

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dla wybranych terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój sporządza się na podstawie uchwały Nr VIII/53/2024 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 5 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu. Granicą planu objęto 9 niewielkich obszarów o rozproszonych lokalizacjach, obejmujących kilka działek prywatnych:

1. Obszar nr 1 (ok. 0,3 ha) na południe od ul. Szkolnej (na wschód od ul. Jeziornej) – działka nr 3196/104.
2. Obszar nr 2 (ok. 0,43 ha) przy ul. Jeziornej (po wschodniej stronie ulicy) – działka nr 5034/102.
3. Obszar nr 3 (ok. 1,61 ha) w rejonie ul. Stawowej (na wschód od drogi krajowej nr 1) – działki nr: 296/62, 1319/60, 1702/60, 1701/60, 1700/60.
4. Obszar nr 4 (ok. 0,32 ha) przy skrzyżowaniu ulic: Brzozowej i Róż – działki nr: 1903/30, 1902/30, 1972/30.
5. Obszar nr 5 (ok. 0,35 ha) w rejonie ul. Parkowej (na wschód od linii kolejowej) – działka nr 2962/36.
6. Obszar nr 6 (ok. 0,07 ha) przy ul. Szkolnej (po północnej stronie ulicy) – działka nr 1996/50.
7. Obszar nr 7 (ok. 1,07 ha) przy ul. Kolejowej (na wschód od linii kolejowej) – działka nr 4459/19.
8. Obszar nr 8 (ok. 0,05 ha) przy skrzyżowaniu ulic Jeziornej, Aleja I i Aleja II – działki nr: 4592/72, 4649/72.
9. Obszar nr 9 (ok. 0,39 ha) przy ul. Polnej – działki nr: 4813/202, 4815/202, 4996/204.

Podjęcie uchwały podyktowane jest wnioskami właścicieli indywidualnych działek, którzy postulują zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub respektując istniejące użytkowanie i zagospodarowanie działek. Głównym celem planu dla wybranych terenów w Goczałkowicach-Zdrój jest przeznaczenie pod realizację funkcje użytkowe związane albo z zabudową zagrodową, albo mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, albo usługową. W niektórych przypadkach chodzi jedynie o zmianę zasięgu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę lub wyeliminowanie przeznaczenia, które jest niezgodne z istniejącą zabudową. Obszary objęte nowym planem wybranych terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój cechują się zróżnicowanym charakterem gruntów, które częściowo są już zainwestowane lub stanowią grunty rolne, które są albo odłogowane z naturalną sukcesją roślinną, albo ekstensywnie użytkowane rolniczo lub adaptowane jako zieleń przy ogrodowa. Obszary nr 1 na południe od ul. Szkolnej i nr 2 przy ul. Jeziornej obejmują grunty rolne, które właściciele (rolnicy) zamierzają (wnioski o sporządzenie planu) wykorzystać pod zabudowę zagrodową związaną z rolnictwem. Obszar nr 3 w rejonie ul. Stawowej obejmuje częściowo grunty zurbanizowane i zabudowane związane z istniejącą zabudową mieszkaniową i użytkowaniem usługowym (tereny działalności gospodarczych), a częściowo są to nieużytkowane grunty rolne. Obszar nr 4 przy skrzyżowaniu ulic: Brzozowej i Róż obejmuje głównie grunty zurbanizowane i zabudowane związane z istniejącą zabudową mieszkaniową z usługami, a jedynie w części grunty rolne, które stanowią przydomowy ogród. Obszar nr 5 w rejonie ul. Parkowej obejmuje głównie (poza fragmentem dojazdu) rolne grunty, położone w rejonie dworca kolejowego i centrum przesiadkowego, które nie są uprawiane, a stanowią częściowo grunty odłogowane z niską roślinnością trawiastą oraz ekstensywnymi zadrzewieniami i zakrzewieniami. Obszar nr 6 przy ul. Szkolnej obejmuje wyłącznie grunty zurbanizowane i zabudowane związane z istniejącą w przeszłości zabudową mieszkaniową, którą planuje się (wniosek o sporządzenie planu) przekształcić na zabudowę usługową. Obszar nr 7 przy ul. Kolejowej obejmuje w mniejszym zakresie grunty rolne zabudowane w części związane z istniejącą zabudową mieszkaniową, a w większym zakresie grunty rolne, które są uprawiane rolniczo lub mają charakter przydomowych ogrodów. Obszar nr 8 przy skrzyżowaniu ulic Jeziornej, Aleja I i Aleja II obejmuje wyłącznie grunty zurbanizowane i zabudowane związane z istniejącą zabudową mieszkaniową (celem jest jedynie zmiana ustaleń planu). Obszar nr 9 przy ul. Polnej obejmuje głównie grunty zurbanizowane i zabudowane związane z istniejącą zabudową mieszkaniową, w niewielkim zakresie grunty rolne, które stanowią przydomowy ogród.

