

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

Podstawowe kryterium rozpatrzenia uwag (często zgłaszanych w formie wniosków) opierało się na zgodności z polityką przestrzenną gminy, wynikającą z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Goczałkowice-Zdrój (dalej: studium), przyjętego uchwałą Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium oraz nie może naruszać jego ustaleń. Kolejnym czynnikiem uwzględnianym przy rozpatrywaniu uwag jest konieczność przestrzegania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami z nią powiązanymi oraz innymi przepisami ustaw i rozporządzeń, w szczególności z dziedziny prawa budowlanego, ochrony środowiska i przyrody, wymogów ochrony uzdrowiskowej. Istotne jest również przestrzeganie zasad techniki prawodawczej oraz ogólnie przyjętej poprawnej legislacji. Dotyczy to zwłaszcza wszelkich regulacji, które ingerują w nadrzędne przepisy ustaw lub w kompetencje innych organów, stosownych do kontrolowania rodzaju przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Szczegółowe uzasadnienie rozpatrzenia uwag – sposobu uwzględnienia (w całości lub w części) lub podstawę nieuwzględnienia:

1. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 1 wnoszącej o zmianę przeznaczenia terenu rolnego (R) i zabudowy zagrodowej (RM) na cele budowlane – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MNU) albo przynajmniej zmianę terenu rolnego (R) na teren zabudowy zagrodowej (RM). Mimo iż uwagi w części, zgodnie ze studium, mogłyby być przeznaczone na wnioskowane cele, to jednak obejmują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (klasa III). Grunty takie podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ochrona ta polega na uzyskaniu w procedurze sporządzania planu miejscowego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klas I-III) na cele nierolnicze. Zgody tej w trybie decyzji administracyjnej (postanowienia) udziela minister właściwy do spraw rolnictwa. W procedurze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów południowych w gminie Goczałkowice-Zdrój, wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o udzieleni stosownej zgody. Dla działek objętych uwagami zgoda ta jednak nie została udzielona, co skutkuje brakiem możliwości uwzględnienia uwag. Ponadto plan miejscowy musi być zgodny ze studium. Tymczasem część północna działek nie została wskazana w studium pod rozwój zabudowy, co również przesądza o konieczności odrzucenia uwag w całości. Należy zauważyć, że część działki objętej uwagą nr 38 jest objęta terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami 6MNUa. Za niewłaściwe uznaje się również dalsze powiększanie terenu zabudowy zagrodowej w głąb terenów rolnych (dotyczy zmiany terenu 1R na 1RM). Teren zabudowy zagrodowej 1RM wyznaczono jedynie jako rekompensatę za brak możliwości wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (6MNUa), a zasięg terenu 1RM pokrywa się z zasięgiem terenów budowlanych wyznaczonych w studium – zasadne jest utrzymanie tego zasięgu.

2. Nie uwzględnić uwag numer 2.1, 2.3, 2.4, 2.5 i 2.6 oraz uwzględnić uwagę nr 2.2:

1) Nie uwzględnić uwagi numer 2.1, która wnosi o dodanie w §2 ustaleń planu definicji działalności rolniczej, np. poprzez odesłanie do definicji działalności rolniczej, która jest obecna w studium, lub poprzez jej powielenie w projekcie planu miejscowego. Należy wyjaśnić, iż studium nie posługuje się żadną definicją działalności rolniczej (odwołuje się jedynie do zakazu prowadzenia w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług). Przywołanie w planie jednej definicji działalności rolniczej jest nieuzasadnione w sytuacji, kiedy rozumienie pojęcia działalności rolniczej wynika z wielu różnych przepisów, związanych np. z prawem podatkowym, z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, z rozumienia ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także z rozporządzeń powiązanych z tymi ustawami. Przyjęcie w planie definicji działalności rolniczej może być uznane za naruszenie kompetencji Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój w sytuacji, kiedy to akty wyższego rzędu – ustawy i rozporządzenia, zajmują się materią rozumienia działalności rolniczej. Plan miejscowy posługuje się jedynie rozróżnieniem terenów rolnych wynikającym z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi wytyczną do kształtowania terenów o różnym przeznaczeniu. Ponadto wszelkich interpretacji w zakresie rodzaju danej działalności dokonuje się na podstawie rozporządzenia w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności Gospodarczych (PKD). W tej sytuacji uznaje się definiowanie pojęcia działalności rolniczej za niewłaściwe i niepotrzebne.

