

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688), w szczególności art. 67 ust. 3.

**Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój**

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1, nie narusza 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., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r.) i uchwała:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W GMINIE GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ, NA WSCHÓD OD DROGI KRAJOWEJ NR 1, W REJONIE ULICY ŹRÓDLANEJ – ETAP 1**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1, w granicach oznaczonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 3,4 ha, zwany dalej „planem”, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1: rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2: rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4: dane przestrzenne o obiekcie.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nazwa, symbol i oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu;

- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) Tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej (w granicach całego obszaru planu),
  - b) teren i obszar górnicze „Goczałkowice-Zdrój I” (w granicach całego obszaru planu),
  - c) złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” (w granicach całego obszaru planu),
  - d) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (w granicach całego obszaru planu),
  - e) granica terenu górniczego „Czechowice II” (w granicach oznaczonych na rysunku planu),
  - f) obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów (w granicach całego obszaru planu),
  - g) górniczy filar ochronny dla ujęcia wód leczniczych „studnia GN-1” (w granicach całego obszaru planu).

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające funkcje, zwłaszcza rodzaj zabudowy oraz sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, któremu mogą towarzyszyć obiekty budowlane, w tym budowle i inne urządzenia wykorzystywane wyłącznie na potrzeby danego przeznaczenia, w tym dojazdy i dojścia, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może jedynie uzupełniać przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, stanowiąc towarzyszący przeznaczeniu terenu rodzaj oraz sposób użytkowania i zagospodarowania o określonych w planie funkcjach, mogących występować wyłącznie wspólnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą najbliższą możliwą odległości sytuowania zabudowy systemami fotowoltaicznymi oraz zewnętrznej ściany budynków, w tym kondygnacji podziemnych, w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu;
- 4) wymogach ochrony uzdrowiskowej – należy przez to rozumieć wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. 2025 poz. 1135), w szczególności ograniczenia określone w art. 38a tej ustawy.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

§ 4. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z wymienioną niżej nazwą klasy przeznaczenia terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem i oznaczeniem graficznym:

- 1) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem PEF;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, zawarte są w przepisach rozdziału 3.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w przypadku sytuowania budynków obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) zakazuje się sytuowania paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem PEF.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się zakaz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób:

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;
- 2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

§ 7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu:

- 1) Cały obszar planu objęty jest strefą „C” ochrony uzdrowiskowej – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) Cały obszar planu objęty jest terenem i obszarem górniczym „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złożem wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu podziemnych wód leczniczych;
- 3) Cały obszar planu objęty jest złożem węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 4) Część obszaru planu znajduje się w zasięgu terenu górniczego „Czechowice II”, zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku planu – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze;
- 5) Ochronie podlegają warunki związane z funkcjonowaniem lotniska Kaniów usytuowanego w gminie Bestwina w zakresie obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów;
- 6) Cały obszar planu objęty jest górniczym filarem ochronnym dla ujęcia wód leczniczych (studnia GN-1) – obowiązuje ochrona ujęcia wód leczniczych przed negatywnymi wpływami działalności górniczej zagrażającej funkcjonowaniu ujęcia.

§ 8. Nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów

nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne, na podstawie stosownej uchwały Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój, ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, z dopuszczeniem dla działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne lub dojazdy, albo infrastrukturę techniczną powierzchni działki nie mniejszej niż 4 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

**§ 9.** Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, związane z użytkowaniem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności należy zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej występujących w liniach rozgraniczających danego terenu oraz możliwość prowadzenia prac i robót związanych z ich użytkowaniem i eksploatacją.

**§ 10. 1.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Tereny w obszarze planu mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej: ul. Źródlana w obrębie terenu oznaczonego symbolem KDL.
- 2) Główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia przebieg drogi lokalnej KDL, stanowiącej ciąg istniejących w sąsiedztwie planu dróg publicznych – ulice Spokojna i Źródlana, które stanowią powiązane z terenami przyległymi oraz z drogą krajową nr 1.
- 3) Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu bezpośrednio z drogi krajowej nr 1;
- 4) Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych na terenie oznaczonym symbolem PEF w pasie o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w oparciu o remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej oraz budowę na każdym terenie nowej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz obiektów z nią związanych:

- 1) Parametry infrastruktury technicznej, w tym wysokość budowli, należy przyjmować w sposób niezbędny dla prawidłowego uzbrojenia terenów, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania terenów objętych planem zgodnie z ich przeznaczeniem oraz przepisami dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi
- 2) Zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń odpowiednio wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 5) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi i wód lub urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, zwłaszcza prawa wodnego, przy czym nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki, opartych na infiltracji wody lub jej retencji, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

§ 11. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów**

**§ 12. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem PEF ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania:**

- 1) Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzonej lub naturalnej,
  - b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa,
  - c) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
  - d) parking;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się kształtowania systemów fotowoltaicznych, wyznaczonych po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów, poza zasięgiem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się budynki techniczne, w tym stacje transformatorowe oraz magazyny energii, oraz inne obiekty, urządzenia i instalacje techniczne związane z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym,
  - c) dopuszcza się dojazdy, dojścia, parkingi, place i inne rodzaje powierzchni użytkowanych na potrzeby przeznaczenia terenu i przeznaczenia uzupełniającego.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem PEF:**

- 1) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001, przy czym dopuszcza się brak konieczności sytuowania budynków;
- 2) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, przy czym dla masztów odgromowych dopuszcza się nie wyżej niż 15 m, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5 oraz § 10 ust. 2 pkt 1;
- 6) Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu, który nie daje podstaw stosowania wymogu ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania,
  - b) ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu nie wymaga się miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) w przypadku sytuowania miejsc do parkowania ustala się ich sposób ich realizacji w formie naziemnych miejsc do parkowania, z zakazem realizacji garaży wolno stojących lub zespołów takich garaży;
- 7) Linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 8) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów – ustala się dachy płaskie i spadowe.

**§ 13. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem KDL ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania:**

- 1) Przeznaczenia terenu: teren drogi lokalnej
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: ciepłownictwa, obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
  - d) parking;
- 3) Zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „lokalna” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) Szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren;
- 5) Maksymalna wysokość budowli – 15 m.

**Rozdział 3.  
Ustalenia końcowe**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goczałkowice-Zdrój.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.