

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów południowych gminy Goczałkowice-Zdrój (plan miejscowy), sporządza się na podstawie uchwały nr XXXIII/257/2018 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 20 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Obszar planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 935 ha. Granica tego obszaru przebiega od strony południowej wzdłuż granicy administracyjnej gminy na odcinku od wschodu, od linii kolejowej, w kierunku zachodnim do rejonu zapory czołowej Zbiornika Goczałkowickiego. Od strony zachodniej granicę stanowią działki zapory czołowej i obiektów kierownictwa zapory, a dalej granica obszaru poprowadzona jest po granicy administracyjnej gminy aż do skrzyżowania z ulicą Zimową. Północną granicę obszaru, na odcinku ok. 850 m, poprowadzono południową granicą własności ulicy Zimowej, następnie objęto grupę działek leżących po północnej stronie ulicy Zimowej, aż do linii kolejowej, dalej po przekroczeniu linii kolejowej obszar projektu planu ograniczono granicą własności ulicy Lipowej. Od strony wschodniej granica, od południa, przebiega wzdłuż zachodniej krawędzi terenu linii kolejowej, aż do rejonu stacji kolejowej „Goczałkowice-Zdrój”, dalej obejmuje obszar po wschodniej stronie linii kolejowej, ograniczony zasięgiem granicy terenu górniczego „Czechowice II” (tzn. obszar planu nie obejmuje działek, które objęte są terenem górnicznym).

Przedmiotem planu miejscowego jest określenie regulacji w zakresie wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, odnoszących się do zagadnień planistycznych. Ustalenia planu sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium), z którym plan miejscowy musi być zgodny i nie może naruszać jego ustaleń. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, tworzy podstawy prawne realizacji ustaleń studium, przy uwzględnieniu potrzeb rozwojowych gminy oraz indywidualnych potrzeb właścicieli działek. Potrzeby gminy obejmują przede wszystkim dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców w zakresie zwiększenia dostępu do podstawowych usług publicznych i ogólnospołecznych oraz uatrakcyjnienia terenów służących wypoczynkowi i rekreacji, a także poprawy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Potrzeby właścicieli związane są głównie z powiększeniem terenów budowlanych (zwłaszcza mieszkaniowych) – wnioski i uwagi w tym zakresie podlegały ocenie i rozstrzygnięciu już w procedurze sporządzania studium, biorąc pod uwagę konieczność oszacowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (część postulatów wówczas mogła być uwzględniona i może mieć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, głównie w ramach ustalonego przeznaczenia terenu).

Uzasadnienie do uchwały inicjującej sporządzenie nowego planu miejscowego wskazuje za jeden z podstawowych celów (oprócz realizacji polityki przestrzennej i potrzeb rozwoju gminy) konieczność weryfikacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego – obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „Czechowice II”, „Bestwina”, „Rudołtówce” i „Goczałkowice-Zdrój” znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy Goczałkowice-Zdrój (Uchwała Nr XLII/290/10 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r.). Uzasadnienie to wskazuje m.in.: *Obowiązujący obecnie dla przedmiotowego obszaru plan miejscowy, uchwalony w 2006 r. i zmieniony w 2010 r., sporządzony został w sposób zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego Studium przyjętego uchwałą Nr XXIX/219/2001 z dnia 22 maja 2001 r., więc nie uwzględnia 17 lat zmian w systemie prawnym, w zagospodarowaniu gminy i nowych potrzeb w tym zakresie. (...). W czasie sporządzania obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), Starostwo Powiatowe w Pszczynie dysponowało jedynie mapami sytuacyjnymi (zawierającymi w swej treści pokrycie terenu) oraz nieskalowymi (szkicowymi) mapami własnościowymi, znacząco odbiegającymi od map sytuacyjnych, co nie dawało możliwości uwzględniania istniejących podziałów geodezyjno-własnościowych w planie. Stanowi to mankament tego planu, ponieważ bardzo częste są przypadki, w których linie rozgraniczające różne sposoby zagospodarowania przebiegają w niewielkiej odległości od granicy podziału geodezyjnego lub własnościowego. Powoduje to na każdym kroku trudności w interpretacji zapisów planu i ograniczenia w realizacji jego ustaleń zarówno przez gminę, jak i przez właścicieli nieruchomości. Od 2010 roku wymogi w zakresie tworzenia właściwych ustaleń aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie kartograficznym, uległy zasadniczym zmianą. Związane*

jest to przede wszystkim ze zmianami przepisów prawa, ale także z orzecznictwem w sprawach planowania przestrzennego oraz kontrolą organów nadzoru prawnego szczebla wojewódzkiego. Ogólnie należy stwierdzić, że spowodowało to uporządkowanie zagadnień związanych z tworzeniem poprawnych legislacyjnych regulacji, zwłaszcza w zakresie wyeliminowania niejednoznacznych, nieprecyzyjnych, niedookreślonych zapisów, które były trudne lub niemożliwe do interpretacji w procesie kontroli planistycznej i związanej z realizacją zamierzeń inwestycyjnych.

