

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Jeziorna, Grzeblowiec i Azaliowa, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój, sporządzono na podstawie uchwały nr IV/31/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Jeziorna, Grzeblowiec i Azaliowa, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój. Obszar planu o powierzchni ok. 25 ha położony jest w północnej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie zurbanizowanej części miasta Pszczyna (Kolonia Jasna). Plan obejmuje tereny częściowo tylko zainwestowane, głównie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rejon ul. Aleja I i II, wzdłuż ul. Grzeblowiec oraz przy ul. Berbersowej i Azaliowej). Ponadto na obszarze planu znajdują się: budynek mieszkaniowy wielorodzinny wraz z zespołem garaży i ogródków działkowych (ul. Aleja II), budynki usługowe (przy ul. Grzeblowiec, przy skrzyżowaniu ulic Jeziorna i Aleja I oraz przy ul. Aleja II), pojedyncze przypadki zabudowy mieszkaniowo-usługowych przy ul. Grzeblowiec, a także stacja elektroenergetyczna przy skrzyżowaniu ulic Jeziorna i Grzeblowiec. Tereny niezainwestowane, stanowiące tereny rolne (pola uprawne) i porolne (częściowo odłogowane oraz zbiorowiska zieleni ruderalnej) występują jako luki między zabudową przy ul. Grzeblowiec oraz rozciągają się dalej na południe w kierunku terenu Zakładu Produkcji Wody GPW. Ponadto w granicach planu występuje teren po zlikwidowanej stacji elektroenergetycznej (GPZ Go-cza).

Głównym celem planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych znajdujących się w granicach administracyjnych gminy Goczałkowice-Zdrój, zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/290/2010 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r., w kontekście aktualnych potrzeb rozwojowych, dostrzeganych przez gminę oraz właścicieli gruntów. Weryfikacja polegać będzie również na dostosowaniu ustaleń planistycznych do polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój, przyjętego uchwałą Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r. Aktualna polityka przestrzenna gminy, określona w studium, nie zmienia zasadniczo kierunków przeznaczenia terenów wynikających z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Zasadnicze problemy przestrzenne wymagające rozstrzygnięcia dotyczyły kwestii obsługi komunikacyjnej, wnioskowanej zmiany przeznaczenia części terenów zieleni o charakterze izolacyjnym na parkingi, wzbogacenia funkcji rekreacyjnych na terenach zieleni o charakterze parkowym oraz wykorzystania terenu po byłej stacji elektroenergetycznej, który został przeznaczony na usługi.

Zadaniem planu jest więc stworzenie warunków kontrolowanego rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przyczyniając się do przekształcenia przedmiotowego obszaru w element przestrzeni zurbanizowanej, w nawiązaniu do kontekstu otoczenia związanego z sąsiadującymi funkcjami miejskimi Pszczyny. Plan skorygował i rozbudował przebieg planowanej drogi klasy „lokalna” istotnej z punktu widzenia ponadlokalnych powiązań między gminą Goczałkowice-Zdrój a miastem Pszczyna – dotyczy dróg wyznaczonych terenami 2KDL i 3KDL, umożliwiających powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem od ul. Grzeblowiec, na kierunkach: północny zachód – południowy wschód, z docelowym połączeniem z leżącą poza granicą planu ul. Siedlecką. Plan ustosunkował się również do wnioskowanych potrzeb związanych z użytkowaniem terenów sąsiadujących z obszarem planu od strony wschodniej, stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółki z o.o. Linde Gaz Polska i w użytkowaniu wieczystym spółki cywilnej „Ziobro”. Spółka „Ziobro” zamierza rozbudować obiekty i zintensyfikować funkcje usługowe na użytkowanej w sąsiedztwie działce a posiadaną na obszarze planu działkę Nr 2753/72 przeznaczyć na parkingi, zgodnie z treścią złożonego wniosku do planu. Wniosek o podobnej treści a dotyczący działki Nr 3877/41 spółka z o.o. Linde Gaz Polska złożyła po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Obie działki leżące wzdłuż wschodniej granicy planu, są w obowiązującym planie przeznaczone na tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, stanowiące naturalną izolację zabudowy mieszkaniowej od istniejących terenów o charakterze produkcyjno-usługowym. Uwzględniając zarówno potrzeby wnioskowane przez użytkownika wieczystego terenu jak i potrzeby ochrony funkcji

