

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

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

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

- 1. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach: 1, 2, 6, 8, 14, 19, 35.1, 36, 46, 47, 49, 50, 51, 52** wnoszących o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, jako niezgodnych z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium oraz nie może naruszać jego ustaleń. Ustalając w studium zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz kierunki przeznaczenia danego obszaru brano pod uwagę przede wszystkim przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz analiz i ocen aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Ograniczenie możliwości zabudowania, tym samym nieuwzględnienie danej uwagi, w całości lub w części, w zakresie postulatów dotyczących nowych terenów budowlanych, uznane zostało za uzasadnione i racjonalne już na poziomie kształtowania polityki przestrzennej gminy. Potwierdzają to wnioski wynikające z opracowania pn.: „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Goczałkowice-Zdrój” wykonane na potrzeby zmiany studium z 2017 r. (zgodnie z wymaganiami art. 1 ust. 3 i ust. 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znowelizowanej przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). Analizy te wykazują, że dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy możliwe jest tylko w sytuacji, kiedy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę ustalone w wyniku analizy potrzeb rozwoju gminy (głównie w odniesieniu do prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców), przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W gminie Goczałkowice-Zdrój rezerwy terenów mieszkaniowych i usługowych wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym z 2010 roku nie zostały jeszcze wyczerpane, stąd w studium, a w konsekwencji również w planie miejscowym, kształtowanie nowych terenów mieszkaniowych i usługowych musi być ograniczane. Istotna jest również kontrola sytuacji finansowej gminy, w kontekście możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, które miałyby wynikać z lokalizacji nowej zabudowy.
- 2. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach: 3, 4, 5, 13** wnoszących o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, zajętych obecnie na potrzeby obiektów gospodarstwa rolnego, na zabudowę mieszkaniową. Wnioskowana zmiana przeznaczenia jest niezgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium, które ustala na przedmiotowych terenach obszar „RU – obszary obsługi produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich”. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium oraz nie może naruszać jego ustaleń. Podobnie jak w przypadku rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 1, obowiązują analizy w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę (art. 1 ust. 3 i ust. 4 oraz art. 10 ust. 1 pkt 7 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Analizy z 2017 r. wykazują, że dopuszczenie nowej zabudowy możliwe jest tylko w sytuacji, kiedy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W gminie Goczałkowice-Zdrój rezerwy

terenów mieszkaniowych w obowiązującym planie miejscowym z 2010 roku nie zostały jeszcze wyczerpane, stąd kształtowanie nowych terenów mieszkaniowych musi być ograniczane.

- 3. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 7** wnoszącej o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), co należy uznać za bezprzedmiotowe, ponieważ projekt planu miejscowego, w wersji przedstawione na wyłożeniu do publicznego wglądu, już uwzględnia postulaty zgłoszone w uwadze, więc nie ma potrzeby zmiany jego ustaleń.
- 4. Uwzględnić w całości uwagi o numerach: 9, 10 i 22** wnoszących sprzeciw wobec wyznaczenia drogi publicznej oznaczonej symbolem 48KDD. Droga ta miała zapewnić dostęp do tych powierzchni działek, które mają ograniczony dostęp od strony ul. Jeziornej. Jednak część z tych działek w stanie istniejącym ma zapewnione sięgacz zapewniające dostęp do ul. Jeziornej, więc podobną obsługę komunikacyjną mogą mieć zapewnioną działki dotychczas niezabudowane. Ponadto przy drodze znajduje się teren rolny oznaczony w planie symbolem 4R – droga byłaby ekonomicznie nieuzasadniona, skoro nie można przy niej zabudować terenów po obu jej stronach. Droga ingeruje również w istniejący układ działek w innych miejscach, naruszając stan istniejący. W związku z powyższym uwzględnia się uwagę poprzez usunięcie terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 48KDD (zgodnie z projektem wyłożonym do publicznego wglądu).
- 5. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 11** wnoszącej o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo-usługową. Mimo iż uwaga w całości, zgodnie ze studium, mogłaby być przeznaczona na wnioskowane cele, to jednak obejmują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (klasa III). Grunty takie podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ochrona polega na uzyskaniu w procedurze sporządzania planu miejscowego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klas I-III) na cele nierolnicze. Zgody tej w trybie decyzji administracyjnej (postanowienia) udziela minister właściwy do spraw rolnictwa. W procedurze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów południowych w gminie Goczałkowic-Zdrój wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o udzieleni stosownej zgody. Dla działek objętych uwagą zgoda ta jednak nie została udzielona, co skutkuje brakiem możliwości uwzględnienia uwagi (z wyjątkiem fragmentu działki nr 512/66 – przeznaczony jako teren 30MNb).
- 6. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 12** wnoszącej o dopuszczenie lokalizowania na wymienionych działkach odnawialnych źródeł energii o mocach powyżej 500 kW. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym najpierw w studium ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Aktualnie obowiązujący dokument studium nie ustala takich obszarów, więc również w planie miejscowym nie można dopuścić urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
- 7. Uwzględnić w całości uwagę numer 15** wnoszącą o możliwość prowadzenia płatnego parkingu w ramach przeznaczenia terenu. Działalność parkingowa ma charakter usługi i jako taka może być dopuszczona na terenach, na których w planie dopuszczono usługi w centralnej części gminy – dotyczy rejonu ulic Szkolnej, Głównej i Zimowej, w ramach ustaleń dla terenów usługowych (UI i UII) oraz mieszkaniowo-usługowych (MUI, MUII i MRU).
- 8. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach: 16, 21, 23, 39** wnoszących sprzeciw wobec uznania, iż ul. Melioracyjna (38KDD) w obecnym stanie ma stanowić drogę przelotową zapewniającą połączenie z nową drogą obsługującą nowe tereny mieszkaniowe. Jednym z podstawowych celów planu miejscowego jest rozwiązanie problemów komunikacyjnych, poprzez (w miarę możliwości) rozwijanie istniejącego układu i nawiązywanie do istniejących przebiegów dróg publicznych. Mimo iż obecny odcinek ul. Melioracyjnej ma niskie parametry w zakresie szerokości pasa drogowego (działki drogowej), to jej przedłużenie, zakładając zwiększenie szerokości nowego odcinka drogi, zapewni ciągłość komunikacyjną. Ul. Melioracyjna ma status drogi publicznej i jako taka służy wszystkim mieszkańcom i użytkownikom – taki jest sens realizacji i utrzymywania przez gminę zadań związanych z celami publicznymi. Zakłada się, iż wbrew obawom zgłaszających uwagę, ruch samochodowy nie zwiększy się istotnie, ponieważ nowy układ drogowy, wyznaczony na zachód od ul. Melioracyjnej, ma zapewnione niezależne połączenie z ulicami Rzemieślnicza i Polną. Ponadto wąski przebieg ul. Melioracyjnej nie będzie atrakcyjny do przemieszczania się dla nowych mieszkańców, natomiast może stanowić alternatywę w przypadku dokonywania jakichkolwiek robót drogowych i infrastrukturalnych na innych odcinkach dróg. Nie będzie również dochodziło do sytuacji, kiedy wjazd na ul. Melioracyjną, będzie wiązał się z koniecznością wycofania (co za wadę zgłaszano w uwadze), ponieważ można będzie przejechać dalej w kierunku zachodnim – droga przestanie być tzw. ślepą ulicą. Oczywiście docelowo, jeśli istotnie zwiększy się ruch komunikacyjny na przedmiotowym odcinku ul. Melioracyjnej, to poprzez odpowiednią organizację ruchu drogowego, niezależnie od ustaleń planu, można