W obrębie obszarów objętych planem dla wybranych terenów obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) przyjęte w różnych latach:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów południowych gminy Goczałkowice-Zdrój (Uchwała Nr XLVI/303/2022 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 29 listopada 2022 r.), który ustala dla obszarów objętych nowym planem:
 - 1) Obszar nr 1 – teren rolniczy (5R);
 - 2) Obszar nr 2 - teren rolniczy (5R) na znacznej części obszaru, a w niewielkim fragmencie teren zabudowy usługowej (6UI);
 - 3) Obszar nr 9 – częściowo teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (24MNb), a częściowo teren drogi

publicznej klasy „dojazdowa” (49KDD).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „Czechowice II”, „Bestwina”, „Rudołtowice” i „Goczałkowice-Zdrój” znajdujących się w granicach administracyjnych gminy Goczałkowice-Zdrój (Uchwała Nr XLII/290/10 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdroju z dnia 7 września 2010 r.), który ustala dla obszarów objętych nowym planem:
 - 1) Obszar nr 3 – częściowo teren zabudowy stacji paliw, obsługi pojazdów, usług transportowych (III.65UP1); otwarte tereny sportowe i rekreacyjne (III.87US2), a częściowo teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (III.66.1MN2);
 - 2) Obszar nr 4 – częściowo teren handlu, usługi, gastronomia, biura, usługi różne (w tym rzemiosło nieprodukcyjne) itp. (III.35UU), a częściowo teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (III.34MN1);
 - 3) Obszar nr 5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren i obiekty zakwaterowania turystycznego – schroniska, hotele, pensjonaty (II.68MN1/UL);
 - 4) Obszar nr 6 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren i obiekty zakwaterowania turystycznego – schroniska, hotele, pensjonaty (II.38MN1/UL).
 - 5) Obszaru nr 7 – częściowo teren upraw polowych, łąk, pastwisk (II.9R), a częściowo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / zabudowy zagrodowej (II.11MN1/MN3).
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Jeziorna, Grzeblowiec i Azaliowa, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój (Uchwała Nr XXXV/260/2018 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 15 maja 2018 r.) – ustala dla obszaru nr 8 częściowo teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), a częściowo teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” (KDZ).

Przygotowany plan nową zabudowę przewiduje jedynie dla obszaru nr 1 i 2, gdzie zamierza się wyznaczyć nowe tereny zabudowy zagrodowej oraz dla przeważającej części obszaru nr 7, w ramach którego znaczną część obejmować będą nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla pozostałych obszarów plan ma jedynie zmienić dotychczasowe przeznaczenie pod zabudowę lub zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy: dla obszaru nr 3 zmiana terenów sportowo-rekreacyjnych i częściowo terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na teren usług; dla obszaru nr 4 zmiana polega na połączeniu terenu usług i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; dla obszarów nr 5 i 6 zmiany polegają na wyeliminowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zwiększeniu możliwości usługowego przeznaczenia terenu; dla obszaru nr 8 utrzymuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zmieniając jedynie zasięg nieprzekraczalnej linii zabudowy; dla obszaru nr 9 utrzymuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wykreślając z już zabudowanych działek teren przeznaczony pod drogę publiczną.

Zasady, tryb i zakres sporządzenia planu miejscowego określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służy przede wszystkim ustaleniu przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określeniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów (art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 tej ustawy). W planie miejscowym wybranych terenów przyjęto formę rozdzielenia ustaleń ogólnych dla obszarów objętych planem (rozdział 1) od ustaleń szczegółowych obowiązujących w granicach poszczególnych obszarów (rozdział 2 – obszar nr 1; rozdział 3 – obszar nr 2; rozdział 4 – obszar nr 3; rozdział 5 – obszar nr 4; rozdział 6 – obszar nr 5; rozdział 7 – obszar nr 6; rozdział 8 – obszar nr 7; rozdział 9 – obszar nr 8; rozdział 10 – obszar nr 9). W planie określono obligatoryjne ustalenia adekwatnie do przedmiotu ustaleń planu (częściowo jako ustalenia wspólne dla wszystkich obszarów albo jako ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów): przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasady ochrony środowiska; granice i sposób zagospodarowania terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów; szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; stawkę procentową 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. Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczą: złóż, terenów i obszarów górniczych, górniczego filara ochronnego ujęcia wód leczniczych, stref ochrony uzdrowiskowej, obszaru Natura 2000, powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska Kaniów, obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu

