

PROTOKÓŁ
z drugiego dyżuru projektanta przeprowadzonego w ramach konsultacji
społecznych
projektu Planu Ogólnego Gminy Goczałkowice-Zdrój

Drugi **dyżur projektanta** dotyczący rozwiązań przyjętych w projekcie **Planu Ogólnego Gminy Goczałkowice-Zdrój** odbył się w dniu 7 lipca 2026 r. w budynku Urzędu Gminy Goczałkowice-Zdrój, ul. Szkolna 13, sala narad, I piętro, w godzinach, które pierwotnie (w ogłoszeniu) zaplanowano od 16.00 do 18.00, jednak ze względu na duże zainteresowanie dyżur został przedłużony do godziny 20:00 (czyli w przeważającej części po godzinach pracy – spełniając wymóg ustawowy):

W godzinach dyżuru odbyło się 16 indywidualnych rozmów z projektantem:

- 1) Pierwsza rozmowa: Dwie osoby dopytywały o ustalenia dla swoich działek przy ul. Kryniczanka, na których prowadzoną działalność produkcyjną oraz mają zabudowania rolnicze, w tym mieszkalne. Zainteresowanym wyjaśniono, że projekt planu ogólnego, ze względów formalnych, odrębną strefą gospodarczą (SP) objął część produkcyjną, a odrębną strefą z zabudową zagrodową (SZ) objął zabudowania rolnicze wraz z budynkiem mieszkalnym.
- 2) Druga rozmowa: Osoba dopytywała o możliwość obsługi komunikacyjnej swoich działek od strony ul. Szkolnej w rejonie odcinka ul. Południowej oraz o to, czy działki będą miały takie same przeznaczenia jak obowiązujący plan miejscowy. Poinformowano właściciela, że działki w stanie istniejącym mają zapewniony dostęp do drogi, a projekt planu ogólnego w tym zakresie niczego nie musi doprecyzować, zwłaszcza że forma i charakter tego dokumentu nie dają możliwości na regulowanie dojazdów. Dodano, że działki w tym rejonie objęte są strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie miejscowym.
- 3) Trzecia rozmowa: Właściciel wyraziła niezadowolenie, że jego działka położona w rejonie ul. Letniej nie została objęta strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), mimo że sąsiednie działki są objęte taką strefą, a na sąsiednich działkach już stoją budynki budowanego nowego osiedla, które nie są wykazane w planie ogólnym, a mogłyby stanowić podstawę do wyznaczenia obszaru OUZ. Wyjaśniono właścicielowi, że projekt planu ogólnego ma istotne ograniczenia w zakresie możliwości swobodnego przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wynika to z niekorzystnego dla gminy bilansu mieszkaniowych terenów niezabudowanych w stosunku do faktycznego zapotrzebowania na nowych mieszkańców. Dlatego w pierwszej kolejności gmina w planie ogólnym może wyznaczyć tereny mieszkaniowe na działkach, które już są objęte w planie miejscowym takim przeznaczeniem – tak jak działki sąsiednie. Działka właściciela, położona w znacznej odległości od ul. Letniej, w planie miejscowym ma przeznaczenie rolne. Kolejna możliwość mogłaby wynikać z powiększenia obszaru OUZ, jednak w rejonie działki nie ma takiego obszaru, który występuje jedynie w pierwszej linii zabudowy przy ul. Letniej. Natomiast budynki, które są dopiero w budowie, nie mogą być podstawą do wyznaczenia obszaru OUZ – taka możliwość powstanie dopiero w sytuacji, kiedy te budynki będą oddane do użytkowania i zostaną ujawnione w ewidencji gruntów i budynków. Poinformowano właściciela o możliwości zgłoszenia uwagi.

- 4) Czwarta rozmowa: Następne dwie osoby zainteresowane były przeznaczeniem działki w terenach na wschód od ul. Szkolnej. Wskazano, że dla przedmiotowej działki niedawno został w gminie przyjęty plan miejscowy przeznaczający tę działkę na teren zabudowy zagrodowej. Stanowiło to podstawę do objęcia tej działki w projekcie planu ogólnego strefą z zabudową zagrodową (SZ).
- 5) Piąta rozmowa: Dwie osoby wносиły o ustalenie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) dla swojej działki położonej w rejonie ul. Zimowej w bezpośrednim sąsiedztwie już występujących działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Osoba tym wytłumaczono, że spełnione są niemal wszystkie przesłanki do wyznaczenia strefy SJ na podstawie występującego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jedynym przeciwwskazaniem jest występowanie na całej działce gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, które są objęte ochroną. W przypadku takich gruntów, które oddalone są od drogi publicznej na odległość powyżej 50 metrów (tak jest w przypadku przedmiotowej działki, oddalonej od ul. Zimowej ponad 50 metrów), przepis zabrania powiększania obszaru OUZ, a tym samym strefy SJ. Przeciwwskazaniem na rozwój zabudowy mieszkaniowej może być też w tym rejonie przebieg państwowej linii kolejowej.
- 6) Szósta rozmowa: Właściciel wskazywał na wyjaśnienie rozwiązań projektu planu dla swoich działek położonych w dwóch różnych miejscach gminy:

