

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ**

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
w gminie Goczałkowice-Zdrój**

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. 2025 poz. 1153 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 art. 67 ust. 3 pkt 2 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),

**Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
w gminie Goczałkowice-Zdrój 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 uchwala:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH TERENÓW
W GMINIE GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, 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. Plan obejmuje 9 obszarów w granicach oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ich przebiegiem określonym na podstawie uchwały Nr VIII/53/2024 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 5 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 w podziale na 9 obszarów, zgodnie z ust. 4, które łącznie stanowią załącznik nr 1;
- 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.

4. Rysunek planu składa się z 9 arkuszy, z których każdy odzwierciedla ustalenia dla jednego z 9 obszarów objętych planem:

- 1) Arkusz nr 1: Rysunek planu – obszar planu nr 1;
- 2) Arkusz nr 2: Rysunek planu – obszar planu nr 2;
- 3) Arkusz nr 3: Rysunek planu – obszar planu nr 3;
- 4) Arkusz nr 4: Rysunek planu – obszar planu nr 4;

- 5) Arkusz nr 5: Rysunek planu – obszar planu nr 5;
- 6) Arkusz nr 6: Rysunek planu – obszar planu nr 6;
- 7) Arkusz nr 7: Rysunek planu – obszar planu nr 7;
- 8) Arkusz nr 8: Rysunek planu – obszar planu nr 8;
- 9) Arkusz nr 9: Rysunek planu – obszar planu nr 9.

5. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne ustaleń planu:

- 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) strefa zieleni izolacyjnej – dotyczy obszarów planu nr 3 i 7.

6. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne granic terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „A” ochrony uzdrowiskowej – granica obszaru planu nr 5;
- 2) strefa „B” ochrony uzdrowiskowej – granice obszarów planu nr 3, 4, 6, 9;
- 3) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – granice obszarów planu nr 1, 2, 7, 8;
- 4) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” – granice obszarów planu nr 1, 2, 5, 9;
- 5) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” – granice obszarów planu nr 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9;
- 6) obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” – granice obszarów planu nr 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9;
- 7) teren górniczy „Czechowice II” – granice obszarów planu nr 3, 4 oraz w części obszar planu nr 6, zgodnie z zasięgiem na rysunku planu;
- 8) obszar górniczy „Czechowice II” – granice obszarów planu nr 3, 4;
- 9) złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – granice obszarów planu nr 4, 5, 6, 7, 8, 9;
- 10) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – granice obszarów planu nr 1, 5, 6, 7, 8 oraz w części obszar planu nr 2, zgodnie z zasięgiem na rysunku planu;
- 11) złoża węgla kamiennego „Silesia” – granice obszarów planu nr 3, 4;
- 12) górniczy filar ochronny dla ujęcia wód leczniczych (studnia GN-1) – granice obszarów planu nr 4, 6, 7;
- 13) powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze lotniska Kaniów – granice obszarów nr 3, 4, 5, 6 z uwzględnieniem izolinii powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska Kaniów;
- 14) obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów – granice obszarów planu nr 3, 4, 5, 6;
- 15) strefa ograniczeń od obszaru kolejowego – dotyczy części obszarów planu nr 5, 7.

§ 2. Ileż 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 dojazdu 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) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie zakazane ustaleniami planu;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą najbliższą możliwą odległości sytuowania zewnętrznej ściany budynków w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu, przy czym linia ta nie dotyczy elementów wystających poza zewnętrzną ścianę budynku takich jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu i inne zadaszenia, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 5) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki, poza budynkiem lub inną budowlą, na potrzeby działalności gospodarczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej i naprawczej, magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów, miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych lub maszyn budowlanych;
- 7) uciążliwej działalności rolniczej – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym chowu i hodowli zwierząt, która to działalność zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię pokrytą roślinnością zagospodarowaną jako urządzone i utrzymane różne formy zieleni, w szczególności drzewa, krzewy, kwietniki i trawniki, służące rekreacji i wypoczynkowi, z możliwością sytuowania chodników, ścieżek, alei oraz placów gier i zabaw wraz z obiektami małej architektury, a także budowli, urządzeń i instalacji służących rekreacji, wypoczynkowi i aktywności fizycznej;
- 9) 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 (Dz. U. 2017 poz. 1056 z późn. zm.), w szczególności ograniczenia określone w art. 38a tej ustawy;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej lub więcej połaci dachowych nie większym niż 11°;
- 11) dachu spadowym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej lub więcej połaci dachowych powyżej 11°, lecz nie więcej niż 45°, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 12) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach, którego wierzchnia warstwa pokrycia umożliwia wegetację roślin;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu służącą izolacji, poprzez ukształtowanie zieleni w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów i drzew zimozielonych lub całorocznych, gatunków rodzimych o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,5 m.

