

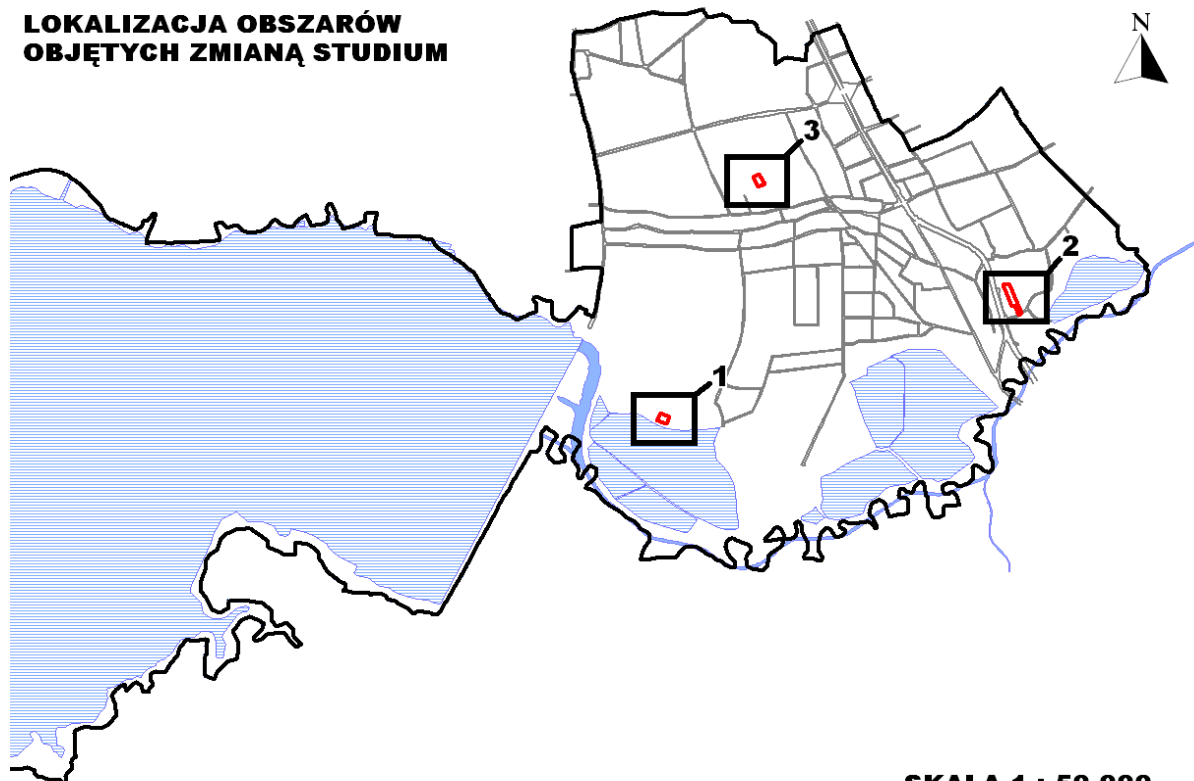
1A. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium wprowadzoną uchwałą Nr Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 201.. r.

Podstawą zmiany studium jest uchwała Nr IV/29/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy fragmentów obszaru gminy, które obejmują:

- obszar nr 1, położony w rejonie ul. Polnej - południowe części działek: nr 454/135 i nr 449/135, o łącznej powierzchni ok. 0,52 ha,
- obszar nr 2, położony w rejonie ul. Stawowej - działki: nr 296/60, nr 1319/60 i nr 1702/60, o łącznej powierzchni 1,3166 ha,
- obszar nr 3, położony w rejonie ul. Zimowej - część działki nr 3756/27 o powierzchni ok. 0,6 ha.

Niniejszy rozdział zawiera charakterystykę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianami studium. Aktualizacja uwarunkowań w zakresie wynikającym z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 9 ust. 3a oraz art. 1 ust. 3 i 4 ustawy zawarta jest w odpowiednich częściach rozdziału 1 ujednoczonego tekstu studium.