2) Uwzględnić uwagę numer 2.2, która wnosi o zmianę w §2 ustaleń planu definicji uciążliwego użytkowania terenu poprzez uznanie, że definicja odnosi się do każdej działki, nie tylko działki budowlanej (wykreślenie przypisu „budowlana”) oraz dodanie (uznanie za uciążliwe) również miejsc postojowych dla samochodów osobowych powyżej 10

miejsc – proponowana treść: „Uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki **budowlanej**, poza budynkiem lub inną budowlą, na potrzeby działalności gospodarczej lub rolniczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej i naprawczej, magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów, miejsc postojowych dla pojazdów i maszyn ciężarowych, budowlanych i rolniczych, **a także dla pojazdów osobowych w liczbie przekraczającej 10 pojazdów**”. Intencją używania w planie pojęcia „uciążliwe użytkowanie terenu” jest kontrolowanie zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na których zamierza się ograniczać efekt prowadzonej działalności gospodarczej lub rolniczej. Do tych terenów zalicza się też (zgodnie z przyjętą w planie definicją „terenów przeznaczonych pod zabudowę”) tereny obiektów obsługi produkcji rolniczej (RU), na których ustala się izolowanie uciążliwej działalności rolniczej. Stąd zasadnym jest wykreślenie w definicji uciążliwego użytkowania terenu odwołania jedynie do działek budowlanych, poprzez wykreślenie słowa „budowlanej”. Natomiast na terenach rolniczych oznaczonych symbolem „R” nie reguluje się w planie miejscowym sposobu uciążliwego użytkowania terenu. Proponuje się również dopisanie do definicji „uciążliwego użytkowania terenu” także miejsc postojowych dla pojazdów osobowych w liczbie przekraczającej 10 miejsc postojowych. Zmiana ta jest spójna z ustaleniem, które zostało wprowadzone do projektu planu ponownie (po raz drugi) wyłożonego do publicznego wglądu. Oznacza to, że intencje ustaleń planu i zgłoszonej uwagi są spójne.

- 3) **Nie uwzględnia się uwagi numer 2.3**, która wnosi o dodanie w treści §6 ust.1. zakazu prowadzenia działalności, która zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziałuje na środowisko, twierdząc, iż jest to brak konieczny do uzupełnienia zapisów planu. Zasady dotyczące zakazów, ograniczeń, wymogów i ewentualnych dopuszczeń odnoszących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko regulowane są (w sposób szczegółowy i bardzo restrykcyjny) stosownymi przepisami w zakresie ochrony środowiska – dotyczy zwłaszcza procedur strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Możliwości realizacji tych przedsięwzięć, zgodnie z ich klasyfikacją na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, decyduje się w ramach specjalistycznych procedur, w szczególności na podstawie raportów oddziaływania na środowisko i decyzji środowiskowych. Plan określa przeznaczenie terenu, więc każde zamierzenie inwestycyjne i przedsięwzięcie, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko, musi być zgodne z przeznaczeniem terenu. Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój nie ma więc podstaw, w ramach zasad ochrony środowiska, do ogólnego zakazywania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Stosując zakazy w tym zakresie, sugeruje się, że bez tego zakazu przedsięwzięcia takie byłyby każdorazowo możliwe do realizacji, co nie jest zgodne z prawdą. Gdyby w planach miejscowych powszechnie stosować zakazy tych przedsięwzięć, to oznaczałoby to, iż wszelkie procedury w zakresie ich kontroli są niepotrzebne. Taki ogólny zakaz, dotyczący wszystkich rodzajów przedsięwzięć, ingeruje w przepisy odrębne (np. ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która reguluje zasady sytuowania urządzeń i instalacji radiokomunikacyjnych niezależnie od ustaleń planu). Przyjmując w planie ogólny zakaz, ogranicza się możliwość realizacji danego przedsięwzięcia, tylko dlatego, że jest na liście przedsięwzięć wskazanych w rozporządzeniu, mimo że procedura oceny oddziaływania na środowisko, mogłaby wykazać możliwość zastosowania takiej technologii lub takich rozwiązań technicznych albo innych sposobów eliminujących znaczące oddziaływanie przedsięwzięcia. Zakładanie z góry, że jest to niemożliwe, jest ponadprzeciętnym ograniczeniem prawa własności. Zgodnie z powyższym uwagę uznaje się za niewłaściwą i niepotrzebną.
- 4) **Nie uwzględnia się uwagi numer 2.4**, która stwierdza, że utworzony teren 3MRU jest niezgodny ze studium, które nie przewiduje na tym terenie możliwości zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Studium oczywiście wprost nie przewiduje w podważanym miejscu kierunku przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniowo-usługową, ale inne zasady i ustalenia studium dają podstawę do takiego wskazania. W przedmiotowym miejscu studium ustala obszar „RU – obszary obsługi produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich”. Jednak określając kolejno zasady ustalania kierunków przeznaczenia terenu, w studium sporządzono tabelę 2.3 odnoszącą się do rodzajów użytkowania terenów (funkcji dopuszczalnych) mogących występować na obszarach RU: agroturystyka, usługi związane z produkcją rolniczą, handel, gastronomia, zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne. Dalej studium przyjmuje zasadę (pkt 2.1.3) uwzględniania w planie miejscowym istniejących lub planowanych funkcji na danym terenie. Za planowaną funkcję przyjmuje się również te, które zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój Nr XLII/290/10 z dnia 7 września 2010 r.). Plan ten określił dla przedmiotowego miejsca przeznaczenia terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej (I/2.9MN2), dla którego dopuszczalne jest przeznaczenie całości działki wyłącznie na działalność gospodarczą, a także różne formy