Pierwsze miejsce dotyczyło działek w rejonie północnego odcinka ul. Siedleckiej – osoba wskazywała na brak potrzeby utrzymywania pasów zieleni w śladzie przebiegu dawnej kolei, które na jego działce można by było włączyć do strefy gospodarczej (SP). Dopytywał również, jakie są możliwości dalszego użytkowania lub powiększenia istniejącej zabudowy zagrodowej, która objęta jest strefą gospodarczą (SP). Wytłumaczono, że w tym rejonie projekt planu ogólnego odzwierciedla ustalenia obowiązującego planu miejscowego z 2010 r., poprzez objęcie terenów produkcyjnych strefą gospodarczą (SP). Natomiast tereny po dawnej kolei objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), żeby zabezpieczyć miejsce na potrzeby ewentualnych powiązań komunikacyjnych (drogowych, pieszo-rowerowych) wraz z pasami zieleni, które zapewnią minimalizowanie uciążliwych oddziaływań wśród terenów produkcyjnych. Wyjaśniono też, że istniejąca zabudowa zagrodowa będzie mogła być użytkowana w sposób dotychczasowy do czasu zmiany na przeznaczenie w ramach terenu produkcji zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Dodano, że właściciel może złożyć uwagę do projektu planu ogólnego.

Drugie miejsce dotyczyło działek położonych w rejonie ul. Rzemieślniczej – osoba pytała, dlaczego te działki nie są w całości objęte strefą z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ). Wyjaśniono właścicielowi, że projekt planu ogólnego ma istotne ograniczenia w zakresie możliwości swobodnego przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wynika to z niekorzystnego dla gminy bilansu mieszkaniowych terenów niezabudowanych w stosunku do faktycznego zapotrzebowania na nowych mieszkańców. Dlatego w pierwszej kolejności gmina w planie ogólnym może wyznaczyć tereny mieszkaniowe na działkach, które już są objęte w planie miejscowym takim przeznaczeniem. W tym przypadku taką możliwość zapewniono na znacznej części omawianych działek. Dodano, że dopóki właściciel nie wybuduje budynków mieszkalnych, na części gdzie taka możliwość już występuje, w których zamieszkają nowi mieszkańcy, to nie ma szans na powiększanie w przyszłości nowych terenów mieszkaniowych. Zasad ta dotyczy wszystkich mieszkaniowych terenów niezabudowanych. Co więcej, jeśli w tym rejonie pojawiają się nowe budynki, to jest większa szansa na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, który może być podstawą powiększania stref SJ.