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 określono ustalenia obowiązujące dla całego planu, zawarte w rozdziale 2, obejmujące: przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny (§ 4); zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 5); zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu (§ 6); zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych (§ 7); wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 8); granice i sposób zagospodarowania terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (§ 9); szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości (§ 10); szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§ 11); zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (§ 12); zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§ 13); 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 (§ 14). Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów zawarte są w rozdziale 3 i obejmują przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania (uszczegółowione w stosunku do ustaleń § 4), a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (m.in. maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów, stosownie do rodzaju przeznaczenia terenu).

W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych (dotychczas nie sporządzono i nie uchwalono audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a także do sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Plan miejscowy określił więc zakres wskazanych obligatoryjnie ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób dostosowany do faktycznych uwarunkowań związanych z przedmiotowym obszarem.

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, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, kierując się kryterium przestrzennego ograniczania konfliktów funkcjonalnych. Uwzględniono zasadę odpowiedniej hierarchii terenów mieszkaniowych ze względu na zakładaną intensywność zabudowy w zależności od położenia terenów oraz dopuszczenia innych działalności gospodarczych, przy złożeniu dążenia do ochrony warunków mieszkaniowych, zwłaszcza w już ukształtowanych izolowanych osiedlach mieszkaniowych lub na terenach planowanych do takiego przeznaczenia. Ograniczono tereny zabudowy mieszanej (mieszkaniowo-usługowej), kierując się preferowaniem takiego przeznaczenia w obrębie centralnej części osadniczej, charakteryzującej się dogodnymi warunkami dostępu do dróg publicznych i uzbrojenia terenu, gdzie alternatywne przeznaczenie – mieszkaniowe i usługowe lub mieszkaniowo-usługowe, przyczynić się może do aktywizacji obszarów centralnych gminy i wzbogacenia ich o nowe formy zabudowy. Ułatwić to może prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania i może wpłynąć na zwiększenie dostępu do usług dla lokalnej społeczności. Określono przy tym ustalenia zmierzające do minimalizowania wpływu działalności gospodarczych na sąsiednie działki mieszkaniowe – np. różnicowanie skali usług (intensywności), zawężanie rodzaju działalności (wykluczanie funkcji potencjalnie uciążliwych),