działalności gospodarczej, której łączna powierzchnia całkowita nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i obiekty usługowe dla działalności gospodarczej. Obowiązujący plan miejscowy przesądzi o statusie przeznaczenia terenu i może być honorowany, traktowany jako wynikający z istniejącego stanu prawnego. Przywołane zasady dają podstawę do określenia terenu 3MRU, co jest zgodne ze studium i nie narusza jego ustaleń – uwaga pozostaje nieuwzględniona.

5) Nie uwzględnić się uwagi numer 2.5, która stwierdza, że zaprojektowanie terenu 2RU na działce nr 4275/57 przy ul. Siedleckiej, oznaczonej w studium jako R, jest niezgodne z ustaleniami tego studium. W przedmiotowym miejscu studium ustala obszar „R – obszary rolnicze”. Jednak określając kolejno zasady ustalania kierunków przeznaczenia terenu, w studium sporządzono tabelę 2.2 odnoszącą się do rodzajów przeznaczenia terenów mogących być ustalonych w planie miejscowym, w tym na obszarach R dopuszcza się m.in.: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich (RU) oraz tereny zabudowy zagrodowej (RM). Przyjęte więc w projekcie planu miejscowego ustalenie terenu 2RU jest zgodne ze studium i nie narusza jego ustaleń – uwaga pozostaje nieuwzględniona.

6) Nie uwzględnić się uwagi numer 2.6, która stwierdza, że zaprojektowanie terenu 3KP na działce oznaczonej w studium jako MU jest niezgodne z ustaleniami tego studium – obszar ten nie przewiduje możliwości utworzenia parkingu publicznego. Ustalenie terenu parkingu 3KP jest zgodne z ustaleniami studium, które na znacznej części obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem obszarów oznaczonych symbolami: ZL, ZL/ZE, ZC, WS, WR, KK, KL, PG1 i PG2) dopuszcza wyznaczanie terenów parkingów (podobnie jak terenów dróg publicznych i wewnętrznych) – ustalenie studium zawarte w rozdziale 2, pkt 2.1.2, tabela 2.2, pozycja ostatnia. Przyjęte więc w projekcie planu miejscowego ustalenie terenu 3KP jest zgodne ze studium i nie narusza jego ustaleń – uwaga pozostaje nieuwzględniona.

3. Uwzględnić w całości uwagę numer 3 wnoszącą o zmianę przeznaczenia dla nieruchomości objętej uwagą z terenu usług oznaczonego symbolem 3UA na teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UMA. Nie ma przeciwwskazań formalny i przestrzennych do wprowadzenia zaproponowanej zmiany jako powiększenie istniejącego w sąsiedztwie zasięgu terenu 1UMA.