§ 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 publicznej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 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, w podziale na obszary objęte planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW – dotyczy obszaru planu nr 9;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 1MN i 2MN – dotyczy obszarów planu nr 7 i 8;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolach 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U – dotyczy obszarów planu nr 3 i 4;
- 4) tereny usług o symbolach 1U, 2U, 3U i 4U – dotyczy obszarów planu nr 2, 3, 5 i 6;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR – dotyczy obszaru planu nr 3;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy o symbolu RN – dotyczy obszaru planu nr 2;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej o symbolach 1RZM i 2RZM – dotyczy obszarów planu nr 1 i 2.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, zawarte są w rozdziałach od 2 do 10, przy czym na każdym terenie dopuszcza się użytkowanie w postaci:

- 1) komunikacji pieszej lub rowerowej, w tym pieszo-rowerowej;
- 2) obiektów, urządzeń lub sieci uzbrojenia terenu;
- 3) obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

§ 5. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w oparciu o remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej oraz budowę 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, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania danego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- 2) zakazuje się sytuowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć;
- 3) zakazuje się stosowania instalacji grzewczych opartych na spalaniu paliw stałych niezgodnych z uchwałą Nr V/36/I/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 4) zakazuje się sytuowania instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW,
 - b) wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji,
 - c) otrzymywanej z biogazu i biogazu rolniczego;
- 5) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 4, sytuowanie niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW, przy czym:
 - a) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii,
 - b) instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszcza się:
 - w głębi działki budowlanej, za budynkami związanymi z przeznaczeniem danego terenu,
 - na zadaszeniach wiat, pergol lub altan,
 - w odległości mniejszej niż 10 m od strony dróg publicznych przy zastosowaniu zieleni izolującej w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów zimozielonych lub całorocznych, gatunków o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,5 m, w tym w formie żywopłotów.

2. 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, przy czym dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne obiekty służące do ujmowania wód, w tym studnie;
- 2) zaopatrzenie w gaz z wykorzystaniem zbiorników lub buli gazowych;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4 i 5 oraz przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, wytwarzających energię ciepłą:
 - a) poprzez spalanie paliw, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 oraz przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4 i 5 oraz przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 5) odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, zwłaszcza prawa wodnego;
- 6) 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 w obrębie danej działki budowlanej, rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, opartych na infiltracji wody lub jej retencji, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

3. 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.

§ 6. 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 2.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 1

§ 7. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej o symbolu 1RZM:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) grunty orne oraz upraw,
 - b) łąki i pastwiska,
 - c) zieleń naturalna;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych lub instalacji i urządzeń rolniczych,
 - b) dopuszcza się działalność agroturystyczną,
 - c) zakazuje się działalności polegających na gospodarowaniu odpadami – nie dotyczy postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej o symbolu 1RZM:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 8 pkt 4;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy lub pochodne tych kolorów;
- 3) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 4) w przypadku kształtowania wysokości budynków powyżej 11 m, ustala się symetryczne dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 30% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

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

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

§ 10. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 1 – obowiązują wymagania ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” – obejmuje cały obszar planu nr 1 – obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 3) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 1 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;
- 4) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje cały obszar planu nr 1 – obowiązują wymagania ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się uciążliwej działalności rolniczej;
- 2) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 12. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1RZM poprzez istniejące dojazdy lub drogi wewnętrzne,

- przylegające do granic planu, zapewniające dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Szkolna;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Szkolna;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 2

§ 13. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług o symbolu 1U:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu hurtowego,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady zagospodarowania – zakazuje się:
 - a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem:
 - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - d) usług handlu w formie stacji paliw.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu usług o symbolu 1U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, spadowe lub łukowe, w tym dachy zielone;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

§ 14. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej o symbolu 2RZM:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) grunty orne oraz upraw,
 - b) łąki i pastwiska,
 - c) zieleń naturalna;

3) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych lub instalacji i urządzeń rolniczych,
- b) dopuszcza się działalność agroturystyczną,
- c) zakazuje się działalności polegających na gospodarowaniu odpadami – nie dotyczy postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej o symbolu 2RZM:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 16 pkt 4;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

§ 15. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy o symbolu RN:

- 1) przeznaczenie terenu – rolnictwo z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zielen naturalna,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa;
- 3) zasady zagospodarowania – zakazuje się sytuowania budynków oraz budowli rolniczych lub instalacji i urządzeń rolniczych;
- 4) maksymalna wysokość budowli – nie wyżej niż 10 m.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy lub pochodne tych kolorów;
- 3) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 4) w przypadku kształtowania wysokości budynków powyżej 11 m, ustala się symetryczne dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 30% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

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

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne;

2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

§ 18. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 2 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” – obejmuje cały obszar planu nr 2 – obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 3) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje część obszaru planu nr 2, zgodnie z zasięgiem wskazanym na rysunku planu – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze.

