróg publicznych lub rozbudowa istniejących dróg wewnętrznych do parametrów wymaganych dla dróg publicznych w przepisach odrębnych).

Przebieg istniejących dróg publicznych, należących do poszczególnych kategorii dróg (powiatowych lub gminnych) został określony stosownie do aktów prawa wydanych na podstawie art. 5, art. 6, art. 6a, art.7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376, dalej – "u.d.p").

Klasyfikacja układu drogowego została określona zgodnie z art. 2 ust. 3 u.d.p. oraz § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 124, z 2019 poz.1643, dalej - "WTDP"), przy uwzględnieniu wniosków przekazanych do planu przez zarządców dróg poszczególnych kategorii, a także ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - w odniesieniu do dróg planowanych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 u.d.p., sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg należą do właściwości organów administracji rządowej lub organów jednostek samorządu terytorialnego, będących zarządcami dróg poszczególnych kategorii. Stosownie do art. 19 ust. 2 u.d.p., zarządcami dróg publicznych w obszarze planu są: dla dróg powiatowych - Zarząd Powiatu Gliwickiego wykonujący obowiązki przy pomocy Zarządu Dróg Powiatowych w Gliwicach, zaś dla dróg gminnych - Wójt Gminy Gierałtówice.

Linie rozgraniczające i parametry pasów drogowych dróg publicznych zostały określone w uzgodnieniu z zarządcami tych dróg, stosownie do art. 20 ust. 1 oraz art. 35 ust. 1 u.d.p., przy uwzględnieniu stanu faktycznego i prawnego gruntów pod drogami oraz warunków terenowych, w tym zabudowy istniejącej w otoczeniu dróg, w związku z czym:

- dla dróg publicznych istniejących, nie przewidzianych do rozbudowy¹ przez ich zarządców, przebieg linii rozgraniczających oraz parametry pasów drogowych określono zgodnie ze stanem faktycznym;
- dla dróg publicznych istniejących przewidzianych do rozbudowy linie rozgraniczające i parametry pasów drogowych określono zgodnie z wymaganiami wynikającymi z § 6 ust.1 i 2 WTDP; zachowując możliwość umieszczenia w pasie drogowym wszystkich elementów drogi i związanych z nią urządzeń, wynikających z funkcji drogi oraz z uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

¹ Zgodnie z art. 4 pkt 17 u.d.p., przez budowę drogi należy rozumieć wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę.

Zasady zagospodarowania dróg publicznych istniejących nie przewidzianych do rozbudowy dotyczą wyłącznie tych dróg (lub ich odcinków), które stosownie do art. 20 ust. 1 oraz art. 35 ust. 1 udp zostały wskazane przez ich zarządców jako niewymagające rozbudowy w rozumieniu art. 4 pkt 17 udp - przewiduje się wyłącznie ich utrzymanie, czyli remonty lub przebudowę² w ramach istniejącego pasa drogowego.

Są to drogi, których istniejące zagospodarowanie i parametry techniczne są wystarczające zarówno z punktu widzenia istniejących, jak docelowych (w świetle polityki przestrzennej gminy) funkcji tych dróg, albo których zmiana usytuowania nie leży w interesie publicznym - ze względu na koszty ekonomiczne, społeczne lub środowiskowe, niewspółmierne do możliwych do uzyskania korzyści transportowych.

Systemy infrastruktury technicznej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określone w planie zapewniają możliwość sytuowania w każdym terenie infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. Ogranicza się jedynie sytuowanie nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć (z wyjątkiem przebiegów równoległych do istniejących linii o ile nie ograniczy to możliwości zabudowy terenu zgodnie z planem) oraz sytuowanie urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż moc mikroinstalacji.

Dla terenów wskazanych w studium ustala się możliwość sytuowania urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem energii wiatru, dopuszczonej tylko w formie mikroinstalacji).