4. Uwzględnić w całości uwagę numer 4 wnoszącą o przesunięcie planowanej drogi 42KDD tak, aby nie zajmowała działki objętej uwagą (przesunięcie tej drogi na zachód). Zmiana stanowi niewielką korektę linii rozgraniczającej teren drogi – zmniejszenie jej szerokości na wysokości przedmiotowej działki, uwzględniając jej istniejące zagospodarowanie. Natomiast nie jest właściwe przesunięcie drogi w kierunku wschodnim, na działki rolne, które nie są przeznaczone pod zabudowę.

5. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 5 sprzeciwiającej się połączeniu drogi 42KDD z drogą 40KDD, twierdząc, że kształtowanie dróg przelotowych utrudni życie okolicznych mieszkańców. W związku z wyznaczeniem w przedmiotowym rejonie znacznego udziału nowych terenów mieszkaniowych niezbędnym jest zapewnienie dogodnych warunków obsługi komunikacyjnej. Jednym z podstawowych celów planu miejscowego jest rozwiązanie problemów komunikacyjnych w sposób zapewniający kształtowanie powiązanych układów drogowych. Kształtowanie dróg przelotowych, a nie ślepych, jest podstawową zasadą zapewniania ciągłości komunikacyjnej. Zwiększanie połączeń między drogami zapewnia możliwości alternatywnego dostępu do poszczególnych działek. W ten sposób drogi publiczne będą służyć wszystkim mieszkańcom, nie tylko istniejącym, ale również nowym. Biorąc to pod uwagę, uznaje się za właściwe połączenie dróg 42KDD i 40KDD.

6. Uwzględnić w całości uwagę numer 6 wnoszącą o wyznaczenie (dla działki będącej przedmiotem uwagi) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami od strony ulicy Szkolnej, w odległości ok. 100 m od tej ulicy (pozostawić w dalszej części teren zabudowy zagrodowej). Uwaga nawiązuje do uwagi zgłoszonej dla przedmiotowej działki do projektu planu wyłożonego pierwszy raz. Wówczas, z treści uwagi jednoznacznie wynikało, że właściciel wnosi o rozgraniczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zabudowy zagrodowej i uznanie, że na przedmiotowej działce ma być zabudowa zagrodowa zgodnie ze stanem istniejącym – projekt planu został w tym kierunku poprawiony. Uwaga zgłoszona do projektu planu wyłożonego drugi raz wnosi jednak o uznanie, iż od strony ul. Szkolnej teren ma być przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, czyli podobnie jak w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu za pierwszym razem. Uznaje się za możliwe uwzględnienie uwagi (skoro zaproponowane rozwiązanie było już przewidywane w pierwszym projekcie) i wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej i rolniczej oznaczonego symbolem MRU.