mieszkańcowych, przyjęto w planie rozwiązanie kompromisowe polegające na określeniu ograniczonego zasięgu terenu parkingu przy częściowym utrzymaniu pasa zieleni izolacyjnej. W podobny sposób - pomimo stwierdzonego przekroczenia terminu - został częściowo uwzględniony wniosek spółki z o.o. Linde Gaz Polska, poprzez funkcjonalne rozwinięcie rozwiązania przestrzennego ustalonego dla poprzedniego wniosku.

Ustalania planu w znacznej części utrzymują tereny zieleni pełniące funkcje izolujące i osłaniające, zwłaszcza sąsiadujące z Zakładem Produkcji Wody GPW, stacją elektroenergetyczną GPZ Ogrodnicza oraz terenami usługowo-produkcyjnymi przylegającymi do wschodniej granicy obszaru planu. Dopuszcza się przy tym dla terenów zieleni urządzonej możliwość nasycenia funkcjami sportowymi i rekreacyjnymi, w oparciu o istniejący sposób użytkowania terenu (małe boisko). Przyczyni się to do poprawy jakości życia poprzez możliwość dostępu obecnych i przyszłych mieszkańców do terenów zieleni urządzonej.

Dla terenu po zlikwidowanej stacji elektroenergetycznej (GPZ Go-cza) w rejonie ulic Aleja I i II zostało ustalone nowe usługowe przeznaczenie.

Ustalone zasady możliwych przekształceń struktury funkcjonalnej i przestrzennej, w tym ustalenie linii rozgraniczających poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, tworzą warunki kontrolowanego dogęszczania terenów już zurbanizowanych, w nawiązaniu do otoczenia. Określając wymagające ukształtowania zasady ładu przestrzennego, za priorytetowe uznaje się minimalizowanie ewentualnych dysharmonijnych elementów zagospodarowania, przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb właścicieli terenów. Ustalania planu przyczyniają się więc do aktywizacji terenów niezagospodarowanych i ekstensywnie użytkowanych.

Realizując wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) uzasadnia się przyjęte w planie rozwiązania w następujący sposób:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez:
 - 1) podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w nawiązaniu do kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu stanu istniejącego;
 - 2) wykorzystanie dogodnych warunków obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu dla przedmiotowego obszaru, uznając iż jest on predysponowany do aktywizacji zabudowy;
 - 3) minimalizowanie konfliktów przestrzennych związanych z funkcjonowaniem terenów sąsiednich, w szczególności utrzymując tereny zieleni izolacyjnej i określając warunki kształtowania pasów zieleni izolacyjnej oraz ograniczenia dla realizacji usług, wykluczając funkcje produkcyjne oraz działalności uciążliwe, a także określając wymóg izolowania sposobów zagospodarowania i użytkowania o charakterze dysharmonijnym;
 - 4) określenie elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania ładu przestrzennego w zakresie kształtowania zieleni - zieleń urządzona na terenach 1ZU i 2ZU, która ma cechować się nasyceniem roślinnością ozdobną, służącą zaspokojeniu potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz zieleń izolacyjna na terenach 1ZI-4ZI, która ma cechować się nasyceniem formami zieleni osłonowej, pełniące funkcje izolujące w stosunku do przyległych terenów;
 - 5) określenie zasad sytuowania reklam oraz standardy jakościowe ogrodzeń – korzystając z możliwości kontrolowania tych zagadnień w planie miejscowym do czasu podjęcia odrębnej uchwały w tym zakresie (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu [Dz.U. 2015 poz. 774 data wejścia w życie: 2015-09-11] – tzw. ustawa krajobrazowa, zawiera przepisy przejściowe określające, że do projektów miejscowych planów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe);