ograniczyć przelotowy przebieg ul. Melioracyjnej w kierunku zachodnim, stawiając np. słupki lub inne ograniczenia ruchowe. Nie mniej dalej będzie można tym odcinkiem drogi publicznej prowadzić ruch pieszy czy rowerowy.

- 9. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach 17 i 29** wnoszących o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mimo iż uwagi w całości lub w części, zgodnie ze studium, mogłyby być przeznaczone na wnioskowane cele, to jednak obejmują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (klasa III). Grunty takie podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ochrona ta polega na uzyskaniu w procedurze sporządzania planu miejscowego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klas I-III) na cele nierolnicze. Zgody tej w trybie decyzji administracyjnej (postanowienia) udziela minister właściwy do spraw rolnictwa. W procedurze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów południowych w gminie Goczałkowic-Zdrój, wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o udzieleni stosownej zgody. Dla działek objętych uwagami zgoda ta jednak nie została udzielona, co skutkuje brakiem możliwości uwzględnienia uwag.
- 10. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 18** wnoszącej o połączenie terenów 1RU i 2RU w jeden teren. Zaproponowane rozwiązanie sprowadzające się do zastosowania numeracji mającej traktować te dwa tereny jako jeden – stosując oznaczenie 1.1RU i 1.2RU, nie rozwiązuje problemu. W kontekście realizacji miejsc parkingowych należy zwrócić uwagę, iż plan określa minimalne wskaźniki parkingowe tylko w stosunku do nowej zabudowy. Należy podkreślić, iż plan ustala jedynie minimalne potrzeby parkingowe. Oznacza to, że nie ma przeciwwskazań do realizacji parkingów w dużo większym zakresie. Teren 1RU, który, jak wynika z treści uwagi, jest już zagospodarowany, nie będzie podlegał kontroli w zakresie spełnienia minimalnych potrzeb parkingowych, a jeśli, to tylko w zakresie, w jakim na tym terenie pojawi się nowa zabudowa. Nie ma więc potrzeby udowadniania, iż parkingi realizowane na terenie 2RU, są związane z funkcjonowaniem terenu 1RU. Jedynym wymogiem związanym z realizacją parkingów na terenie 2RU jest realizacja jakiegokolwiek zabudowy odpowiadającej przeznaczeniu terenu, dla której, oprócz minimalnych potrzeb parkingowych, można realizować dodatkowe miejsca parkingowe. Plan może jedynie, uznając, iż grunty na obu terenach stanowią jedną własność rozdzieloną drogą, stworzyć zapisy w zakresie kształtowania miejsc postojowych, umożliwiające bilansowanie potrzeb parkingowych wynikających z przeznaczenia terenu 1RU, na terenie 2RU.
- 11. Uwzględnić w części, a w części nie uwzględnić, uwagę numer 20** wnoszącą o przeznaczenie działki pod zabudowę wielorodzinną wraz z funkcjami dopuszczalnymi jako teren MU – tak jak to zostało ustalone w studium oraz określenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 35% jak dla terenów MU w studium i zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego na istniejącym poziomie tj. nie większym niż 24%. Uwaga obejmuje działki stanowiące w studium obszar funkcjonalny „MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej”, dla którego dopuszczono również zabudowę wielorodzinną z towarzyszącymi usługami. Stąd proponuje się w części uwzględnić uwagę, w zakresie ustalenia dla fragmentu działki od strony ul. Zimowej (zgodnie z zakresem wyznaczonym na załączniku graficznym do uwagi) terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego w planie symbolem MUIII. W ramach tych terenów plan dopuszcza zabudowę wielorodzinną. Dla pozostałej części działki, w kierunku północnym, pozostawia się teren usługowy oznaczony symbolem UII – w tej części uwagę uznaje się za nieuwzględnioną. Zmiana przeznaczenia na teren MUIII skutkuje również ustaleniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 40% – w tej części uwaga jest uwzględniona. Biorąc pod uwagę ustalenia studium, należy podkreślić, iż zabudowa wielorodzinną może być dopuszczona w formie budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych i nie wyższych niż 13 m – takie ograniczenie będzie ustalone w planie miejscowym. Mimo iż obecnie działka już jest zagospodarowana i zabudowana w stopniu umożliwiającym utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej wyłącznie na poziomie 24%, to zgodnie ze studium wskaźnik ten na terenach mieszkaniowo-usługowych ma wynosić co najmniej 30% - takie ograniczenie będzie w planie ustalone, więc w tej części uwagę uznaje się za nieuwzględnioną. Uwzględnienie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wynikającym ze stanu istniejącego (24%), będzie możliwe jedynie w sytuacji stosowania ogólnej zasady ustalonej w planie w brzmieniu (§11 ust. 1): *W przypadku istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których przed wejściem w życie planu, przekroczony został któryś z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub wymianę kubatury oraz takie roboty budowlane, które mieszczą się w zakresie pozostałych określonych dla danego terenu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.*
- 12. Uwzględnić w całości uwagę numer 24** wnoszącą o ustalenie przeznaczenia usługowego dla działki nr 2879/34 oraz dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną na działce 2877/34, zgodnie z ustaleniami studium (MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej). Biorąc pod uwagę ustalenia studium oraz stan istniejący (na nieruchomości znajduje się – jak wskazuje właściciel w uwadze, budynek mieszkalno-usługowy z 9 lokalami mieszkalnymi), uwzględnia się uwagę poprzez zmianę działki 2879/34 z terenu zieleni ZE (zieleni pełniąca funkcje ciągów ekologicznych) na teren usługowy UII oraz zmiana działki 2877/34 z terenu mieszkaniowo-usługowego MUIa na