odniesienia lotniska Kaniów, stref ograniczeń od obszaru kolejowego. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów obejmują przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów; minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania. Na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, które odnoszą się też do kondygnacji podziemnych. Ponadto skorzystano z określonych w ustawie fakultatywnych (w zależności od potrzeb) możliwości ustalania maksymalnej intensywności zabudowy (dotyczy ogólnej powierzchni całkowitej zabudowy) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do: zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej; granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Na podstawie art. 48 i 49 ustawy 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, w procedurze sporządzania planu miejscowego wystąpiono o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach (Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach pismem z 21 listopada 2024 r. (znak: WOOS.410.557.2025.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tychach pismem z 7 października 2024 r. (znak: NS-ZNS.9011.1.53.2025) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu. Nowy plan w wielu przypadkach dotyczy terenów już przeznaczonych pod zabudowę, dla których ocena oddziaływania na środowisko została przeprowadzona na podstawie prognoz oddziaływania na środowisko sporządzanych odpowiednio dla planów miejscowych: terenów górniczych (2010 r.), w rejonie ulic: Jeziorna, Grzeblowiec i Azaliowa (2018 r.), terenów południowych (2022 r.).

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnia się w następujący sposób:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zapewnia się w sposób adekwatny dla przedmiotu ustaleń planu, które określają przede wszystkim indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (obszary nr 7, 8 i 9) lub połączoną z usługami (obszary nr 3 i 4) oraz tereny usług (obszary planu nr 3, 5 i 6 i częściowo obszar nr 2), a także zabudowę zagrodową (obszary nr 1 i 2). W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) ograniczono usługi uznane za konfliktowe lub nieadekwatne w stosunku do możliwej zabudowy mieszkaniowej – wykluczono usługi: handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, nauki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, a także zakazano: usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej, usług uciążliwych i polegających na gospodarowaniu odpadami oraz usług handlu w formie stacji paliw. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ogranicza się realizację usług wyłącznie do lokali użytkowych w budynku jednorodzinnym (zgodnie z przepisami tylko 30% powierzchni całkowitej budynku jednorodzinnego). Tereny usługowe (U) również zostały rozróżnione, biorąc pod uwagę ich otoczenie, w stosunku do rodzaju możliwych usług – na wszystkich terenach wykluczono usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz zakazano: usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej, usług uciążliwych (mogących znacząco oddziaływać na środowisko), usług polegających na gospodarowaniu odpadami oraz usług handlu w formie stacji paliw. Ponadto w ramach terenów 1U, 3U i 4U wykluczono usługi handlu hurtowego. Na terenie 2U wykluczono usługi nauki i bezpieczeństwa publicznego oraz zakazano usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo na terenach 3U i 4U wykluczono usługi rzemiosła w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz warsztatów blacharskich i lakierniczych. Podstawowym elementem kształtowania ładu przestrzennego jest nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym na części graficznej planu. Linie te w większym zakresie ograniczają sytuowania budynków w stosunku do przebiegu linii kolejowej (obszary nr 5 i 7). Istotnym ustaleniem jest wykluczenie sytuowania budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej, uznając, że obszary objęte planem położone są w układach osadniczych o dominującej formie zabudowy wolnostojącej (z wyjątkiem terenu MNW).