LOKALIZACJA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM



SKALA 1 : 50 000

1A.1. Położenie. Powiązania z otoczeniem. Uwarunkowania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Obszary objęte zmianą studium nr 1, nr 2 i nr 3 położone są wewnątrz gminy Goczałkowice-Zdrój, w ich obrębie ani w zasięgu powiązań ich funkcjonalno-przestrzennych nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego "Plan 2020+" lub w programach rządowych. Gminy sąsiednie nie przekazały wniosków do zmiany studium.

1A.2. Zagospodarowanie terenów. Ład przestrzenny

Obszar nr 1 położony w rejonie ul. Polnej obejmuje niezabudowane grunty rolne, znajdujące się poza obszarami o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze przestrzennej, ale przylegające do obszaru o kierunku przeznaczenia "M - obszary zabudowy mieszkaniowej" wyznaczonego w studium.

Obszar nr 2 położony w rejonie ul. Stawowej, częściowo w obszarze zwartej zabudowy, w części stanowiącej ok. 2/3 powierzchni jest zagospodarowany jako teren usługowy z zabudową mieszkaniową, w pozostałej części stanowi grunt rolny.

Obszar nr 3 położony w rejonie ul. Zimowej obejmuje niezabudowane grunty rolne, graniczące bezpośrednio z terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

1A.3. Przeznaczenie terenów

Dotychczasowe ustalenia studium. Obszary objęte zmianą nr 1 i nr 3 położone są w obszarze funkcjonalnym o kierunku przeznaczenia "R - obszary rolnicze". Obszar objęty zmianą nr 2 położony jest częściowo w obszarze funkcjonalnym "U1 - obszary usług", a częściowo w obszarze "ZP - obszary zieleni".

Plany miejscowe. Dla obszarów objętych zmianą studium obowiązuje Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „Czechowice II”, „Bestwina”, „Rudołtowiec” 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., publ. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2010 r., Nr 257, poz. 4033); zgodnie z jego ustaleniami obszary nr 1 i nr 3 położone są w terenach R - o przeznaczeniu na cele upraw polowych, łąk i pastwisk, zaś dla obszaru nr 2 obowiązują częściowo ustalenia "MN1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa", częściowo "UP - usługi transportowe i komunikacyjne, stacje paliw, stacje obsługi" oraz częściowo "US2 - tereny sportu i rekreacji".

Zezwolenia na realizację inwestycji celu publicznego. W obszarach objętych zmianą nie zostały wydane decyzje o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, ani inne decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego na podstawie ustaw wyłączających stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1A.4. Stan środowiska

W zakresie stanu środowiska dla obszarów objętych zmianą studium aktualne pozostają uwarunkowania scharakteryzowane w p. 1.4 tekstu studium oraz na mapie stanowiącej część graficzną określającą uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Nie występują przeciwwskazania dla rozwoju wnioskowanych funkcji (opisanych w p. 1A.6) wynikające z aktów ustanawiających ochronę prawną obszarów w celu ochrony przyrody, zasobów wodnych, lub z występowania udokumentowanych złóż kopalin objętych prawem własności nieruchomości gruntowej (powierzchniowych), a także z innych dokumentów i materiałów planistycznych sporządzonych zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do obszaru nr 1 nie wyklucza się potrzeby dostosowania szczegółowych zasad zagospodarowania terenu do wymagań związanych z położeniem w obrębie obszaru Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Dolina Górnej Wisły" (PLB 240001) oraz korytarza migracyjnego dla dużych ssaków kopytnych i drapieżnych. W odniesieniu do obszaru nr 2 konieczne będzie zachowanie wolnego od zabudowy pasa terenu w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego przy Potoku Goczałkowickim.

1A.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków

W obrębie obszarów objętych zmianą nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym stanowiska archeologiczne.