W terenach nie posiadających dostępu do kanalizacji sieciowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, przy czym zakazuje się zmiany kierunków spływu wód powierzchniowych powodujących szkodę dla działek sąsiednich.

Dla nowo zagospodarowywanych działek budowlanych nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania w obrębie nieruchomości lub rozsączenia na jej terenie.

3.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.)

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), w odpowiedzi na które wniesiono szereg wniosków indywidualnych. Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Gierałtówice, w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy;
- wyłożenie projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Chudów w gminie Gierałtówice” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach od 23 kwietnia do 31 maja 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Gierałtówice, ul. Ks. Roboty 48, a także na stronie internetowej Urzędu Gminy Gierałtówice w Biuletynie Informacji Publicznej;
- organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 14 maja 2019 r. ;
- zapewnienie możliwości wnoszenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej uwag do projektu planu, w terminie wyznaczonym na dzień 28 czerwca 2019 r.;
- rozpatrzenie wniesionych uwag i proponowanego sposobu ich rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy przez Komisję d.s. Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Gierałtówice.

² Zgodnie z art. 4 pkt 18 i pkt 19 u.d.p., przebudowa drogi oznacza wykonywanie robót, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego, a remont drogi – wykonywanie robót przywracających pierwotny stan drogi, także przy użyciu wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym (również w przypadku remontu nie dochodzi do zmiany granic pasa drogowego).

- ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach od 6 kwietnia do 7 maja 2021 r. (publiczna dyskusja, zorganizowana w dniu 20 kwietnia 2021 r., ze względu na stan epidemii odbyła się w formie zdalnej);
- ponowne zapewnienie możliwości wnoszenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej uwag do projektu planu, w terminie do dnia 28 maja 2021 r.;
- ponowne rozpatrzenie wniesionych uwag i proponowanego sposobu ich rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy przez Komisję d.s. Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Gierałtowiec.

W trakcie prac nad planem zasięmano również opinii Rady Sołeckiej Sołectwa Chudów.

3.11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p.)

Procedura planistyczna prowadzona jest na podstawie na podstawie art.17 u.p.z.p., uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. DzU. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), która gwarantuje jawność procedury sporządzania planu na każdym jej etapie.

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i zasady informowania społeczeństwa oraz organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Poświadczenie wykonywania czynności, o których mowa wyżej wymienionych przepisach zawiera dokumentacja prac planistycznych, opracowywana stosownie do §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. (art. 1 ust. 2 pkt 13 u.p.z.p.)

Zaopatrzenie w wodę istniejącej zabudowy zapewnia sieć wodociągowa zasilana z ujęć położonych poza terenem sołectwa, posiadająca warunki techniczne do jej rozbudowy zgodnie z rosnącym zapotrzebowaniem.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.3 u.p.z.p.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenu stanowią realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowiec, przyjętym uchwałą nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowiec z dnia 12 grudnia 2017 r., na potrzeby którego sporządzono "Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Gierałtowiec wraz z prognozą demograficzną oraz bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę" (2016 r.), a także dwa opracowania ekofizjograficzne - podstawowe (2011 r.) i problemowe w zakresie uwarunkowań górniczych (2016 r.).

Wymienione opracowania określiły możliwości i ograniczenia rozwoju przestrzennego gminy, w tym obszary o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze przestrzennej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który wykazał ograniczone możliwości przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową oraz zasadność przeznaczenia nowych terenów (w zakresie wynikającym z uzasadnionych wniosków osób prywatnych) pod zabudowę o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą.