7. Nie uwzględnić w części, a w części uwzględnić, uwagę numer 7:

- 1) **Nie uwzględnia się uwagi numer 7.1 w części** wnoszącej o przywrócenie przebiegu drogi zgodnie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu za pierwszym razem (wówczas droga była oznaczona symbolem 48KDD) jako uzasadnionej, biorąc pod uwagę zakładany w tym rejonie wzrost nowych działek budowlanych oraz niewystarczające parametry techniczne istniejących dróg. Powodem rezygnacji z wyznaczenia drogi publicznej oznaczonej (w pierwszym projekcie planu) symbolem 48KDD było uwzględnienie uwag właścicieli działek, przez które droga ta miała przebiegać. Uznano wówczas, że skoro nie ma zgody na przebieg drogi, to również przy próbie jej docelowej realizacji będzie to budziło sprzeciw, zwłaszcza że znaczna większość działek ma w stanie istniejącym zapewniony dojazd. Podtrzymuje się decyzję w tym zakresie i nie wyznacza się (ponownie) przedmiotowej drogi – w tej części uwaga jest nieuwzględniona.
 - 2) **Uwzględnia się uwagę numer 7.1 w części** uznającej działkę gminną nr 1893/86 za działkę drogową. Działka gminna przylega do działek stanowiących własność zgłaszającego. Działka ta została wydzielona ze względu na konieczność zachowania zgodności z planem miejscowym z 2010 roku, w którym również zaplanowano przebieg drogi w podobny sposób jak droga wyznaczona w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu za pierwszym razem (wówczas droga była oznaczona symbolem 48KDD). Proponuje się więc istniejącą działkę gminną nr 1893/86 włączyć do istniejącego pasa drogowego drogi bocznej ul. Jeziorki obecnie (w projekcie planu ponownie, po raz drugi, wyłożonego do publicznego wglądu) oznaczonej symbolem 48KDD – w tej części uwagę uznaje się za uwzględnioną.
 - 3) **Nie uwzględnia się uwagi numer 7.2 w części** wnoszącej o rezygnację z ustalonego w obszarze planu zakazu zabudowy szeregowej w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „A” i „B”, strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” oraz ogólnie dla terenów oznaczonych w planie literami MNa i MNb. Zasada ograniczająca zabudowę szeregową na wskazanych obszarach jest efektem wypracowanego w gminie stanowiska, podyktowanego wnioskami i uwagami zgłoszonymi do planu w zakresie wykluczenia zabudowy szeregowej. Celem jest eliminowanie intensywnych form zabudowy w obszarach, w których wartością nadrzędną powinno być dbanie o rozluźniony charakter zabudowy, z większym udziałem zieleni, nawiązując do dominujących w gminie form zabudowy wolno stojącej. Podtrzymuje się to stanowisko i nie uwzględnia się uwagi w zakresie ogólnej rezygnacji z zakazu zabudowy szeregowej na wymienionych obszarach.
 - 4) **Uwzględnia się uwagę numer 7.2 w części** wnoszącej o uwzględnienie istniejącego podziału na działkach objętych zgłoszoną uwagą, dokonanego na potrzeby zabudowy szeregowej (dotyczy podziału działek 1421/86 i 1422/86 na działki: 1894/86, 1895/86, 1896/86). Zgłaszający uwagę wyjaśnia, że istniejące działki są już uzbrojone w przyłącza gazowe i energetyczne i przygotowane do procesu inwestycyjnego. Biorąc to pod uwagę oraz niewielką skalę planowanej zabudowy szeregowej (z podziału na trzy działki należy wnosić, iż zabudowa szeregowa składać się ma z zespołu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych) uznaje się za zasadne uwzględnienie uwagi. Proponuje się dla przedmiotowych trzech działek (1894/86, 1895/86, 1896/86) wyznaczyć osobny teren MNa, który nie będzie objęty zakazem zabudowy szeregowej.
8. **Uwzględnić uwagi numer 8.1 i 8.2 oraz nie uwzględnić uwag nr 8.3, 8.4, 8.5 i 8.6** (zgodnie z niżej wyszczególnionymi pkt 1). Należy na wstępie wyjaśnić, iż zgłaszający uwagę składał, już wcześniej uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego za pierwszym razem – wówczas nie podnosił wielu z zagadnień będących przedmiotem niniejszego rozpatrywania uwag. Stąd można było wtedy odnieść się wyłącznie do problemów poruszonych w pierwszej uwadze. Obecnie zgłaszający uwagę informuje, że na przedmiotowym terenie realizuje inwestycję na podstawie pozwolenia na budowę wydanego zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2010 roku. Plan ten wyznaczył teren oznaczony symbolem I/2.13P3/UU (teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów P3 – bazy, hurtownie, składy, magazyny oraz teren zabudowy usługowej UU – handel, usługi, gastronomia, biura, usługi różne, w tym rzemiosło nieprodukcyjne). Oznacza to, że wydane pozwolenie na budowę dotyczy budowy budynku usługowego (lub ewentualnie produkcyjnego). Zgodnie z obowiązującym planem dla terenów oznaczonych symbolem UU dopuszczono lokale mieszkalne o udziale stanowiącym nie więcej niż 15% powierzchni użytkowej usług. Co oznacza, że inwestycja nie może być związana z realizacją budynków mieszkaniowych. Nie mniej ustalenia projektu planu miejscowego honorują wszelkie inwestycje istniejące, w tym wynikające z wydanych pozwoleń na budowę – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 1 i 2 w brzmieniu: *1. W przypadku istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których przed wejściem w życie planu, przekroczony został któryś z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub wymianę kubatury oraz takie roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie pozostałych określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. 2. W przypadku istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie dla terenu, na którym dana zabudowa występuje, dopuszcza się jej dotychczasowe użytkowanie wraz z prowadzeniem nowych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 1.* Natomiast kształtując na danym terenie nowe funkcje, niewynikające z ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz niezwiązane ze stanem istniejącym i wydanymi

pozwoleniami na budowę, organ sporządzający projekt planu miejscowego (wójt, burmistrz lub prezydent) zobowiązany jest do zachowania zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stąd wszelkie ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie (16MUII) muszą być zgodne z ustaleniami studium dla obszaru MU. **Biorąc to pod uwagę, rozpatruje się uwagę nr 8 (8.1-8.6) w następujący sposób:**