Walory architektoniczne i krajobrazowe wiązać się będą z formą i jakością realizowanej zabudowy i jej ekspozycją w krajobrazie. Dla terenów na obszarach nr 1, 2, 5 i 9 znajdujących się w obrębie obszarów Natura 2000 – rozciągają się w południowej części gminy, charakteryzującej się większymi walorami krajobrazowymi – w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów ustalono, że na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy lub pochodne tych kolorów. Dodatkowo dla zabudowy na obszarach 1, 2, 5 i 9 oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach 7 i 8, aby wyeliminować ponadprzeciętną wysokości i gabaryty budynków eksponowanych w krajobrazie, ograniczono wykorzystanie maksymalnej określonej wysokości zabudowy dla budynków wyłącznie z płaskim dachem, czyli relatywnie gabarytowo większych od budynków zwieńczonych dachem dwu- lub wielospadowym. Służy temu wymóg stosowania symetrycznych dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków powyżej 11 m (obszary 1, 2, 5), 9 m (obszary nr 7 i 8), 8 m (obszar nr 9). Dla wszystkich obszarów ustalono, że w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20° należy stosować pokrycia dachowe w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inne pokrycie imitujące kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący. Ustalono też możliwe kolory pokryć dachowych: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary. Wyjątek od ustalonych rodzajów i kolorów pokryć dachowych dotyczyć dachów zielonych – dachy, których wierzchnia warstwa pokrycia umożliwia wegetację roślin.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju, stanowiły podstawę kształtowania polityki przestrzennej ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na podstawie którego sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy. Studium opracowano przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju w skali całej gminy, w tym oceniając oddziaływanie planowanego rozwoju na środowisko, zapewniając równowagę pomiędzy przeznaczeniem terenów pod dany rodzaj zabudowy (biorąc pod uwagę możliwości i potrzeby rozwoju gminy) a zachowaniem zasobów środowiska naturalnego, w tym przyrodniczego i krajobrazowego. Rozpatrywanie potrzeb zrównoważonego rozwoju w granicach planu miejscowego jest istotnie zawężone w kontekście przyjętego w studium kierunku zasadniczo związanego z rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Natomiast dla obszarów nr 1 i 2, gdzie ustala się możliwość kształtowania zabudowy zagrodowej, która nie była wprost wskazana w studium, równoważenie rozwoju zapewnia nawiązanie do istniejących terenów zabudowy. Zrównoważony rozwój zapewniają też opisane wcześniej zasady ładu przestrzennego. Dbanie o zrównoważony rozwój wynika również z przyjętych zasad ochrony środowiska (niżej pkt 3) czy zdrowia i bezpieczeństwa ludzi (niżej pkt 5).

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin są w planie miejscowym uwzględnione, biorąc pod uwagę również niezależne działanie licznych przepisów odrębnych służących ochronie środowiska. Regulacje planu zapewniają ochronę środowiska, nawiązując do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, w sposób adekwatny do możliwych do określenia w planie regulacji. Przede wszystkim ustala się zakaz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób: stwarzający ponadnormatywne uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne, a także powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi. Zakazano prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu. W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny wyznaczone w planie do grupy terenów wymagających spełnienia standardów akustycznych, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a teren MN-U zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny RZM zaliczono do terenów zabudowy zagrodowej. Przy czym dla budynków obejmujących funkcje chronione przed hałasem, lokalizowanych w zasięgu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu od strony linii kolejowej przebiegającej w sąsiedztwie obszarów planu nr 5 i 7, 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. Dodatkowo w granicach obszaru nr 5 w ramach zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN ustalono strefę zieleni izolacyjnej, która ma zmniejszyć wpływ hałasu kolejowego. Strefę zieleni izolacyjnej ustalono również w granicach obszaru nr 3 w ramach zasad zagospodarowania terenu usług 2U, która ma ograniczyć oddziaływanie funkcji usługowych w zbliżeniu do wałów Potoku Goczałkowickiego. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości emisji, z zachowaniem warunków określonych zgodnie 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.

Obszary objęte planem położone są poza zasięgiem udokumentowanych zbiorników wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony (GZWP lub LZWP) oraz projektowanych obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych. W zakresie gospodarowania wodami za istotne uznaje się zadbanie o naturalną infiltrację wód opadowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę poprzez stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

Ujawniono w planie obszar specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”, w ramach którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz udokumentowane złożo wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” wraz z terenem i obszarem górniczym „Goczałkowice-Zdrój I”, złożo węgla kamiennego „Silesia” wraz z terenem i obszarem górniczym „Czechowice II”, a także złożo węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (nie podlega eksploatacji górniczej). Wyjaśnia się, iż plan stosuje nazwę złoża wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój I”, zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce” (stan na 31.12.2024 r.), mimo iż projekty zagospodarowania złóż, zarówno na lata 2013-2020, jak i na lata 2017-2050 zawierają w tytułach nazwę złoża wód leczniczych „Goczałkowice-Zdrój”.