1A.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym zaktualizowanym na potrzeby zmiany studium, obszary objęte zmianą położone są poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy Prawo wodne) oraz poza zasięgiem obszarów, na których zagrożenie wystąpieniem powodzi jest niskie (raz na 500 lat) lub narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych, przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego, które przekazane zostały Wójtowi Gminy Goczałkowice-Zdrój przez Dyrektora RZGW w Gliwicach

w maju 2015 r.

W obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w szczególności zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Obszary objęte zmianą nie znajdują się w zasięgu ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a planowane przeznaczenie terenu (wynikające z wniosków o zmianę miejscowego planu) nie jest konfliktowe w stosunku do funkcji uzdrowiskowej gminy.

1A.7. Stan prawny gruntów

Grunty w obszarach objętych zmianą studium stanowią własność osób fizycznych. Układ geometryczny działek ewidencyjnych pozwala prawidłowe ukształtowanie zagospodarowania obszarów objętych zmianą, bez potrzeby zastosowania procedury scalenia i powtórnego podziału.

Obszary objęte zmianą położone są poza zasięgiem terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

1A.8. Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej, gospodarka odpadami

Powiązanie obszarów objętych zmianą studium z podstawowym układem komunikacyjnym gminy możliwe jest poprzez istniejące ulice dojazdowe i lokalne: dla obszaru nr 1 - poprzez ul. Polną i ul. Bór I łączącą się w skrzyżowaniu z ul. Szkolną (droga główna), dla obszaru nr 2 - poprzez ul. Stawową łączącą się w skrzyżowaniu z drogą krajową nr 1, dla obszaru nr 3 - poprzez boczną ulicę wewnętrzną ul. Zimowej, łączącą się z ul. Główną. Ograniczona powierzchnia obszarów objętych zmianą oraz rodzaj wnioskowanych funkcji nie powodują konieczności rozbudowy układu dróg publicznych.

Przez obszary objęte zmianą nie przebiegają tranzytowe elementy systemów infrastruktury technicznej, które ze względu na swoje parametry oraz związane z nimi strefy techniczne, mogły by stwarzać bariery przestrzenne bądź uniemożliwiać racjonalne zagospodarowanie obszarów. Jedynie w południowej części obszaru nr 3 przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, która jednak nie powoduje znaczącego ograniczenia możliwości zagospodarowaniu terenu.

Obszary nr 1 i 3 są nieuzbrojone w sieci infrastruktury technicznej, będzie ona wymagać rozbudowy na potrzeby planowanego zagospodarowania. Nie będzie to konieczne w przypadku obszaru nr 2, gdzie wnioskowana zmiana kierunku przeznaczenia polega na niewielkim poszerzeniu (o ok. 20 m) istniejącego zagospodarowania.

1A.9. Warunki i jakość życia mieszkańców, potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z art. 1 ust. 3, art. 10 ust. 1 pkt 7 i art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na potrzeby studium sporządzony został materiał planistyczny pod nazwą "Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę". [1]

Analizy zostały wykonane w zakresie merytorycznym niezbędnym do stwierdzenia, czy dla obszarów objętych uchwałą nr IV/29/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium możliwe jest, w świetle wymagań art. 1 ust. 4 oraz art. 10 ust. 5 – 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zgodnego z intencjami wnioskodawców. W opracowaniu przeanalizowano:

- charakterystyki aktualnego stanu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy; wybrane dane w ujęciu retrospektywnym, pozwalającym na identyfikację tendencji rozwojowych cechujących gminę co najmniej w okresie ubiegłego 10 - lecia (zakres retrospekcji uzależniony jest również od dostępności danych statystycznych),
- wewnętrzne zróżnicowanie tendencji oraz możliwości rozwojowych gminy (w układzie wyróżnionych na potrzeby analiz jednostek strukturalnych, a także w podziale na strefy ochrony uzdrowiskowej).