teren MUII, w ramach którego dopuszcza się zabudowę wielorodzinną. Biorąc pod uwagę ustalenia studium, należy podkreślić, iż zabudowa wielorodzinną może być dopuszczona w formie budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych i nie wyższych niż 13 m – takie ograniczenie będzie ustalone w planie miejscowym.

- 13. Nie uwzględnić w całości uwag numer: 25 i 38** wnoszących o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową. Mimo iż uwagi w części, zgodnie ze studium, mogłyby być przeznaczone na wnioskowane cele, to jednak obejmują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (klasa III). Grunty takie podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ochrona ta polega na uzyskaniu w procedurze sporządzania planu miejscowego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klas I-III) na cele nierolnicze. Zgody tej w trybie decyzji administracyjnej (postanowienia) udziela minister właściwy do spraw rolnictwa. W procedurze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów południowych w gminie Goczałkowic-Zdrój, wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o udzieleni stosownej zgodny. Dla działek objętych uwagami zgoda ta jednak nie została udzielona, co skutkuje brakiem możliwości uwzględnienia uwag. Ponadto plan miejscowy musi być zgodny ze studium. Tymczasem część północna działek nie została wskazana w studium pod rozwój zabudowy, co również przesądza o konieczności odrzucenia uwag w całości. Należy zauważyć, że część działki objętej uwagą nr 38 jest objęta terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami 6MNUa.
- 14. Uwzględnić w całości uwagę numer 26** wnoszącą sprzeciw wobec wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku inwentarskiego – kurnika (usytuowanego od wielu lat na działce objętej zabudową zagrodową o dominującej funkcji prowadzenia produkcji rolnej, w tym hodowlanej) oraz postulującej zachowanie odległości projektowanego budownictwa jednorodzinnego od zabudowy zagrodowej (kurnika) co najmniej 100 metrów. Z treści uwagi wynika również, iż właściciel gospodarstwa rolnego jest przeciwny ustalonemu na jego działce przeznaczeniu o mieszanej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Uwzględnienie uwagi polega więc na zmniejszeniu zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w dotychczasowym projekcie planu, utrzymując zabudowę mieszkaniową, w promieniu 100 m od istniejącego budynku inwentarskiego – kurnika, w zakresie takim, jaki wynika z ustaleń obowiązującego planu, w szczególności w taki sposób, aby w tej odległości nie był sytuowany nowy budynek mieszkalny (co zostanie ograniczone nieprzekraczalną linią zabudowy). Uwzględnienie uwagi w tym zakresie wynika z kierowania się zasadą przezorności, zmierzającej do niepotęgowania już istniejącego konfliktu funkcjonalno-przestrzennego. W tym miejscu należy wyjaśnić, iż znaczna część przywołanej w uzasadnieniu uwagi argumentacji nie miała wpływu na decyzję o uwzględnieniu uwagi. W żadnym miejscu projekt planu nie naruszył przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawa budowlanego czy przepisów ochrony środowiska wraz z powiązanymi rozporządzeniami. Nie ma żadnego przepisu, który uzależniałby stosowanie 100 metrowej odległości sytuowania budynków inwentarskich, takich jak kurniki, od terenów zabudowy mieszkaniowej. Odległość 100 metrów decyduje jedynie o stwierdzeniu, iż stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze o zasięgu 100 m od granic terenu, na którym realizowane jest dane przedsięwzięcie (art. 74 ust. 3a 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) – niezależnie od tego, czy w tej odległości znajdują się tereny mieszkaniowe, czy nie. Oznacza to również jednak, iż dopuszczenie w obszarze 100 m od granicy działki objętej uwagą, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie była dotychczas wyznaczona, zmienia warunki oceny oddziaływania przedsięwzięcia na niekorzyść istniejącej działalności rolniczej polegającej na chowie i hodowli – działalność ta będzie musiała spełnić dodatkowe warunki i wymogi (art. 81 ww. ustawy), a brak możliwości ich spełnienia może skutkować zaprzestaniem działalności lub wybudowaniem nowego budynku inwentarskiego – kurnika, w odległości zapewniającej zastosowanie ewentualnych zabezpieczeń minimalizujących negatywny wpływ działalności na tereny mieszkaniowe. Nie można jednak twierdzić, że plan narusza w sposób jednoznaczny jakiegokolwiek przepisy w tym zakresie. Tym bardziej że, co udowodnił zgłaszający uwagę, budynek mieszkalny może być związany zarówno z zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i zabudową zagrodową. Istniejąca działalność rolnicza, opierająca się na chowie i hodowli kur, będzie więc konfliktowa nie tylko dla mieszkańca realizującego budynek jednorodzinny na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale również dla rolnika, który będzie chciał zamieszkać w budynku mieszkalnym jednorodzinny w ramach zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych sąsiadujących z działką zgłaszającego uwagę. Należałoby więc również ograniczyć możliwość wykorzystania sąsiednich gruntów rolnych na cele zabudowy zagrodowej, mimo iż na gruntach rolnych, rolnicy mają prawo wnioskować o taką zabudowę. Przywołanie w uwadze argumentacji o naruszeniu zasady ładu przestrzennego jest rozumiana jednostronnie – wyłącznie na korzyść zgłaszającego uwagę. Równie poprawnie będzie interpretowana zasada ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegająca na wyeliminowaniu z danego obszaru funkcji generujących niepożądane uciążliwości, poprzez ich ograniczanie lub wymuszanie ich dostosowania (stosowania zabezpieczeń), uznając, iż dany obszar posiada predyspozycje do zmiany kierunku zagospodarowania na (w tym przypadku) mieszkaniowy, a nie związany z chowem i hodowlą zwierząt. Zwłaszcza że nieruchomość, na której zgłaszający uwagę prowadzi chów i hodowlę kur w liczbie sięgającej 15 000 sztuk (przy współczynniku DJP na poziomie 0,004 daje liczbę 60 DJP), znajduje się w obszarze Natura 2000. W takich