§ 19. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się uciążliwej działalności rolniczej;
- 2) zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 20. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1U i 2RZM poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Jeziorna;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Jeziorna;
- 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 4.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 3

§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług o symbolu 2U:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi nauki,
 - c) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej,
 - b) zakazuje się usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakazuje się usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem:
 - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - d) zakazuje się usług handlu w formie stacji paliw,

- e) ustala się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z zasięgiem na rysunku planu, w ramach której powierzchnie gruntu w obrębie strefy o udziale nie mniejszym niż 50% należy zagospodarować jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością, w tym krzewami lub drzewami, z możliwością zaliczenia tych powierzchni do wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, o ile strefa zieleni izolacyjnej znajdować się będzie w granicach działki budowlanej obejmującej zabudowę usługową na terenie 2U.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu usług o symbolu 2U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, spadowe lub łukowe, w tym dachy zielone;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

§ 22. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolach 1MN-U i 2MN-U:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zielen naturalna,
 - b) zielen urządzona,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
 - b) usługi handlu hurtowego,
 - c) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) usługi nauki,
 - e) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) zasady zagospodarowania – zakazuje się:
 - a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem:
 - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - d) usług handlu w formie stacji paliw.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolach 1MN-U i 2MN-U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

§ 23. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym, o ile nie spowoduje to wykluczenia ruchu samochodowego,
 - b) dopuszcza się kształtowanie drogi wewnętrznej w formie ulicy pieszo-jezdnej o jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników,
 - c) szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem linii rozgraniczających teren na rysunku planu,
 - d) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

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

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne;
- 2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) tereny 1MN-U i 2MN-U zalicza się – w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku – do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 26. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „B” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 3 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

- 2) teren górniczy „Czechowice II” i obszar górniczy „Czechowice II” oraz złożę węgla kamiennego „Silesia” – obejmują cały obszar planu nr 3 – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze;
- 3) powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze lotniska Kaniów oraz obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów – obejmują cały obszar planu nr 3:
 - a) w zakresie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska Kaniów – obszar planu nr 3 znajduje się między izoliniami rzędnych od 298,9 m n.p.m. do 308,9 m n.p.m – obowiązuje zmienne ograniczenie wysokości zabudowy, z zachowaniem 5% spadku (tj. 1:20);
 - b) w zasięgu obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów obowiązują ograniczenia w przeznaczeniu terenu, z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

§ 27. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – uciążliwe użytkowanie terenu związane z daną działalnością usługową należy izolować od nieruchomości sąsiednich, kształtując pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m albo urządzenia izolacyjne w formie ekranów lub ogrodzeń o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

§ 28. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenów 1MN-U i 2MN-U poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Stawowa przebiegająca wzdłuż granicy planu,
 - b) dla terenu 2U poprzez wyznaczony w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR połączony z istniejącą drogą publiczną – ul. Stawowa;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Stawowa;
- 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 5.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 4

§ 29. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu 3MN-U:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zielen naturalna,
 - b) zielen urządzone,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
 - b) usługi handlu hurtowego,
 - c) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) usługi nauki,
 - e) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) zasady zagospodarowania – zakazuje się:
 - a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej,
 - b) usług uciążliwych,

c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem:

- zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu,
- postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

d) usług handlu w formie stacji paliw.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu 3MN-U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

§ 30. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

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

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne;
- 2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) teren 3MN-U zalicza się – w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku – do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 32. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „B” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 4 – obowiązują wymagania ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) teren górniczy „Czechowice II” i obszar górniczy „Czechowice II” oraz złoża węgla kamiennego „Silesia” – obejmują cały obszar planu nr 4 – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze;
- 3) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód

leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 4 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;

- 4) filar ochronny dla ujęcia wód leczniczych (studnia GN-1) – obejmuje cały obszar planu nr 4 – obowiązuje ochrona ujęcia wód leczniczych przed negatywnymi wpływami działalności górniczej zagrażającej funkcjonowaniu ujęcia;
- 5) powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze lotniska Kaniów oraz obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów – obejmują cały obszar planu nr 4:
 - a) w zakresie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska Kaniów – obszar planu nr 4 znajduje się między izoliniami rzędnych od 318,9 m n.p.m. do 328,9 m n.p.m – obowiązuje zmienne ograniczenie wysokości zabudowy, z zachowaniem 5% spadku (tj. 1:20),
 - b) w zasięgu obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów obowiązują ograniczenia w przeznaczeniu terenu, z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