Zmiana studium dla obszarów nr 1, nr 2 i nr 3 wynika z wniosków właścicieli terenów, które ze względów proceduralnych nie mogły być ujęte w studium uchwalonym w roku 2014 i służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na posiadanych terenach oraz w zakresie umożliwienia rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej.

1 "Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Goczałkowice-Zdrój", Biuro Rozwoju Regionu Sp. z o.o., Katowice, styczeń 2017

Obszary objęte zmianą studium zajmują łączną powierzchnię ok. 4,3 ha: dwa tereny o pow. 3 ha (z czego 0,22 ha już przeznaczono w studium z 2014 r. na cele zabudowy mieszkaniowej) - wnioskowane o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren o pow. 1,28 ha, wnioskowany o przeznaczenie na cele usługowo-produkcyjne.

Bilans terenów. Wstępny projekt zmiany studium zakłada przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową terenów o pow. 1,1 ha (stanowiących około 40% pow. wnioskowanych terenów), co umożliwi realizację na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. użytkowej maksymalnie około 900 m² (przy założeniu wydzielenia łącznie maksymalnie 6 działek o średniej pow. 1400 m²) oraz przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną terenu o pow. 0,34 ha, znajdującego się dotychczas w obrębie obszaru przeznaczonego na cele zieleni urządzonej, sąsiadującego bezpośrednio z istniejącą zabudową usługową.

W świetle bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy (zob. ppkt 1.11.2), przy uwzględnieniu jednocześnie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2014 r., poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (w planie miejscowym i w studium) jest możliwe jedynie w ograniczonym zakresie – wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie mieszkalnictwa, głównie poprzez umożliwienie mieszkańcom gminy budowy domów na własnych gruntach nadających się pod zabudowę ze względów funkcjonalno-przestrzennych i ekofizjograficznych, w szczególności spełniających warunków zachowania zwartości układu osadniczego.

W skali gminy maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat wynikające z prognozy demograficznej w zestawieniu z chłonnością dotychczas niezagospodarowanych terenów przeznaczonych od zabudowę wynosi 25 tys. m² powierzchni użytkowej.

W zakresie zabudowy o funkcji usługowej i usługowo – produkcyjnej istnieje jedynie możliwość dokonania niewielkich, miejscowych korekt (poszerzenia) zasięgu terenów przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym i w studium z 2014 r., przy wzięciu pod uwagę lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych i ekofizjograficznych.

Biorąc pod uwagę maksymalną chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej, których dotyczy zmiana studium, stwierdzić można, że mieści się ona w zakresie dopuszczalnego poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (M i MU), wynikającego z bilansu terenów, natomiast w przypadku terenu wnioskowanego o przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną, z uwagi na jego niewielką powierzchnię – przyjąć należy, że poszerzenie zasięgu obszaru usługowo-produkcyjnego (U2) stanowi jedynie drobną, dopuszczalną korektę granic tego obszaru, o znaczeniu ściśle lokalnym.

Jak wynika z analizy możliwości finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy związanych z lokalizacją nowej zabudowy oraz z rozpoznania lokalnych uwarunkowań cechujących obszary będące przedmiotem zmiany studium, ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową mieści się w zakresie możliwości finansowania przez gminę inwestycji drogowych i infrastrukturalnych niezbędnych dla zagospodarowania tych obszarów. Obszary objęte zmianą studium nie wymagają bowiem rozbudowy wewnętrznego układu drogowego (powiązanie tych obszarów z podstawowym układem komunikacyjnym gminy jest możliwe poprzez istniejące ulice dojazdowe i lokalne), a jedynie w przypadku obszarów nr 1 i 3 (nieuzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej) - niewielkich inwestycji polegających na rozbudowie sieci istniejących w sąsiedztwie. Skala niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów już uzbrojonych lub przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym nie będzie niewielka przekraczać możliwości finansowych gminy.