- 6) uwzględnienie wymogów ochrony uzdrowiskowej, wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. 2016 poz. 879 z późn. zm.);
 - 7) określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględnia się w sposób adekwatny do charakteru, skali i rodzaju zurbanizowania przestrzeni, biorąc pod uwagę ograniczone warunki ekspozycji obszaru objętego planem w krajobrazie (m.in. częściowe osłonięcie istniejącą w otoczeniu zabudową wieloprzestrzenną):
- 1) Wpływ architektury na ekspozycję w krajobrazie dotyczy przede wszystkim wysokości zabudowy i jej ekspozycji w przestrzeni, w tym ekspozycji dachów. Plan określa niską zabudowę - dominują tereny zabudowy jednorodzinnej do 12m wysokości (MN i MU), a na terenach usługowych (U) i zabudowy wielorodzinnej (MW) do 13m wysokości (z wyjątkiem istniejącego budynku wielorodzinnego – 16m). Sprzyjającym ustaleniem, pozytywnie wpływającym na percepcję architektury w krajobrazie, jest określenie dla dominujących w przeznaczeniu terenu budynków mieszkalnych dachów dwu- i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, z nakazem stosowania dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki.
 - 2) Walory krajobrazowe utrzymuje się poprzez zachowanie części zieleni wysokiej w ramach terenów zieleni wyznaczonych w planie - tereny zieleni pełnią funkcje izolujące i osłonowe w stosunku do dysharmonijnych elementów zagospodarowania występujących w sąsiedztwie planu (od wschodu istniejąca zabudowa terenów produkcyjno-usługowych, od południa obiekty i instalacje Zakładu Produkcji Wody GPW).
3. Wymagania ochrony środowiska są w planie miejscowym uwzględnione w nawiązaniu do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przy uwzględnieniu wymogów ochrony uzdrowiskowej, wynikających z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. 2016 poz. 879 z późn. zm.).
- 1) Regulacje planu zapewniają warunki ochrony środowiska poprzez zasady określone w § 6 planu, przede wszystkim w zakresie: ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, ochrony powietrza, wód, gleb i ziemi, postępowania z odpadami, a także uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż kopalin. W zakresie ochrony przyrody ustala się tereny zieleni służące utrzymaniu bioróżnorodności w ramach powierzchni pokrytych roślinnością na terenach zieleni.
 - 2) Plan nie określa specjalnych warunków gospodarowania wodami poza zapisami związanym z ochroną wód, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 346 Pszczyzna-Żory, w zakresie stosowania rozwiązań zapobiegających zanieczyszczeniu wód oraz umożliwiających naturalną infiltrację niezanieczyszczonych wód zasilających wody podziemne. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód lub do ziemi oraz wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni nieprzepuszczalnych, zwłaszcza służących komunikacji (jezdni, parkingów i placów). Skala i poziom zanieczyszczeń wpływających na jakość wód, może być ograniczana i kontrolowana jedynie poprzez rozwój systemu gospodarki wodno-ściekowej, zwłaszcza, że na wskazanym obszarze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie występują niezbędne elementy miejskiego systemu kanalizacyjnego, których wykorzystanie i rozbudowa jest technicznie i ekonomicznie uzasadniona (stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, jest możliwe wyłącznie w przypadku braku dostępu do kanalizacji sanitarnej).
 - 3) W obszarze planu nie występują uwarunkowania związane z potrzebą ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz brak jest przesłanek do określania zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu.
4. W obszarze planu nie ma uwarunkowań w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego,

zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także krajobrazów kulturowych - nie występują obiekty zabytkowe objęte formami ochrony określonymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie występują również obiekty, które można uznać za dobra kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględnia się pośrednio, w kontekście określonych wcześniej wymagań ochrony środowiska, przy czym w obszarze planu nie występują tereny, których przeznaczenie mogłoby powodować narażenie na hałas. Narażenie na hałas napływający z terenów sąsiadujących z obszarem planu jest w planie kompensowane utrzymanymi i wyznaczonymi pasami zieleni izolacyjnej, wzmocnionymi w niektórych miejscach ekranami ziemno-stalowymi obsadzonymi roślinnością. Narażenie na promieniowanie elektroenergetyczne ze strony istniejącej stacji elektroenergetycznej i linii przesyłowych wysokiego napięcia kompensowane jest wyznaczonymi w planie terenami zieleni. Przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w stosunku do terenów objętych ochroną oraz dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku w podziale na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsca dostępne dla ludności. Natomiast wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględnia się w kontekście obszarów przestrzeni publicznych - nakazuje się zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych (wszelkie szczegółowe wymogi w tym zakresie wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo budowlane).
6. Walory ekonomiczne przestrzeni związane są przede wszystkim z aktywizacją terenów dotychczas niezagospodarowanych i intensyfikacją przestrzeni gminy w obszarze o dogodnych warunkach obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu dla przedmiotowego obszaru. Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni, w sposób adekwatny w stosunku do istniejących uwarunkowań, w szczególności uwzględniając kontekst wynikający z sąsiedztwa zurbanizowanej części miasta Pszczyna (Kolonia Jasna) oraz minimalizując ewentualne konflikty przestrzenne w stosunku do dysharmonijnych elementów zagospodarowania występujących w otoczeniu.
7. Ustalenia planu nie wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli, a prawo własności związane z istniejącym użytkowaniem jest chronione. Również w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia terenu (obowiązujący plan miejscowy) ustalenia planu nie naruszają interesu prawnego właścicieli, poza przypadkami związanymi z wyznaczeniem nowych dróg publicznych lub zmianą przebiegu dotychczas wyznaczonych terenów dróg publicznych.
8. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan ustala jedynie, iż w każdym terenie dopuszcza się obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu.
9. Potrzeby interesu publicznego związane są z zapewnieniem terenów dróg publicznych, wyznaczonych w oparciu o istniejący układ drogowy oraz konieczność jego rozbudowy. W interesie publicznym są również działania zmierzające do zabezpieczenia terenów zieleni urządzonej (ZP), służących wypoczynkowi oraz zieleni izolacyjnej, minimalizującej konflikty przestrzenne. Plan określa również wymagania kształtowania przestrzeni publicznych oraz standardy jakościowe ogrodzeń i zasady sytuowania reklam.
10. Rozwój infrastruktury technicznej jest w planie zapewniony poprzez możliwość sytuowania w każdym terenie infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. W sposób ograniczony, w stosunku do zajmowania prywatnych powierzchni terenów, określono w planie możliwości budowy nowych sieci infrastruktury technicznej pełniących funkcje rozdzielcze lub magistralne. Wykluczono również urządzenia i instalacje wytwarzające z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii o mocy