Wyłożenie projektu obowiązującego studium do publicznego wglądu miało miejsce po zgromadzeniu wniosków do projektu planu, w związku z czym przy określaniu kierunków przeznaczenia terenu możliwe było wzięcie pod uwagę interesów indywidualnych, a zainteresowani mieli możliwość zgłoszenia swoich uwag w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. W oparciu o uzyskane wnioski i uwagi, już na etapie sporządzania studium do projektu wprowadzono korekty służące zaspokojeniu potrzeb indywidualnych - właścicieli i przedsiębiorców, w zakresie, w jakim uwzględnienie tych postulatów nie kolidowało z interesem publicznym. Do głównych obszarów wymagających wyważenia interesu prywatnego i publicznego należały: zapewnienie ładu przestrzennego poprzez niedopuszczenie do powstania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych na styku terenów działalności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej w obszarach

i mieszanej funkcji, ochrona kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed rozpraszaniem zabudowy i degradującymi skutkami eksploatacji górniczej, ochrona dolin przed zabudową oraz innymi przekształceniami terenów położonych w ich obrębie w celu zachowania ich funkcji przyrodniczej, walorów krajobrazowych oraz profilaktyki zjawisk powodzi i suszy, kształtowanie funkcjonalnych lokalnych układów drogowych. Wypracowane w studium rozwiązania znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach miejscowego planu.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 u.p.z.p.

Plan wprowadza ok. 22,5 ha nowych terenów umożliwiających sytuowanie nowej zabudowy, przy czym jednocześnie rezygnuje się z terenów dotychczas przeznaczonych do zabudowy o łącznej powierzchni 11,7 ha. W ogólnym bilansie przyrost terenów budowlanych wynosi niespełna 1,3 % powierzchni sołectwa. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje w sposób opisany w pkt 5.1 - 5.4:

5.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 u.p.z.p.)

Ustalenia planu w niewielkim stopniu wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej sołectwa, ponieważ w głównej mierze adaptują utrwalony układ przestrzenny, którego rozwój oparty jest na dostatecznie dobrze rozwiniętej sieci dróg publicznych, o prawidłowej hierarchii.

Do rozwiązań służących minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego należą:

- przeznaczenie terenów obejmujące funkcje mieszane (głównie M,U, MNU, w ograniczonym zakresie UM), co sprzyja możliwości rozwoju drobnych działalności gospodarczych w miejscu zamieszkania oraz lokalizacji usług dla ludności w miejscach koncentracji potrzeb,
- wyznaczenie nowych odcinków dróg dojazdowych, które usprawnią powiązania z elementami układu podstawowego, skracając odległości podróży i przez to obciążenie dróg dojazdowych.

5.2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 u.p.z.p.)

Rozwiązania przyjęte w planie (ograniczony zakres przyrostu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i utrzymanie zwartości układu przestrzennego jednostki osadniczej), pozwalają zachować dotychczasową dostępność przystanków transportu zbiorowego oraz bardziej efektywnie wykorzystać funkcjonujące linie autobusowe.

5.3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 u.p.z.p.)

Szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiają realizację chodników i ścieżek rowerowych tam, gdzie natężenie ruchu wymaga segregacji ruchu. Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych i pieszych na wszystkich terenach.

5.4. Sposób rozmieszczenia nowej zabudowy w odniesieniu do wymagań art. 1 ust. 4 pkt 4 u.p.z.p.

Struktura przestrzenna jednostki osadniczej Chudów stanowi układ kształtujący się w oparciu o sieć dróg publicznych o prawidłowej hierarchii, wymagający jednak rozbudowy i uzupełnienia. Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniowo-usługową stanowią jego uzupełnienie, w oparciu o ustalenia studium.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 u.p.z.p.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., przyjętej uchwałą nr L/354/18 Rady Gminy Gierałtówice z dnia 9.10.2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazały na konieczność sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla 4 sołectw gminy Gierałtówice.

7. Wpływ na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Wpływ na finanse publiczne po stronie przychodów związany jest ze zmianą wartości nieruchomości (jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości) oraz wzrostem wielkości podatków (przychody roczne). Po stronie wydatków należy wymienić koszty rozbudowy infrastruktury technicznej (kanalizacja, wodociągi) oraz dróg publicznych, w tym wykupu gruntów na potrzeby rozbudowy i budowy dróg publicznych.