okolicznościach prowadzona działalność rolnicza zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tym bardziej że już obecnie (w stanie istniejącym) prowadzona jest w odległości mniejszej niż 210 m od terenów i gruntów mieszkaniowych oraz rolnych zabudowanych zajętych pod budynki mieszkalne (art. 3 ust. 1 pkt 104 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Dz. U. 2019 poz. 1839). Jediną przesłanką uwzględnienia uwagi, w sytuacji braku jednoznacznych przepisów w przedmiotowej sprawie, jest więc dążenie do utrzymania obecnego stanu rzeczy (status quo). Nawet przywołany w uwadze wyrok sądu WSA w Krakowie z dnia 9.10.2019 r. (nr II SA/ Kr 639/19), z braku twardych podstaw prawnych, przywołuje stosowanie tzw. dobrej praktyki planowania przestrzennego, której stosowanie zawsze będzie oparte na subiektywnej ocenie, nieopartej żadnym jednoznacznym przepisem. Kolejną zmianą wynikającą z uwzględnienia uwagi jest rezygnacja z ustalonego dla działki nr 3233/144 przeznaczenia terenów MR (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolniczej) oraz 8MRU (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i rolniczej) na rzecz terenu zabudowy zagrodowej (RM). Zgłaszający uwagę wyraźnie zaznaczył, iż nie akceptuje takiego mieszania funkcji, powołując się na wyrok przywołanego wcześniej sądu WSA w Krakowie. W podobnych sprawach są liczne wyroki sądów zawierających odmienne stanowisko – np. wyrok sądu WSA we Wrocławiu z dnia 4 października 2017 r. (nr II SA/WR 377/17) stwierdzający: „Dopuszczalne jest zatem ustalenie dla jednego terenu różnych funkcji (tzw. wielofunkcyjność terenu) w sposób alternatywny lub uzupełniający tak, aby nie wykluczały się one wzajemnie a były uzasadnione specyfiką terenu czy preferencjami lokalnej społeczności”. Szanujące jednak postulat zgłaszającego uwagę eliminuje się na jego nieruchomości możliwość mieszania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, mimo iż obowiązujące ustalenia planu miejscowego z 2010 r. określają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Tym samym oznacza to, że niniejszą uwagę, zgłoszoną w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właściciel nieruchomości zrzeka się (na wyraźne własne życzenie) roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia terenu.

15. **Nie uwzględnić w całości uwagi numer 27** wnoszącej o przeznaczenie terenu pod zabudowę domów jednorodzinnych. Działka objęta uwagą znajduje się w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w której przepisy 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.) wykluczają sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych (art. 38a ust. 1 pkt 1 lit. b).
16. **Nie uwzględnić w całości uwagi numer 28** wnoszącej o przeznaczenie terenu pod zabudowę domów jednorodzinnych. Wnioskowana zmiana przeznaczenia jest niezgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium, które ustala na przedmiotowych działkach obszar „RU – obszary obsługi produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich”. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium oraz nie może naruszać jego ustaleń. Studium w takim obszarze umożliwia przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową, w której obrębie można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, o ile inwestorem będzie rolnik.
17. **Nie uwzględnić w całości uwagi numer 30** wnoszącej sprzeciw wobec przeprowadzenia drogi 43KDD przez przedmiotowe działki oraz dopuszczenie zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie przebiegu drogi publicznej (43KDD) oraz rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MNb) odzwierciedlają politykę przestrzenną gminy zawartą w studium. Za uznaniem przedmiotowego rejonu gminy (działki objęte uwagą oraz znajdujące się w otoczeniu) za obszar korzystny do rozwoju zabudowy przemawiają przede wszystkim predyspozycje przestrzenne – kontynuacja rozwoju zabudowy w otoczeniu, bliskość lokalnego centrum usługowego i społecznego (zespół szkół), możliwość zapewnienia uzbrojenia terenu i rozbudowy układu drogowego. Uznaje się przyjęte w planie miejscowym rozwiązania za słuszne i wymagające podtrzymania.
18. **Nie uwzględnić w całości uwagi numer 31** wnoszącej o zmianę przeznaczenia wskazanych działek pod teren cmentarza (1ZC). Rozbudowa cmentarza ograniczona jest szczególnymi przepisami. W pierwszej kolejności zastosowanie ma Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Rozporządzenie to w szczególności wskazuje, że teren rozbudowanej części cmentarza musi zachować wymagane odległości od terenów sąsiednich, w szczególności zachowując odległość 50 m od istniejących zabudowań mieszkalnych. Uwzględniając ten wymóg, okazuje się, iż jedynie nieznaczna północna część działki nr 4205/187 mogłaby stanowić teren ewentualnych powierzchni grzebalnych cmentarza. Jednak ten północny fragment działki znajduje się w dolinie potoku Goczałkowickiego, w sąsiedztwie przebiegu wód powierzchniowych płynących. Istotne jest więc w tym kontekście, spełnienie kolejnego wymogu rozporządzenia z 1959 r. określającego konieczność zdiagnozowania warunków gruntowo-wodnych. Badania te są istotne również w kontekście przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków. Jeden z warunków tego rozporządzenia określa, że odległość między najwyższym poziomem wody gruntowej a dnem grobu nie może być mniejsza niż 0,5 m. Okoliczności te należałoby więc najpierw