- 1) **Uwzględnia się uwagę numer 8.1** wnoszącej o wykreślenie dla terenu 16MUII (obejmującego działkę będącą przedmiotem uwagi) zapisów ograniczających liczbę lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym (do 6 lokali) oraz w budynku mieszkaniowo-usługowym (do 4 lokali). Studium dla obszarów MU (obejmuje przedmiotową działkę) dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nie tworząc przy tym ograniczeń co do liczby lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym. Uznaje się więc, iż ograniczenie liczby lokali mieszkalnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalne jest zbytnim ograniczeniem – wystarczającym ograniczeniem dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej są parametry dotyczące wysokości zabudowy oraz wskaźniki w zakresie jej intensywności. Stąd uznaje się za możliwe uwzględnienie tej części uwagi i wykreślenie ograniczeń co do liczby lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych.
- 2) **Uwzględnia się uwagę numer 8.2** wnoszącej o ustalenia dla terenu 16MUII (obejmującego działkę będącą przedmiotem uwagi) wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,0. Studium dla obszarów MU (obejmuje przedmiotową działkę) dopuszcza, w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną, ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 1,0. Stąd uznaje się za możliwe uwzględnienie tej części uwagi i ustalenie dla terenu 16MUII wnioskowanej intensywności zabudowy.
- 3) **Nie uwzględnia się uwagi numer 8.3** wnoszącej o ustalenia dla terenu 16MUII (obejmującego działkę będącą przedmiotem uwagi) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na maksymalnym (obecnym) poziomie 24%. Studium dla obszarów MU (obejmuje przedmiotową działkę) dopuszcza przyjęcie wskaźnika wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% (najmniejszy wymagany wskaźnik ustalony dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej). Fakt, iż obecnie działka już jest zagospodarowana i zabudowana w stopniu umożliwiającym utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej wyłącznie na poziomie 24%, przesądza jedynie o tym, że nie należy już zmniejszać udziału wskaźnika wynikającego ze stanu istniejącego. Jak wspomniano na wstępie, uwzględnienie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wynikającym ze stanu istniejącego (24%), będzie możliwe i honorowane zgodnie z ogólną zasadą ustaloną w planie w brzmieniu (§11 ust. 1): *W przypadku istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których przed wejściem w życie planu, przekroczony został któryś z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub wymianę kubatury oraz takie roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie pozostałych określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.* Stąd nie uwzględnia się uwagi w tej części, pozostawiając wskaźnik, zgodnie ze studium, na poziomie 30%.
- 4) **Nie uwzględnia się uwagi numer 8.4** wnoszącej o ustalenie dla terenu 16MUII (obejmującego działkę będącą przedmiotem uwagi) wysokości zabudowy do 12 m liczoną do gzymsu/okapu określającego górną krawędź elewacji frontowej, bez dzielenia na ilość kondygnacji (różne funkcje wymagają różnej wysokości pomieszczeń). Studium dla obszarów MU (obejmuje przedmiotową działkę) dopuszcza przyjęcie parametru wysokości budynków maksymalnie do 13 m. Taka wysokość budynków została ustalona dla terenu 16MUII. Sposób obliczania wysokości budynków wynika z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: *mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.* Nie można przyjmować, że wysokość budynków, decydująca o wymiarze przestrzennym budynku, określa się wyłącznie do gzymsu wieńczącego górną krawędź elewacji frontowej. Tym samym uznaje się, że ponad ten gzyms wysokość pozostałych części budynków może być kształtowana bez ograniczeń – narusza to jakiegokolwiek zasady ładu przestrzennego. Jak wspomniano na wstępie, uwzględnienie ewentualnej wyższej wysokości już istniejących budynków, niż określone w planie 13 m, będzie możliwe i honorowane zgodnie z ogólną zasadą ustaloną w planie w brzmieniu (§11 ust. 1): *W przypadku istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których przed wejściem w życie planu, przekroczony został któryś z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub wymianę kubatury oraz takie roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie pozostałych określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.* Stąd nie uwzględnia się uwagi w tej części, pozostawiając obecne ustalenia planu w zakresie parametru wysokości zabudowy (13 m) oraz sposobu mierzenia wynikającego z ustaleń stosownego rozporządzenia.