§ 33. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – uciążliwe użytkowanie terenu związane z daną działalnością usługową należy izolować od nieruchomości sąsiednich, kształtując pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m albo urządzenia izolacyjne w formie ekranów lub ogrodzeń o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

§ 34. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MNU poprzez bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – ul. Brzozowa i ul. Róż przebiegające wzdłuż granicy planu;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Brzozowa;
- 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 6.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 5

§ 35. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług o symbolu 3U:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) usługi rzemiosła,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu hurtowego,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się:
 - usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej,
 - usług uciążliwych,
 - usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - usług handlu w formie stacji paliw,
 - usług rzemiosła w zakresie: stolarstwa, kamieniarsstwa, kowalstwa, warsztatów naprawy pojazdów

silnikowych oraz warsztatów blacharskich i lakierniczych,

- b) dopuszcza się usługi handlu lub rzemiosła wyłącznie jako lokale o udziale stanowiącym nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
- c) część działki budowlanej o udziale nie mniejszym niż 30% należy zagospodarować w formie terenów zieleni, w ramach wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową, z zadrzewieniami w liczbie nie mniejszej niż 1 drzewo na każde 150 m² wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu usług o symbolu 3U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 36 pkt 4;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) ustala się naziemne miejsca do parkowania lub jako garaże wbudowane w budynek usługowy – zakazuje się realizacji garaży wolno stojących lub zespołów takich garaży.

§ 36. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy lub pochodne tych kolorów;
- 3) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 4) w przypadku kształtowania wysokości budynków powyżej 11 m, ustala się symetryczne dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

§ 37. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób:
 - a) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne,
 - b) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) dla budynków usługowych obejmujących funkcje chronione przed hałasem, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisko, lokalizowanych w zasięgu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu od strony linii kolejowej przebiegającej w sąsiedztwie obszaru planu, należy stosować rozwiązania techniczne ograniczające hałas, w szczególności stosując przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, zapewniającej brak konieczności sytuowania dodatkowych ekranów akustycznych od strony linii kolejowej.

§ 38. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „A” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 5 – obowiązują wymagania ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” – obejmuje cały obszar planu nr 5 – obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 3) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 5 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;
- 4) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje cały obszar planu nr 5 – obowiązują wymagania ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 5) powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze lotniska Kaniów oraz obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów – obejmują cały obszar planu nr 5:
 - a) w zakresie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska Kaniów – obszar planu nr 5 znajduje się między izoliniami rzędnych od 328,9 m n.p.m. do 338,9 m n.p.m. – obowiązuje zmienne ograniczenie wysokości zabudowy, z zachowaniem 5% spadku (tj. 1:20),
 - b) w zasięgu obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów obowiązują ograniczenia w przeznaczeniu terenu, z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych;
- 6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż obszaru kolejowego – obejmuje część obszaru planu nr 5, zgodnie z zasięgiem wskazanym na rysunku planu – w odległości 20 m od obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 39. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 40. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3U poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Parkowa przebiegającej wzdłuż granicy planu;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Parkowa;
- 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 7.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 6

§ 41. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług o symbolu 4U:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi rzemiosła,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu hurtowego,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się:

- usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej,
- usług uciążliwych,
- usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- usług handlu w formie stacji paliw,
- usług rzemiosła w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz warsztatów blacharskich i lakierniczych,

b) dopuszcza się usługi rzemiosła wyłącznie jako lokale o udziale stanowiącym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu usług o symbolu 4U:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) ustala się naziemne miejsca do parkowania lub jako garaże wbudowane w budynek usługowy – zakazuje się realizacji garaży wolno stojących lub zespołów takich garaży.

§ 42. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładru przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;

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

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

§ 44. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „B” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 6 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 6 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód

lecniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;

- 3) teren górniczy „Czechowice II” – obejmuje część obszaru planu nr 6, zgodnie z zasięgiem wskazanym na rysunku planu – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze;
- 4) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje cały obszar planu nr 6 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 5) filar ochronny dla ujęcia wód leczniczych (studnia GN-1) – obejmuje cały obszar planu nr 6 – obowiązuje ochrona ujęcia wód leczniczych przed negatywnymi wpływami działalności górniczej zagrażającej funkcjonowaniu ujęcia;
- 6) powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze lotniska Kaniów oraz obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów – obejmują cały obszar planu nr 6:
 - a) w zakresie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska Kaniów – obszar planu nr 6 znajduje się między izoliniami rzędnych od 338,9 m n.p.m. do 348,9 m n.p.m – obowiązuje zmienne ograniczenie wysokości zabudowy, z zachowaniem 5% spadku (tj. 1:20),
 - b) w zasięgu obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów obowiązują ograniczenia w przeznaczeniu terenu, z uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

§ 45. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 46. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4U poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Szkolnej przebiegającej wzdłuż granicy planu;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Szkolna.