sprawdzić, zanim podejmie się decyzję o wskazaniu terenu pod cmentarz. Nie mniej ponad wymogi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu, obowiązują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie hierarchii obowiązujących dokumentów planistycznych – plan miejscowy musi być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. W pierwszej kolejności należy więc dokonać stosownej zmiany studium, poprzedzonej badaniem warunków gruntowo-wodnych, a dopiero później można określić powiększenie terenu pod cmentarz.

- 19. Uwzględnić w całości uwagę numer 32** wnoszącą o pozostawienie dotychczasowego zapisu planu dopuszczającego funkcję mieszkalną w formie lokali mieszkalnych (funkcja dopuszczalna wg obowiązującego planu: do 50% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na nieruchomości). Zgłoszony postulat jest możliwy do uwzględnienia, ponieważ nie narusza 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.), który wyklucza sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych (art. 38a ust. 1 pkt 1 lit. b). Budynek mieszkalny, w tym jednorodzinny, to (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych) obiekty budowlane, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem (np. usługowy). Uwzględnienie uwagi może być ustalone w planie, poprzez odwołanie się nie do samych lokali mieszkalnych, ale do całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele mieszkalne. Wyjaśnia się również, iż projekt planu miejscowego dla terenów objętych uwagą (tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte strefą "A" ochrony uzdrowiskowej oznaczonych symbolami UMA), ustala możliwość realizacji lokali mieszkalnych na poziomie nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego.
- 20. Uwzględnić w całości uwagę numer 33** wnoszącą o wykreślenie zaprojektowanej drogi wewnętrznej 4KDW wzdłuż wschodniej i południowej części działek objętych uwagą. Podtrzymywanie drogi wewnętrznej, która (w tym przypadku) w domyśle ma status drogi prywatnej, nie ma sensu, jeśli właściciel nieruchomości, przez którą droga ma przebiegać, nie wyrażają na to zgodny (droga ta nigdy nie powstanie, ponieważ jej realizacja uzależniona jest od woli właścicieli). Dlatego uwzględnienie uwagi będzie polegać na wykreśleniu terenu drogi wewnętrznej 4KDW.
- 21. Uwzględnić w całości uwagę numer 34** wnoszącą o zmianę przeznaczenia działki – poprzez zmianę oznaczenia z 1MNa na 2MU1a. Zaproponowana zmiana nie narusza ustaleń studium i polega jedynie na zwiększeniu o jedną działkę zasięgu sąsiadujących z uwagą terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2MU1a.
- 22. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach 35.2** wnoszącej o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną, jednak bez wskazania celu budowlanego – funkcji zabudowy. W takich okolicznościach należy uznać treść uwagi za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu miejscowego, w wersji przedstawione na wyłożeniu do publicznego wglądu, już uwzględnia postulat przeznaczenia budowlanego działek. Cele budowlane można realizować w części w ramach terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objętego strefą "A" ochrony uzdrowiskowej oznaczonego symbolem 3UMA, a w części w ramach terenu usług objętego strefą "A" ochrony uzdrowiskowej oznaczonego symbolem 6UA. Stąd nie ma potrzeby zmiany ustaleń projektu planu.
- 23. Uwzględnić w całości uwagę numer 37** wnoszącej o wykreślenie drogi publicznej 41KDD na przedmiotowej działce. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie w zakresie przebiegu drogi publicznej (41KDD) stanowi pozostałość pierwotnego pomysłu połączenia dróg publicznych 42KDD i 40KDD. W związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym w śladzie przebiegu drogi 41KDD, droga ta została skrócona jedynie do sięgacza od strony drogi 42KDD. Stąd przebieg drogi 41KDD, jedynie w formie sięgacza, który w całości znajduje się na jednej działce, nie ma uzasadnienia komunikacyjnego. Uznaje się wyznaczenie drogi 41KDD za niepotrzebny, tym samym uwaga zostaje uwzględniona.
- 24. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach: 40, 41, 42, 43, 44, 45** wnoszących sprzeciw wobec przeznaczenia przedmiotowych działek na parking publiczny (3KP), wskazując, iż jest to ustalenie niezgodne z obowiązującym studium. Podtrzymuje się ustalenie terenu parkingu na wskazanych działkach, co jest zgodne z ustaleniami studium, które na znacznej części obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem obszarów oznaczonych symbolami: ZL, ZL/ZE, ZC, WS, WR, KK, KL, PG1 i PG2) dopuszcza wyznaczanie terenów parkingów (podobnie jak terenów dróg publicznych i wewnętrznych) – ustalenie studium zawarte w rozdziale 2, pkt 2.1.2, tabela 2.2, pozycja ostatnia.
- 25. Nie uwzględnić w całości uwag o numerach: 48 i 54** wnoszących o zmianę zapisów ustaleń planu zmierzających do zawężenia rodzaju sytuowanych budynków jednorodzinnych wyłącznie do budynków w formie wolno stojącej – uwaga nr 48 w tym zakresie dotyczy terenów oznaczonych jako MNa, MNb, MR i MRU, natomiast uwaga nr 54 terenów