- 7) Siódma rozmowa: Zainteresowane osoby podnosiły problem braku możliwości spójnego zagospodarowania działki pod inwestycje w ramach strefy gospodarczej (SP) ze względu na wyznaczoną strefę komunikacji (SK), która zajmuje znaczną część działki. Osoby są świadome, że strefa SK, potwierdza planowany przebieg drogi od DK1 do ul. Jeziornej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2010 r., ale podnoszą, że do tej pory droga ta nie została zrealizowana, a ze względu na ostatnio zmodernizowany przebieg linii kolejowej nie ma szans na jej przeprowadzenie w przyszłości. Stąd, aby zmienić w przyszłości plan miejscowy, wnoszą o zmianę w planie ogólnym zasięgu strefy SK na rzecz strefy SP. Wyjaśniono zainteresowanym, że w tej sprawie powinni wnieść uwagę na piśmie, bo gmina może dokonać weryfikacji potrzeb w zakresie zasadności utrzymywania drogi lub przynajmniej częściowej zmiany strefy SK na SP, ale może też uznać, że droga dalej jest ważna i rezerwa na jej realizację powinna zostać wyznaczona.
- 8) Ósma rozmowa: Następne dwie osoby zainteresowane były działkami położonymi w rejonie ul. Stawowej, na których zamieszkują, a które w projekcie planu ogólnego nie zostały wykazane jako strefa z zabudową mieszkaniową (SJ), mimo że na sąsiedniej działce również znajduje się budynek mieszkalny. Projektant wyjaśnił, że celem ustaleń planu ogólnego było utrzymanie zgodnie z planem miejscowym funkcji sportowo-rekreacyjnych dla większego obszaru w tym rejonie, Stąd wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN. Nie mniej, z danych ewidencyjnych wynika, że w przedmiotowym rejonie faktycznie są budynki mieszkalne, co oznacza, że jeśli złożą uwagę, to gmina może dokonać weryfikacji ustaleń poprzez utrzymanie stanu istniejącego związanego z funkcją mieszkaniową w ramach strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
- 9) Dziewiąta rozmowa: Osoba wносиła o to, aby działka gminna przy ul. Robotniczej, w rejonie, w którym osoba zainteresowana mieszka, była przeznaczona na cele rolnicze zgodnie z obowiązującym planem, a nie na cele inwestycyjne. Umożliwi to kontynuowanie przez tę osobę upraw rolnych na podstawie dzierżawy tej działki. Wyjaśniono, że plan ogólny ma charakter dokumentu kierunkowego, który planuje docelowe przeznaczenie terenów. Przedmiotowa działka stanowi większy obszar gruntów gminnych położonych na zachód od drogi krajowej (DK1), aż do ul. Robotniczej. W obowiązującym studium również tereny te stanowiły rezerwę pod rozwój działalności usługowych. Dlatego również w projekcie planu ogólnego utrzymano ten kierunek w ramach strefy usługowej (SU), która od strony ul. Robotniczej izolowana jest strefą zieleni i rekreacji (SN).
- 10) Dziesiąta rozmowa: Mieszkaniec z ul. Krzyżanowskiego, wskazując na hałas emitowany z użytkowania sąsiadujących z jego domem boisk piłkarskich, wnosi o uwzględnienie w projekcie planu ogólnego zapisów nakazujących realizację ekranów akustycznych wzdłuż granicy boisk. Wskazuje również na niewystarczającą ocenę problematyki hałasu w prognozie oddziaływania na środowisko. Wyjaśniono mieszkańcowi, że forma i ogólny charakter ustaleń planu ogólnego nie dają możliwości na ustalanie zasad związanych z ochroną środowiska, w tym ochroną przed hałasem. Projekt planu ogólnego odzwierciedla w rejonie ul. Krzyżanowskiego istniejące funkcje. Dotyczy zarówno objęcia strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) istniejących budynków mieszkalnych, jak i objęcia boisk piłkarskich strefą usługową (SU). Natomiast prognoza oddziaływania na środowisko zasadniczo ocenia wpływ nowych rozwiązań projektu planu ogólnego, a nie takich, które wynikają ze stanu istniejącego.
- 11) Jedenasta rozmowa: Właściciele działek w rejonie ul. Polnej upewnili się, że ich działki są objęte strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
- 12) Dwunasta rozmowa: Właściciel wskazywał na wyjaśnienie rozwiązań projektu planu dla swoich działek położonych w dwóch różnych miejscach gminy:

Pierwsze miejsce dotyczyło działek sąsiadujących z terenem Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągowego w rejonie ul. Siedleckiej. Właściciel dopytywał czy te działki mogą być zmienione ze strefy zieleni i rekreacji (SN) na strefę gospodarczą (SP), co umożliwi efektywniejsze ich zagospodarowanie wraz z działkami przyległymi, które już są przeznaczone na cele produkcyjne. Wyjaśniono, że celem wyznaczonych stref zieleni i rekreacji (SN), jest zapewnienie powiązań komunikacyjnych od strony ul. Siedleckiej oraz minimalizowanie uciążliwych oddziaływań wśród terenów produkcyjnych. Dodano, że właściciel może wnieść uwagę na piśmie. Wówczas gmina ma podstawę do zweryfikowania potrzeb w zakresie zasadności utrzymywania stref SN w przedmiotowym rejonie.