Rozdział 8.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 7

§ 47. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zielen naturalna,
 - b) zielen urządzona,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) przeznaczenia wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub grupową;
- 4) zasady zagospodarowania – ustala się:
 - a) możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:
 - każdemu z budynków jednorodzinnych wolnostojących przydzielenie docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²,
 - każdemu pojedynczemu budynkowi jednorodzinemu w zabudowie bliźniaczej przydzielenie docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 350 m²,
 - b) strefę zieleni izolacyjnej w obrębie strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, zgodnie z zasięgiem na rysunku planu, w ramach której:
 - powierzchnie gruntu w obrębie strefy o udziale nie mniejszym niż 50% należy zagospodarować

w formie zieleni izolacyjnej minimalizującej oddziaływanie linii kolejowej przebiegającej w sąsiedztwie obszaru planu na budynki mieszkalne, jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością, w tym krzewami lub drzewami, z możliwością zaliczenia tych powierzchni do wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, o ile strefa zieleni izolacyjnej znajdować się będzie w granicach działki budowlanej obejmującej zabudowę mieszkaniową na terenie IMN,

- dopuszcza się kształtowanie ogrodów przydomowych z obiektami małej architektury.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 48 pkt 3;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów w ramach istniejących działek budowlanych związanych z istniejącą zabudową oraz działek wydzielanych na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) 700 m² dla działek przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
 - b) 350 m² dla działek przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

§ 48. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 3) w przypadku kształtowania wysokości budynków powyżej 9 m, ustala się symetryczne dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 30% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

§ 49. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób:
 - a) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne,
 - b) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) teren 1MN zalicza się – w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lokalizowanych w zasięgu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu od strony linii kolejowej przebiegającej w sąsiedztwie obszaru planu, należy stosować rozwiązania techniczne ograniczające hałas, w szczególności stosując przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, zapewniającej brak konieczności sytuowania ekranów

akustycznych od strony linii kolejowej.

§ 50. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 7 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 7 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;
- 3) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje cały obszar planu nr 7 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 4) filar ochronny dla ujęcia wód leczniczych (studnia GN-1) – obejmuje cały obszar planu nr 7 – obowiązuje ochrona ujęcia wód leczniczych przed negatywnymi wpływami działalności górniczej zagrażającej funkcjonowaniu ujęcia;
- 5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż obszaru kolejowego – obejmuje część obszaru planu nr 7, zgodnie z zasięgiem wskazanym na rysunku planu obejmującym teren ZN – w odległości 20 m od obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 51. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 52. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Kolejowa przebiegającej wzdłuż granicy planu;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Kolejowa;
- 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 9.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 8

§ 53. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 2MN:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenia wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 2MN:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 54 pkt 3;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 3) w przypadku kształtowania wysokości budynków powyżej 9 m, ustala się symetryczne dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 30% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

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

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne;
- 2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) teren 2MN zalicza się – w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 56. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 7 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 7 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;
- 3) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje cały obszar planu nr 7 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze.

§ 57. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 58. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MN poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Aleja I przebiegającej wzdłuż granicy planu;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Aleja I w powiązaniu z ul. Jeziorną.

Rozdział 10.

Ustalenia obowiązujące dla obszaru planu nr 9

§ 59. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW:

- 1) nazwa klasy przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadowe, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 60 pkt 4;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) ustala się garażowe lub naziemne miejsca do parkowania.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy lub pochodne tych kolorów;
- 3) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, z wyjątkiem dachów zielonych, należy stosować pokrycia dachowe:
 - a) w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 4) w przypadku kształtowania wysokości budynków powyżej 8 m, ustala się symetryczne dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 30% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

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

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, w zakresie przekraczającym wartości dopuszczalne;
- 2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) teren MNW zalicza się – w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 62. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa „B” ochrony uzdrowiskowej – obejmuje cały obszar planu nr 9 – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmują cały obszar planu nr 9 – zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu wód leczniczych;

- 3) obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły” – obejmuje cały obszar planu nr 9 – obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

§ 63. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów – zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu.

§ 64. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MNW poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Polna przebiegająca wzdłuż granicy planu;
- 2) główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia ul. Polna.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goczałkowice-Zdrój.

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