W dwóch obszarach objętych planem występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, które nie wymagają jednak zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze: obszar nr 1 obejmuje grunty rolne III klasy bonitacyjnej przeznaczone w nowym planie pod zabudowę zagrodową związaną z rolnictwem – w tym przypadku klasa gruntów nie jest przeszkodą do wyznaczenia terenu zabudowy zagrodowej, która formalnie pozostaje gruntem rolnym; obszar nr 4 w niewielkiej części obejmuje grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które stanowią przydomowy ogród i są już w całości przeznaczone w planie obowiązującym od 2010 roku. W granicach planu nie występują grunty leśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w obszarze planu nie występują budynki lub obszary zabytkowe objęte formami ochrony, w tym poprzez wpis do rejestru zabytków lub objęcie Wojewódzką i Gminną Ewidencją Zabytków.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (za ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami), w tym osób niepełnosprawnych. Wymagania te uwzględnia się pośrednio, w kontekście wymagań ładu przestrzennego (wyżej pkt 1) oraz ochrony środowiska (wyżej pkt 3). Uwzględniono w planie też wymagania ochrony walorów uzdrowiskowych, ze względu na uzdrowiskowy status gminy, poprzez identyfikację stref ochrony uzdrowiskowej, w obrębie których obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. W celu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi dla większości obszarów zakazano usług uciążliwych – zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wyjątek dotyczy terenu 2U gdzie zakazano przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko). Dodatkowo na terenach zabudowy zagrodowej (1RZM i 2RZM) zakazano 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. W granicach planu nie zidentyfikowano zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwiskowymi. Nie występują też w obszarach planu lub w ich najbliższym otoczeniu napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć, mogące być źródłem ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego.

Wymagania w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych nie mają specjalnego odzwierciedlenia w planie miejscowym. Określono jedynie konieczność zapewnienia miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (karta przewidziana m.in. dla osób niepełnosprawnych), w przypadku realizacji lokali lub budynków usługowych. Wszelkie inne wymogi zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo budowlane, zwłaszcza w zakresie projektowania obiektów budowlanych, oraz ustawy o drogach publicznych, w zakresie usprawnień związanych z przemieszczaniem się tych osób.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni w sposób adekwatny do istniejących uwarunkowań, w szczególności uwzględniając dalszy rozwój zabudowy w obszarach już zurbanizowanych, stanowiących część większych jednostek osadniczych. Zapewnia to dostęp do już ukształtowanych funkcji ogólnomiejskich, w tym infrastruktury społecznej. Natomiast aktywizacja niezagospodarowanych dotychczas terenów wpłynie na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7. Prawo własności. Sporządzany projekt planu powołuje się na zasadę władztwa planistycznego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) – ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustalenia planu nie wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli odnoszącego się do istniejącego użytkowania lub dotychczasowego przeznaczenia, w tym biorąc również pod uwagę celowość regulacji, które mają polepszyć warunki inwestycyjne działek prywatnych. Istotnymi działaniami, z zakresu władztwa planistycznego, które częściowo mogą wpływać na ograniczone prawo własności, są potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska, minimalizowanie negatywnych oddziaływań na warunki zamieszkania.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie są związane z koniecznością przeznaczenia w obszarze planu terenu służącego tym potrzebom. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Natomiast w sąsiedztwie obszarów nr 5 i 7 przebiega państwowa linia kolejowa na terenie zamkniętym – od strony linii kolejowej wyznaczono strefę ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego. W strefie tej, wyznaczonej w odległości 20 m od obszaru kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, związane z zapewnieniem eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego.

9. Potrzeby interesu publicznego częściowo pokrywają się z wyżej opisanymi w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Ze względu na ograniczony zakres przestrzenny obszarów planu nie zachodzą potrzeby związane z realizacją celów publicznych w ramach zadań własnych gminy – brak potrzeby rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej o nowe drogi publiczne i technicznej w zakresie wodociągów i kanalizacji. W interesie publicznym jest realizacja polityki przestrzennej ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia planu zabezpieczają więc realizację spójnej polityki rozwoju, co jest istotnym interesem publicznym.