Drugie miejsce odnosiło się do działki w rejonie ul. Bór I – właściciel chciałby, aby cała jego działka była objęta strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Wyjaśniono, że projekt planu ogólnego ma istotne ograniczenia w zakresie powiększania terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Wynika to z niekorzystnego dla gminy bilansu mieszkaniowych terenów niezabudowanych w stosunku do faktycznego zapotrzebowania na nowych mieszkańców. Dlatego na działce można było wyznaczyć zasięg strefy SJ, tylko w zakresie, który wynika z przeznaczenia mieszkaniowego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Dodano, że dopóki właściciel nie wybuduje budynków mieszkalnych, na części gdzie taka możliwość już występuje, w których zamieszkają nowi mieszkańcy, to nie ma szans na powiększanie w przyszłości nowych terenów mieszkaniowych. Zasad ta dotyczy wszystkich mieszkaniowych terenów niezabudowanych. Co więcej, jeśli w tym rejonie pojawią się nowe budynki, to jest większa szansa na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, który może być podstawą powiększania stref SJ.

- 13) Trzynasta rozmowa: Osoba dopytywała czy działka w rejonie ul. Bór II, będzie miała takie same przeznaczenia jak obowiązujący plan miejscowy. Potwierdzono, że działka w tym rejonie, zgodnie z przeznaczeniem mieszkaniowym ustalonym w obowiązującym planie miejscowym objęta jest strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wraz z utrzymaniem wskaźników i parametrów za obowiązującym planem miejscowym.
- 14) Czternasta rozmowa: Właściciel wskazywał na wyjaśnienie rozwiązań projektu planu dla swoich działek położonych w dwóch różnych miejscach gminy:

Właściciel działek w rejonie ul. Bór I wnosi o to, aby były one w całości objęte strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Wyjaśniono, że projekt planu ogólnego ma istotne ograniczenia w zakresie powiększania terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Wynika to z niekorzystnego dla gminy bilansu mieszkaniowych terenów niezabudowanych w stosunku do faktycznego zapotrzebowania na nowych mieszkańców. Dlatego na działkach można było wyznaczyć zasięg strefy SJ, tylko w zakresie, który wynika z przeznaczenia mieszkaniowego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Dodano, że dopóki właściciel nie wybuduje budynków mieszkalnych, na części gdzie taka możliwość już występuje, w których zamieszkają nowi mieszkańcy, to nie ma szans na powiększanie w przyszłości nowych terenów mieszkaniowych. Zasad ta dotyczy wszystkich mieszkaniowych terenów niezabudowanych. Co więcej, jeśli w tym rejonie pojawią się nowe budynki, to jest większa szansa na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, który może być podstawą powiększania stref SJ.

Zainteresowany prosił o wytłumaczenie, czy działka przy ul. Szkolnej, która objęta jest strefą z zabudową zagrodową (SZ) może być objęta strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Odpowiadając na pytanie, wskazano, że przedmiotowa działka objęta jest w obowiązującym planie terenem zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej i rolniczej (MRU). To oznacza, że jeśli właściciel zgłosi uwagę, to jest szansa na zmianę ze strefy SZ na SJ. Wyjaśniono, że projekt planu ogólnego wyznaczył na

działce strefę SZ, biorąc pod uwagę ewidencje gruntów i budynków, według której na działce znajduje się użytek: „Br – grunty rolne zabudowane”.

- 15) Piętnasta rozmowa: Ostatnia z zainteresowanych osób pytała o działkę przy ul. Uzdrowskiej w rejonie przebiegu Potoku Goczałkowickiego, która zgodnie z wnioskiem właściciele chcą przeznaczyć na cele mieszkaniowe. Poinformowano osobę o ograniczeniach związanych z możliwością wyznaczenia w planie ogólnym strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Przede wszystkim obowiązujący plan miejscowy nie wyznaczył na przedmiotowej działce terenu z funkcją mieszkaniową, a dodatkowo na działce znajdują się grunty rolne III klasy bonitacyjnej. Mimo że w tej okolicy większość działek jest już przeznaczona pod zabudowę, w tym na gruntach III klasy, to nie jest spełniony warunek położenia działki w odległości nie większej niż 50 metrów. Stąd nie można dokonać powiększenia występującego w sąsiedztwie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Dlatego w projekcie planu ogólnego nie została wyznaczona strefa SJ, a strefa usługowa (SU), z zastrzeżeniem zachowania fragmentu działki wzdłuż Potoku Goczałkowickiego jako strefy zieleni i rekreacji (SN).

Goczałkowice-Zdrój, 8 lipca 2026 r.

K. Świątek - Zdrój

.....
podpis sporządzającego protokół

WÓJT GMINY
GOCZAŁKOWICE - ZDRÓJ

Gabriela Placha

.....
podpis Wójta Gminy Goczałkowice-
Zdrój

THE UNIVERSITY OF
CHICAGO
LIBRARY