przekraczającej 40 kW. Obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej określa się zakładając przyjęcie rozwiązań, które są technicznie i ekonomicznie uzasadnione – dotyczy w maksymalnym stopniu wykorzystania istniejącej w obszarze planu i w otoczeniu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej czy gazowej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało spełnione zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej, do dnia 16 marca 2015 roku (w podobny sposób zostanie ogłoszony i obwieszczony termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz określeniem terminu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie i możliwości składania uwag do planu).
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej zostało spełnione zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu.
13. Plan miejscowy w bezpośredni sposób nie przyczynia się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar planu posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji tej sieci, zwłaszcza jeśli miałyby to się przyczynić do poprawy zaopatrzenia w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.
14. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny. Kierowano się przy tym przede wszystkim polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój, przyjętego uchwałą nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014r.. Brano także pod uwagę opracowanie: „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Goczałkowice-Zdrój” (styczeń 2017r.) wykonane na potrzeby projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój, sporządzanego na podstawie uchwały Nr IV/29/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r., zgodnie z wymaganiami art. 1 ust. 3, art. 10 ust. 1 pkt 7 i art. 10 ust. 5 oraz w związku z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar sporządzanego planu obejmuje tereny, które posiadają prawo do zabudowy na mocy ustaleń obowiązującego planu (uchwała Nr XLII/290/2010 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r.) Ważnym interesem publicznym jest weryfikacja ustaleń obowiązującego planu, przede wszystkim w zakresie wyznaczenia terenów dróg publicznych, niezbędnych dla rozwoju terenów budowlanych, oraz w zakresie zwiększenia możliwości użytkowych terenów zieleni urządzonej mogących służyć celom sportowo-rekreacyjnym. Interes prywatny został uwzględniony w szczególności poprzez utrzymanie zasięgu terenów budowlanych oraz ustosunkowanie się do wniosków zgłoszonych do planu. Jedną z wyrażonych potrzeb było przeznaczenie objętej planem działki będącej w użytkowaniu wieczystym spółki cywilnej, na potrzeby parkingów związanych z rozwijaną przez spółkę działalnością usługową i związaną z tym rozbudową obiektów kubaturowych na terenach sąsiadujących z planem. Działka wnioskowana na planowany parking zajmuje część terenów zieleni, stanowiących naturalną izolację zabudowy mieszkaniowej od istniejących (poza granicą planu) terenów o charakterze produkcyjno-usługowym. Uwzględniając zarówno potrzeby właściciela terenu jak i potrzeby ochrony funkcji mieszkaniowych, przyjęto w planie rozwiązanie kompromisowe polegające na ograniczeniu zasięgu terenu parkingu, w celu częściowego utrzymania pasa zieleni izolacyjnej.

15. Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o określone w studium kierunki przeznaczenia, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez intensyfikowanie zabudowy w już zurbanizowanej i podlegającej dalszej urbanizacji części gminy. Przedmiotowy obszar planu charakteryzuje się dogodnym dostępem do sieci komunikacyjnej w zakresie istotnych istniejących dróg publicznych - droga powiatowa klasy „zbiorcza” (ul. Jeziorna) i droga gminna klasy „lokalna” (ul. Grzeblowiec). Również kontekst otoczenia związany z bezpośrednim sąsiedztwem zurbanizowanej częścią miasta Pszczyna (Kolonia Jasna) sprzyja kształtowaniu właściwych relacji i powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym.
16. Zagwarantowana jest możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w związku z przebiegiem przez obszar planu w śladzie drogi powiatowej (ul. Jeziorna) linii autobusowej oraz sąsiedztwem z zamieszkałą częścią miasta Pszczyna (Kolonia Jasna) – najbliższe przystanki mieszczą się w ok. 500m promieniu dojazdu od terenów zabudowy określonych w planie (przystanki „Goczałkowice Wodociągi” i „Pszczyna Odnowa”).
17. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie jest ustaleniami planu ograniczane. Możliwość organizowania ruchu pieszego i rowerowego zagwarantowana jest przede wszystkim w pasach drogowych terenów dróg publicznych oraz w ramach terenów zieleni. Uzupełnieniem tego układu mogą być inne ścieżki pieszce i rowerowe możliwe do kształtowania w każdym terenie.
18. Planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy odbyło się w oparciu o określone w studium kierunki przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego, przy czym obszar został już przeznaczony pod zabudowę na mocy obowiązującego planu miejscowego. W tym przypadku wykorzystanie zasady dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest ograniczone. Natomiast obszar planu charakteryzuje się dogodnym dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w istniejące sieci uzbrojenia terenu w związku z trwającym procesem dogęszczania istniejącej zabudowy. Spełnione są więc warunki efektywnego gospodarowania przestrzenią, przy wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wysokiego udziału już ukształtowanej zabudowy.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, były podstawą przyjęcia uchwały Nr XLII/291/10 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 roku w sprawie oceny aktualności Studium i przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój. Nowe studium przyjęte uchwałą nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r. dokonało również oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (lata 2012 - 2014), w ramach części dotyczącej uwarunkowań, uwzględniając wnioski z niej wynikające przy kształtowaniu kierunków zagospodarowania terenu. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ograniczone są ustaleniami obowiązujących planów miejscowych - we wschodniej części gminy obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „Czechowice II”, „Bestwina”, „Rudołtówce” i „Goczałkowice Zdrój” znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy Goczałkowice-Zdrój (Uchwała Nr XLII/290/10 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r., zaś w części zachodniej - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Goczałkowice - Dolina Wisły” dla części obszaru gminy Goczałkowice-Zdrój obejmującej Jezioro Goczałkowickie (Uchwała Nr XLIX/294/2006 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdroju z dnia 6 czerwca 2006 r.). Zagospodarowanie przestrzenne gminy odbywa się w sposób kontrolowany ustaleniami planów miejscowych - nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy, stąd nie ma przypadków indywidualnego rozpraszania zabudowy poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę. Najbardziej aktualne analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z opracowania: „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Goczałkowice-Zdrój” (styczeń 2017r.) wykonanego na potrzeby projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój,