- 5) **Nie uwzględnia się uwagi numer 8.5** wnoszącej o zmianę dla terenu 16MUII (obejmującego działkę będącą przedmiotem uwagi) zasad izolowania parkingów powyżej 10 stanowisk postojowych od nieruchomości sąsiednich, zmniejszając pas izolacyjny do 1 m oraz wykluczając stosowanie tego wymogu do samego pasa drogowego i przydrogowego obsługującego parkingi. Ustalona w projekcie planu zasada izolowania większych zespołów parkingowych (powyżej 10 stanowisk), potencjalnie generujących uciążliwości w stosunku od strony nieruchomości sąsiednich, może być skuteczna co najwyżej przy minimalnej odległości 2 m i to w sytuacji, kiedy w tej przestrzeni, usytuowana zostanie odpowiednia forma zieleni (alternatywą jest usytuowania urządzenia izolującego – zgodnie z ustaleniami planu). Zmniejszenie tej odległości do 1 m będzie nieskuteczne. Uznaje się również, że wyłączenie zasad izolujących od drogi obsługującej parkingi również jest niewłaściwe, ponieważ to właśnie ruch na tych drogach przy większej liczbie parkingów, generuje zasadnicze uciążliwości, a nie sam fakt postępu samochodu na wyznaczonym stanowisku. Stąd nie uwzględnia się uwagi w tej części, pozostawiając obecne ustalenia planu w zakresie zasad izolowania parkingów od nieruchomości sąsiednich.
- 6) **Nie uwzględnia się uwagi numer 8.6** wnoszącej o dopisanie w § 11 możliwości zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących, bez względu na ich gabaryty, intensywność zabudowy oraz inne parametry (w tym miejsca postojowe). Wnioskowana zmiana jest niezrozumiała i sprzeczna z wszystkimi wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęcie tak sformułowanej zasady przeczy potrzebie jakiegokolwiek regulowania przeznaczenia terenów i przyjmowania ustaleń planu miejscowego. Takie ustalenie będzie bowiem prowadzić do tego, że istniejąca zabudowa nie będzie podlegać żadnej kontroli i będzie mogła przyjmować dowolne funkcje niezależnie od tego, na jakim terenie występuje. W przedmiotowej sprawie, w zakresie ustaleń dla terenu 16MUII oraz w kontekście istniejącej zabudowy i obowiązującego pozwolenia na budowę, wnioskowany zapis jest bezpodstawny. Przeznaczenie terenów MUII obejmuje wiele alternatywnych rozwiązań, ustalając możliwość sytuowania zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej. W obrębie tych wszystkich przeznaczeń istniejąca zabudowa może zmieniać sposób użytkowania, w tym mieszać funkcje usługowe z mieszkaniowymi, ale nie może dochodzić do zmiany na np. funkcji produkcyjnych czy rolniczych. Natomiast w zakresie zachowania istniejących gabarytów, intensywności oraz innych parametrów, ustalenia planu (jak już wspomniano na wstępie) zawierają stosowne zapisy w §11 ust. 1 (*W przypadku istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których przed wejściem w życie planu, przekroczony został któryś z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub wymianę kubatury oraz takie roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie pozostałych określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu*). Stąd nie uwzględnia się uwagi w tej części, pozostawiając obecne ustalenia planu w zakresie odnoszących się do zachowania istniejącej zabudowy.
9. **Nie uwzględnić w całości uwagi numer 9** wnoszącej o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kWp na terenie obejmującym działki wskazane w uwadze. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to w studium (w pierwszej kolejności) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Aktualnie obowiązujący dokument studium nie ustala takich obszarów, więc również w planie miejscowym nie można dopuścić urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Z tych względów uwaga pozostaje nieuwzględniona.

**Wójt Gminy
Goczałkowice – Zdrój
Gabriela Placha**