oznaczonych jako MNa, MNb. Zamiarem zgłoszonych uwag jest, aby zakaz, oprócz zabudowy szeregowej, która jest w przeważającej części obszaru planu wykluczona, obejmował również zabudowę bliźniaczą. Należy wskazać, że w obecnej strukturze zabudowy obszaru objętego planem istnieją już budynki w zabudowie bliźniaczej, w tym w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszaru Natura 2000. W większości nie są to wyłącznie nowe inwestycje ostatnich lat (tak jak w przypadku zabudowy szeregowej) – wręcz przeciwnie, o czym świadczy np. zespół zabudowy bliźniaczej osiedla Powstańców Śląskich w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, oraz kilka przypadków w strefie konserwatorskiej, czy też poza nią przy ulicy Szkolnej. Uznawanie, iż zabudowa bliźniacza, stanowi podobne zagrożenie, ze względu na nadmierną intensywność wykorzystania przestrzeni, co zabudowa szeregowa, jest nieuprawnione. Często zabudowa bliźniacza stanowi proporcjonalnie taki sam, a na pewno porównywalny, udział zajmowanej przestrzeni jak jeden budynek w zabudowie wolno stojącej. Projekt planu miejscowego określił zasady sytuowania zabudowy bliźniaczej, które mają zadbać o kształtowanie jej w sposób odpowiadający zabudowie wolno stojącej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) projekt planu dopuściła zabudowę bliźniaczą sytuowaną na działce budowlanej, o ile każdemu pojedynczemu budynkowi bliźniaczemu będzie przydzielona pojedyncza działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 400 m². Łącznie więc działka dla zespołu dwóch budynków bliźniaczych ma odpowiadać minimalnej działce jak powinna być dopuszczona dla sytuowania budynku wolno stojącego – ustalono w planie taką działkę na poziomie 800 m². Proponuje się nie wykluczać zabudowy bliźniaczej, która może stanowić alternatywę dla tych rodzin, nowych mieszkańców, którzy nie dysponują środkami finansowymi na zakupu działki o powierzchni 800 m² i realizacji większego budynku jednorodzinnego wolno stojącego. Zabudowa bliźniacza może być wówczas rozwiązaniem optymalnych.

26. Uwzględnić w części, a w części nie uwzględnić, uwagę numer 53 wnoszącą o wykreślenie w §34: „przeznaczenie dopuszczalne na obszarze ZE: zalesienia”. Uznaje się, iż tak ogólny postulat o wykreśleniu przedmiotowego zapisu dla wszystkich terenów ZE, w szczególności poza granicą działek objętych uwagą, jest nieuzasadniony – w tej części uwaga pozostaje nieuwzględniona. Ustalenie dopuszczenia zalesiania terenów ZE (zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych) stanowi jedynie możliwość, z której można, ale nie trzeba korzystać – nie jest to żadna forma przymusu czy uznania, iż na danej działce ma być teren leśny. Ustalenie to daje możliwość skorzystania z ewentualnych dopłat do zalesiania gruntów rolnych, zwłaszcza jeśli w stanie istniejącym grunty porośnięte są zadrzewieniami o charakterze leśnym. Postanawia się jednak uwzględnić uwagę wyłącznie w części odnoszącej się do przywołanych w uwadze działek, poprzez usunięcie w obrębie tych działek wyznaczonego na rysunku planu oznaczenia w formie obszarów dopuszczonych zalesień – w tej części uwaga jest uwzględniona.

27. Nie uwzględnić w całości uwagi numer 55:

1) Uwaga w zakresie numeru 55.1 wnosi o dodanie w §2 ustaleń planu definicji działalności rolniczej, np. poprzez odesłanie do definicji działalności rolniczej, która jest obecna w studium, lub poprzez jej powielenie w projekcie planu miejscowego. Należy wyjaśnić, iż studium nie posługuje się żadną definicją działalności rolniczej. Przywołanie w planie jednej definicji działalności rolniczej jest nieuzasadnione w sytuacji kiedy rozumienie pojęcia działalności rolniczej wynika z wielu różnych przepisów, związanych np. z prawem podatkowym, z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, z rozumienia ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także z rozporządzeń powiązanych z tymi ustawami. Przyjęcie w planie definicji działalności rolniczej może być uznane za naruszenie kompetencji Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój w sytuacji, kiedy to akty wyższego rzędu – ustawy i rozporządzenia, zajmują się materią rozumienia działalności rolniczej. Plan miejscowy posługuje się jedynie rozróżnieniem terenów rolnych wynikającym z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi wytyczną do kształtowania terenów o różnym przeznaczeniu. Ponadto wszelkich interpretacji w zakresie rodzaju danej działalności dokonuje się na podstawie rozporządzenia w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności Gospodarczych (PKD). W tej sytuacji uznaje się definiowanie pojęcia działalności rolniczej za niewłaściwe i niepotrzebne.

2) Uwaga w zakresie numeru 55.2 wnosi o zmianę w §2 ustaleń planu definicji uciążliwej działalności rolniczej poprzez dodanie (uznanie za uciążliwe) również miejsc postojowych dla samochodów osobowych powyżej 10 miejsc – proponowana treść: „Uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej, poza budynkiem lub inną budowlą, na potrzeby działalności gospodarczej lub rolniczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej i naprawczej, magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów, miejsc postojowych dla pojazdów i maszyn ciężarowych, budowlanych i rolniczych, a także dla pojazdów osobowych w liczbie przekraczającej 10 pojazdów”. Wszelkie ograniczenia i wymogi w zakresie kształtowania i sytuowania parkingów dla samochodów osobowych oraz innych (nie osobowych) regulowane są przepisami Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – art. 19. Przyjęcie w planie dodatkowych ograniczeń w tym zakresie może być uznane za naruszenie kompetencji Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój w sytuacji, kiedy to akty wyższego rzędu – rozporządzenie, zajmuje się tą problematyką. Dlatego w planie definicja uciążliwego użytkowania terenu przywołuje pewne sposoby parkowania, takie jak: miejsca postojowe dla pojazdów i maszyn ciężarowych, budowlanych i rolniczych, które mogą wykraczać poza zwykłe (typowe) rozumienie parkingów dla samochodów (osobowych lub innych, np. autokarów), które regulowane są przywołanym rozporządzeniem. W tej sytuacji