w związku z uchwałą Nr IV/29/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa wyżej, w szczególności ustalenia planu są zgodne z kierunkami określonymi w studium, a obszar został już przeznaczony pod zabudowę na mocy obowiązującego planu miejscowego. Przyjęte kształtowanie struktury przestrzennej planu jest zgodne z zasadą koncentracji nowej zabudowy w obszarach predysponowanych do urbanizacji, o już kształtującej się zabudowie oraz dogodnych warunkach obsługi komunikacyjnej i wysokim stopniu uzbrojenia terenu.

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. W opracowaniu tym wykonano prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza nie dotyczyła skutków wynikających z obowiązującego stanu formalnego (przewidziane w dotychczas obowiązującym planie miejscowym) i faktycznego (istniejące drogi, które mogą podlegać modernizacji). W planie określono stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (tereny: U – 30%, MN, MU i MW – 15%, pozostałe – 5%). W związku z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości, z wyjątkiem terenów pod nowe odcinki dróg publicznych lub związane z zmianą przebiegu dotychczas planowanych dróg publicznych. Wpływ na finanse publiczne po stronie przychodów związany z jednorazową opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz wzrostem wielkości podatków (przychody roczne) będzie znikomy. Po stronie wydatków należy wymienić koszty realizacji nowych odcinków dróg publicznych (nie wykazanych w obowiązującym planie miejscowym), w szczególności koszty wykupu i budowy dróg oraz koszty realizacji wzdłuż dróg sieci wodociągowej i kanalizacyjnej niezbędnej dla obsługi nowych terenów budowlanych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Jeziorna, Grzeblowiec i Azaliowa, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój określił zakres wskazanych obligatoryjnie ustaleń określonych w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób dostosowany do faktycznych uwarunkowań związanych z przedmiotowym obszarem. W planie nie określa się więc, ze względu na brak przesłanek faktycznych lub merytorycznych: zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ponadto nie ma potrzeby określania granic: obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (i granic ich stref ochronnych), terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu), terenów służących organizacji imprez masowych, pomników zagłady (i granic ich stref ochronnych), terenów zamkniętych (i granic ich stref ochronnych). Plan nie określa również terenów przeznaczonych w planie do zalesienia, o jakim mowa w art. 37a ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach (Dz. U. z 2016 poz. 586), a także obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, ani Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 i 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777).

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój” (uchwała nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r.) oraz są zgodne z tymi ustaleniami.