10. Potrzeby w zakresie rozwój infrastruktury technicznej oraz dróg – uzasadnia się jedynie w zakresie adekwatnym do przedmiotu planu miejscowego, uznając ograniczony zakres przestrzenny rozwoju urbanizacji. W planie zapewniono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w każdym terenie w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. Regulacje planu nie odnoszą się w sposób szczególny do rozwoju sieci szerokopasmowych. Obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej określa się, zakładając przyjęcie rozwiązań, które są technicznie i ekonomicznie uzasadnione – dotyczy w maksymalnym stopniu wykorzystania istniejącej w obszarze planu i w otoczeniu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej czy gazowej. Dopuszczono stosowanie indywidualnych rozwiązań służących obsłudze technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie. W ramach OZE dopuszczono sytuowanie niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW, przy czym zakazano prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii. Instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego dopuszczono wyłącznie w głębi działki budowlanej, za budynkami związanymi z przeznaczeniem danego terenu, albo na zadaszeniach wiat, pergol lub altan, a jeśli miałyby one być sytuowana w odległości mniejszej niż 10 m od strony dróg publicznych, to należy zastosować zielen izolującą, 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. Wykluczono urządzenia i instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji, oraz związane z biogazem, w tym biogazem rolniczym. Szczególne ustalenia dotyczą też dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, z nakazem stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiając zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w oparciu o znajdujące się w sąsiedztwie lub przylegające do obszarów planu istniejące drogi publiczne lub wewnętrzne. Dla terenu 1RZM obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez istniejące dojazdy lub drogi wewnętrzne, przylegające do granic planu, zapewniające dostęp do istniejącej drogi publicznej – ul. Szkolna. Dla terenów 1U i 2RZM bezpośrednią obsługę zapewnia ul. Jeziorna. Tereny 1MN-U i 2MN-U mają bezpośredni dostęp do ul. Stawowej, a teren 2U ma dostęp do tej ulicy poprzez wyznaczony w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR). Teren 3MNU bezpośrednio przylega do ul. Brzozowej i ul. Róż, teren 3U – do ul. Parkowej, a teren 4U – do ul. Szkolnej. Dla terenu 1MN obsługę komunikacyjną zapewnia bezpośredni dostęp do ul. Kolejowej, dla terenu 2MN – dostęp do ul. Aleja I, a dla terenu MNW – dostęp do ul. Polnej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, odbywa się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. W podobny sposób zostanie ogłoszone (w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń) rozpoczęcie konsultacji społecznych.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej zapewnia się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez stosowne informowanie społeczeństwa oraz organy uzgadniające i opiniujące plan lub inne niezbędne instytucje.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan miejscowy w bezpośredni sposób nie przyczynia się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia nie przewiduje się w planie przeznaczenia terenu, umożliwiającego lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (według art. 73 ust. 3a ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz budowy przedmiotowych zakładów w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi nie dotyczy obszarów określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania).

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. W granicach planu nie występują przesłanki do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

16. Ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny kierując się realizacją polityki przestrzennej gminy ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz koordynacją działań wynikających w szczególności z uwzględnienia wymogów ładu przestrzennego, potrzeb zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, o których mowa wyżej w pkt 1, 2, 3.

Ustalenia planu honorują dotychczasową możliwość zabudowy na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, ale dają też możliwość nowego zainwestowania, zgodnie z wnioskami do planu zgłoszonymi przez właścicieli nieruchomości. Uwzględniono jednocześnie potrzebę porządkowania przeznaczenia terenu w zakresie eliminowania zbyt elastycznego dopuszczenia różnych rodzajów działalności usługowych w ramach działek mieszkaniowych. Działanie te dla jednych właścicieli może być uznane za ingerencję w interes prywatny, ale dla innych użytkowników, dbających o własne środowisko zamieszkania, będzie uznane za chroniące ich interes prywatny. Jednak w interesie publicznym jest przede wszystkim ochrona warunków mieszkaniowych. Należy dodać, że pewne ograniczenia w możliwości wykorzystania terenu wynikają wprost z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (m.in. dopuszczone funkcje przeznaczenia, nieprzekraczalne wskaźniki i parametry intensywności zabudowy, zapewnienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). W obszarach objętych planem nie ma jednak takich interesów publicznych, które wiązałyby się bezpośrednio z realizacją celów publicznych.

Uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych opiera się na diagnozie dokonanej przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Poprzez kształtowanie polityki przestrzennej, samorząd dba o szeroko pojęty interes publiczny, związany w szczególności z utrzymaniem stabilnej sytuacji ekonomicznej gminy, dążeniem do rozwoju gospodarczego oraz zapewnieniem wysokiej jakości życia mieszkańców, w tym w aspekcie standardów zamieszkania i dostępu do usług. Opracowywanie nowego planu, mimo obowiązywania planów miejscowych opracowanych w latach wcześniejszych, świadczy o potrzebie weryfikacji dotychczasowych przesądzeń. Świadczy to również o aktywności samorządu w zakresie prowadzenia polityki planistycznej i ogólnego rozwoju gminy.

17. Kształtowanie struktury przestrzennej w kontekście uwzględnienia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przeznaczenie w planie terenów pod zabudowę wpisuje się w istniejącą strukturę osadniczą. Wszystkie obszary położone są w niedalekiej odległości od głównych dróg publicznych, co gwarantuje spełnienie zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

18. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przeznaczenie w planie terenów pod zabudowę wpisuje się w istniejącą strukturę osadniczą. Jednocześnie użytkownicy nowej zabudowy zagrodowej (obszary nr 1 i 2) lub mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar nr 7), w przeważającej większości korzystać będą z własnego środka transportu, stąd dostęp do transportu zbiorowego nie jest jedynym

czynnikami decydującym o zasadności lokalizowania tej nowej zabudowy. Nie mniej większość obszarów planu znajduje blisko lokalnych centrów i głównych dróg, w tym z transportem zbiorowym.

19. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie zakłada się, że przez obszary planu przebiegać będą istotne ciągi pieszce lub rowerowe, biorąc pod uwagę charakter planu (wyodrębnione obszary związane z lokalizacją niewielkich terenów budowlanych). Mimo to ustalenia planu gwarantują możliwość kształtowania na każdym terenie komunikacji pieszej lub rowerowej.

20. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – wszystkie obszary planu, zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju, położone są albo w obrębie obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej albo bezpośrednio sąsiadują z obszarami charakteryzującymi się zwartą strukturą osadniczą, z wysokim stopniem wyposażenia w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ograniczone są ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, które w większości są ciągle aktualne. Weryfikacja obowiązujących ustaleń planów miejscowych przyjętych w latach wcześniejszych podyktowana jest jedynie indywidualnymi potrzebami właścicieli działek w obszarach objętych planem, w tym dostosowaniem nowych ustaleń do stanu faktycznego lub zmiany kierunku przeznaczenia.

Wpływ na finanse publiczne rozpatruje się w zakresie wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Ustaleniami planu objęto głównie grunty prywatne. Bezpośrednim skutkiem ustaleń przedmiotowego planu jest wzrost wartości nieruchomości (działek), które nie są obecnie zabudowane oraz nie były dotychczas przeznaczone pod zabudowę lub przeznaczone są pod zabudowę o mniejszych możliwościach wykorzystania niż ustalenia projektu planu. Zmiany związane z rozwojem zabudowy wpływać mogą też na zwiększenie opłat podatkowych od nieruchomości (gruntów i budynków). Natomiast ustalenia planu nie wywołują skutków związanych z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – brak potrzeb rozbudowy dróg publicznych, a uzbrojenie terenów możliwe jest poprzez dostęp do istniejącej w otoczeniu infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój” (uchwała nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój, z dnia 19 grudnia 2017 r.) oraz są zgodne z tymi ustaleniami. Dla obszarów nr 1 i 2 studium wyznacza obszar funkcjonalny „R – obszar rolniczy”, ale jeden z rodzajów przeznaczenia terenu możliwy do ustalenia w planie miejscowym obejmuje tereny zabudowy zagrodowej. Przy czym fragment obszaru nr 2 ujęty jest w studium jako „U1 – obszar usług” (południowy fragment obszaru). Dla obszaru nr 3 studium wyznacza obszary funkcjonalne: „U1 – obszar usług” (północny fragment obszaru nr 3) i „MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej” (południowy fragment obszaru nr 3). Obszar nr 4 w studium znajduje się w ramach obszaru funkcjonalnego „M – obszar zabudowy mieszkaniowej”. Obszar nr 5 w studium posiada kierunek rozwoju jako „UZ – obszar lecznictwa uzdrowiskowego”. Dla obszarów nr 6 i 7 w studium przyjęto obszary funkcjonalne „MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Natomiast obszary nr 8 i 9 w studium objęte są obszarami funkcjonalnymi „M – obszar zabudowy mieszkaniowej”.