uznaje się, że zaproponowana zmiana definicji jest niewłaściwa i niepotrzebna. W uwadze podważa się również dopuszczenie uciążliwego użytkowania terenu na działce niebędącej działką budowlaną, np. oznaczonej symbolem „R”. Jest to błędna interpretacja, ponieważ definicja już na samym początku wyraźnie odwołuje się do sposobu wykorzystania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej – działka budowlana może dotyczyć tylko terenów przeznaczonych pod zabudowę, a nie terenów rolnych.

- 3) Uwaga w zakresie numeru 55.3** wnosi o dodanie w treści §6 ust.1. zakazu prowadzenia działalności, która zawsze znaczący oraz potencjalnie znacząco oddziałuje na środowisko, twierdząc, iż jest to brak konieczny do uzupełnienia zapisów planu. Zasady dotyczące zakazów, ograniczeń, wymogów i ewentualnych dopuszczeń odnoszących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko regulowane są (w sposób szczegółowy i bardzo restrykcyjny) stosownymi przepisami w zakresie ochrony środowiska – dotyczy zwłaszcza procedur strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Możliwości realizacji tych przedsięwzięć, zgodnie z ich klasyfikacją na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, decyduje się w ramach specjalistycznych procedur, w szczególności na podstawie raportów oddziaływania na środowisko i decyzji środowiskowych. Dodatkowo przywoływanie w planie sformułowań wynikających z aktów wyższego rzędu może, w przypadku zmiany przepisów, spowodować nieaktualność planu, w tym w zakresie klasyfikacji danego przedsięwzięcia. Może to doprowadzić do sprzeczności ustaleń planu z przepisami, a tym samym spowodować naruszenie zasad sporządzania planu. Plan określa przeznaczenie terenu, więc każde zamierzenie inwestycyjne i przedsięwzięcie, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko, musi być zgodne z przeznaczeniem terenu. Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój nie ma więc podstaw, w ramach zasad ochrony środowiska, do zakazywania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Stosując zakazy w tym zakresie, sugeruje się, że bez tego zakazu przedsięwzięcia takie byłyby każdorazowo możliwe do realizacji, co nie jest zgodne z prawdą. Gdyby w planach miejscowych powszechnie stosować zakazy tych przedsięwzięć, to oznaczałoby to, iż wszelkie procedury w zakresie ich kontroli są niepotrzebne. Ponadto regulacje odnoszące się do zakazu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko mogą być uznane za ingerujące w odrębne procedury ustaw oraz w kompetencje innych organów. Zwłaszcza jeśli taki ogólny zakaz, dotyczący wszystkich rodzajów przedsięwzięć, ingeruje w przepisy odrębne (np. ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która reguluje zasady sytuowania urządzeń i instalacji radiokomunikacyjnych niezależnie od ustaleń planu). Przyjmując w planie ogólny zakaz, ogranicza się możliwość realizacji danego przedsięwzięcia, tylko dlatego, że jest na liście przedsięwzięć wskazanych w rozporządzeniu, mimo że procedura oceny oddziaływania na środowisko, mogłaby wykazać możliwość zastosowania takiej technologii lub takich rozwiązań technicznych albo innych sposobów eliminujących znaczące oddziaływanie przedsięwzięcia. Zakładanie z góry, że jest to niemożliwe, jest ponadprzeciętnym ograniczeniem prawa własności. Zgodnie z powyższym uwagę uznaje się za niewłaściwą i niepotrzebną.
- 4) Uwaga w zakresie numeru 55.4** stwierdza, że utworzony teren 3MRU jest niezgodny ze studium, które nie przewiduje na tym terenie możliwości zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Studium oczywiście wprost nie przewiduje w podważanym miejscu kierunku przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniowo-usługową, ale inne zasady i ustalenia studium dają podstawę do takiego wskazania. W przedmiotowym miejscu studium ustala obszar „RU – obszary obsługi produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich”. Jednak określając kolejno zasady ustalania kierunków przeznaczenia terenu, w studium sporządzono tabelę 2.3 odnoszącą się do rodzajów użytkowania terenów (funkcji dopuszczalnych) mogących występować na obszarach RU: agroturystyka, usługi związane z produkcją rolniczą, handel, gastronomia, zieleń urządzone, urządzenia rekreacyjne. Dalej studium przyjmuje zasadę (pkt 2.1.3) uwzględniania w planie miejscowym istniejących lub planowanych funkcji na danym terenie. Za planowaną funkcję przyjmuje się również te, które zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój Nr XLII/290/10 z dnia 7 września 2010 r.). Plan ten określił dla przedmiotowego miejsca przeznaczenia terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej (I/2.9MN2), dla którego dopuszczalne jest przeznaczenie całości działki wyłącznie na działalność gospodarczą, a także różne formy działalności gospodarczej, której łączna powierzchnia całkowita nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i obiekty usługowe dla działalności gospodarczej. Obowiązujący plan miejscowy przesądził o statusie przeznaczenia terenu i może być honorowany, traktowany jako wynikający z istniejącego stanu prawnego. Przywołane zasady dają podstawę do określenia terenu 3MRU, co jest zgodne ze studium i nie narusza jego ustaleń – uwaga pozostaje nieuwzględniona.
- 5) Uwaga w zakresie numeru 55.5** stwierdza, że zaprojektowanie terenu 2RU na działce nr 4275/57 przy ul. Siedleckiej, oznaczonej w studium jako R jest niezgodne z ustaleniami tego studium. W przedmiotowym miejscu studium ustala obszar „R – obszary rolnicze”. Jednak określając kolejno zasady ustalania kierunków przeznaczenia terenu, w studium sporządzono tabelę 2.2 odnoszącą się do rodzajów przeznaczenia terenów mogących być ustalonych w planie miejscowym, w tym na obszarach R dopuszcza się m.in.: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich (RU) oraz tereny zabudowy zagrodowej (RM). Przyjęte więc w projekcie planu miejscowego ustalenie terenu 2RU jest zgodne ze studium i nie narusza jego ustaleń – uwaga pozostaje nieuwzględniona.

6) Uwaga w zakresie numeru 55.6 stwierdza, że zaprojektowanie terenu 3KP na działce oznaczonej w studium jako MU jest niezgodne z ustaleniami tego studium – obszar ten nie przewiduje możliwości utworzenia parkingu publicznego. Ustalenie terenu parkingu 3KP jest zgodne z ustaleniami studium, które na znacznej części obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem obszarów oznaczonych symbolami: ZL, ZL/ZE, ZC, WS, WR, KK, KL, PG1 i PG2) dopuszcza wyznaczanie terenów parkingów (podobnie jak terenów dróg publicznych i wewnętrznych) – ustalenie studium zawarte w rozdziale 2, pkt 2.1.2, tabela 2.2, pozycja ostatnia. Przyjęte więc w projekcie planu miejscowego ustalenie terenu 2RU jest zgodne ze studium i nie narusza jego ustaleń – uwaga pozostaje nieuwzględniona.

28. Nie uwzględnić uwagi numer 56 wnoszącej o zmianę przeznaczenia terenów 1MNa i 1MNb w granicach przedmiotowej działki na MRU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i rolniczej. W planie miejscowym przyjęto założenie, że tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i rolniczej (MRU) stanowią specyficzną grupę terenów, ze względu na występujące w ich obszarze zabudowania gospodarstw rolnych. Jednocześnie dla tych miejsc obowiązujący plan miejscowy z 2010 r., określił przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Honorując więc stan istniejący, związanych z istniejącą zabudową rolniczą wraz z ewentualną rozbudową oraz z obowiązującymi ustaleniami planistycznymi, projekt nowego planu ustalił tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo-usługowej i rolniczej (MRU). Warunkiem jednak takiego przeznaczenia terenu jest występowanie w stanie istniejącym zabudowań rolniczych. Na działce będącej przedmiotem uwagi w stanie istniejącym nie znajdują się żadne zabudowania rolnicze. Nie jest więc właściwe planowanie nowych funkcji na zasadzie ich dowolnego mieszania – rolniczego i budowlanego (mieszkaniowo-usługowego). Z tych względów pozostawia się uwagę jako nieuwzględnioną.

29. Uwzględnić w części, a w części nie uwzględnić, uwagę numer 57 wnoszącą o zmniejszenie szerokości drogi publicznej 44KDD do 6 m. Minimalne szerokości pasów drogowych dróg publicznych do 1 sierpnia 2019 r. określały stosowne przepisy ustawy o drogach publicznych i warunków technicznych do tej ustawy (m.in. drogi klasy „D – dojazdowa” miały mieć nie mniej niż 10 m szerokości). Obecnie obowiązuje ogólny przepis przewidujący jedynie, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Powyższe nie oznacza dowolności w zakresie określania szerokości dróg – biorąc pod uwagę stosowanie łącznie przepisów (ustawy i rozporządzenia) minimalna szerokość drogi klasy „dojazdowa” (najniższa klasa drogi publicznej), przyjmując ruchu w obu kierunkach na jezdni o szerokości 5 m oraz jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m i poboczach po obu stronach drogi (2 x 0,75 m), powinna wynosić 8 m – kształtowanie ulicy jak dla strefy zamieszkania. Można by zmniejszyć tę szerokość do 7,5 m – stosowanie rozwiązań uspokajających ruch, albo do 7 m przy rezygnacji z chodnika, na korzyść szerszej jezdni (5,5 m) stanowiącej przestrzeń pieszo-jezdną, utrzymując pobocza po obu stronach (obowiązek). Reasumując, uwagę uwzględnia się w części poprzez zmniejszenie szerokości drogi 44KDD do 7 m, a tym samym nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmniejszenia szerokości tej drogi do 6 m.

30. Uwzględnić w całości uwagę numer 58 wnoszącej o zmianę przeznaczenia dla nieruchomości obejmującej przedmiotowe działki z terenu usług oznaczonego symbolem 3UA na teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UMA. Nie ma przeciwwskazań formalny i przestrzenny do wprowadzenia zaproponowanej zmiany jako powiększenie istniejącego w sąsiedztwie zasięgu terenu 1UMA.

31. Uwzględnić w całości uwagę numer 59 wnoszącej o wykreślenie linii zabudowy od strony terenów rolniczych (dotyczy terenów 9MNa i 11MNa w stosunku do terenu 4R) oraz o wykreślenie z planu zapisu o możliwości zabudowy obszarów 8MNa, 9MNa i 10MNa budynkami o charakterze szeregowym. Celem ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu rolnego jest wykluczenie możliwości sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, co potencjalnie ograniczy w przyszłości możliwość wykorzystania terenu rolnego. Należy jednak zgodzić się z tezą, że wszelkie zbliżenia sytuowania budynków w stosunku do działek sąsiednich, podlegają regulacji na podstawie stosownego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. Dlatego uwzględnia się uwagę w zakresie usunięcia linii zabudowy od strony terenu 4R. Podziela się również pogląd o potencjalnych zagrożeniach i utrudnieniach dla mieszkańców wynikających z sytuowania zabudowy szeregowej. Również w tym zakresie uwzględnia się uwagę poprzez wykluczenie na terenach 8MNa-11MNa zabudowy szeregowej.

z up. Wójta

Maria Ożarowska
Sekretarz Gminy