ograniczanie oddziaływania (pasy zieleni izolującej i urządzenia izolujące). Ustalono zakaz zabudowy szeregowej w granicach stref ochrony uzdrowiskowej „A” i „B”, strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Górnej Wisły”. Działanie to uzasadnia specyfika gminy, zwłaszcza w zakresie wymogów ochrony uzdrowiskowej oraz środowiska i krajobrazu. Część obszaru planu objęta jest strefami „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej, w których obrębie obowiązuje wymóg zapewnienia odpowiedniego udziału terenów zieleni – uznaje się więc, iż kształtowanie zabudowy szeregowej, jako intensywnej formy zabudowania terenu na małej powierzchni, kłóci się z tymi wymogami. Część obszaru planu objęta jest obszarem specjalnej ochrony ptaków „Dolina Górnej Wisły” w ramach sieci Natura 2000 (obszar Natura 2000), co również uznano za przesłankę do ograniczania intensywnej formy zabudowy, która zwiększa presję na środowisko oraz wpływa na pogorszenie ogólnych walorów krajobrazowych obszaru ochronnego. Co więcej, w sposób istotny, zabudowa szeregowa zmienia dotychczasowy charakter urbanizacji gminy, której geneza wiąże się z układami wiejskiej zabudowy, o dominującym udziale uspokojonej, ekstensywnej zabudowy wolno stojącej na indywidualnych działkach. Również z tego względu wykluczono zabudowę szeregową w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ dawnej wsi Goczałkowice Górne. Plan miejscowy określa też ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne. Za elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony i ukształtowania ładu przestrzennego uznaje się przede wszystkim obiekty i obszary zabytkowe, tereny zieleni urządzonej oraz obszary przestrzeni publicznych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględnia się w powiązaniu z innymi uwarunkowaniami, zwłaszcza w zakresie ładu przestrzennego, dziedzictwa kulturowego oraz zasobów środowiska, w tym w powiązaniu z obszarem Natura 2000 obejmującym część obszaru planu. Walory architektoniczne zależne są od jakości przyjętych rozwiązań inwestycyjnych i sposobu zagospodarowania terenu. Uwzględnienie walorów architektonicznych w bezpośredni sposób dokonano poprzez określenie specjalnych wymogów w zakresie kształtowania zabudowy zmierzających do podwyższenia standardów estetycznych w obrębie obszaru Natura 2000 (wymagania w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachów) oraz ograniczenia elementów dysharmonijnych w strefie ochrony konserwatorskiej (m.in. zakaz stosowania okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej). Ponadto określono wymogi kształtowania geometrii dachów w celu wyeliminowania ponadprzeciętnej wysokości i gabarytów budynków eksponowanych w krajobrazie. Dotyczy wykluczenia kształtowania, przy wykorzystaniu maksymalnej określonej wysokości, budynków wyłącznie z dachem płaskim, czyli relatywnie gabarytowo większych od budynków zwieńczonych dachem dwu- lub wielospadowym (zasad dotyczy kształtowania dachów dwu- i wielospadowych dla budynków powyżej wysokości 8 m na terenach MNa, Mnb, MNUb i MUIb, i 10 m na terenach MNUa i MUIa). Walory krajobrazowe chronione są poprzez określenie terenów zieleni pełniących funkcje ciągów ekologicznych ZE i lasów ZL oraz terenów R/W obejmujących istniejące zespoły największych stawów. Dla niektórych terenów przewiduje się możliwość zalesiania (obszary dopuszczonych zalesień), co przyczyni się do zwiększenia walorów krajobrazowych. Ponadto określa się ograniczenia w kształtowaniu obiektów i budowli rolniczych na terenach rolnych R.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych są w planie miejscowym uwzględnione, biorąc pod uwagę 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 w zakresie ograniczania ponadnormatywnych zanieczyszczeń (ochrona przed hałasem, zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych, gospodarowanie odpadami). W zakresie ochrony przyrody ustala się tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych ZE służące zachowaniu obszarów dolin rzek i cieków oraz innych wybranych obszarów i enklaw zieleni i zadrzewień wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru. Uwzględniono ochronę obszaru Natura 2000 (wskazanie na rysunku planu granice obszaru), zarówno w zakresie ograniczonego zasięgu terenów zurbanizowanych, jak i formy zabudowy, ale przede wszystkim utrzymania w największym stopniu naturalnych warunków środowiska przyrodniczego obszarów wzdłuż rzeki Wisły, terenów leśnych (ZL) i innych terenów zieleni (ZE) oraz terenów obejmujących zespoły stawów „Maciek”, „Maciek Kanałowy”, „Maciek Borowy, „Zabrzyszczak I”,

„Zabrzyszczak II” i „Zabrzyszczak III” wraz z ich otoczeniem (R/W). Uwzględniono w planie występowanie zasobów naturalnych w postaci złóż objętych prawem własności górniczej: złoża podziemnych wód leczniczych zmineralizowanych (solanek), „Goczałkowice-Zdrój” oraz złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.

W zakresie gospodarowania wodami za istotne uznaje się zadbanie o naturalną infiltrację wód opadowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę poprzez nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

Spełniając wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych, w procedurze sporządzania planu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia niektórych obszarów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze, z czego ostatecznie jedynie część uzyskała stosowną zgodę. Rozwiązania planu nie skutkują potrzebą zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu występują budynki lub obszary zabytkowe objęte formami ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków oraz objęte Wojewódzką i Gminną Ewidencją Zabytków – ustalono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w ramach zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Dla wzmocnienia ochrony zabytków, w szczególności dla ochrony układu pierwotnej wsi Goczałkowice Górne określono strefę ochrony konserwatorskiej, w której obrębie ustalono zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijnie nawiązujący do zabudowy historycznej i tradycji miejscowej architektury. Ustalenia te sprzyjają utrzymaniu właściwych wartości krajobrazu kulturowego.

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 ochrony środowiska, przy uwzględnieniu oceny zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko wykonanej w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko opracowywanego dokumentu (planu miejscowego). W szczególności określono zakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne. Zakazano również lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ze względu na uzdrowiskowy status gminy w obszarze planu obowiązuje szereg wymogów ochrony uzdrowiskowej określonych w przepisach odrębnych. Również ze względu na walory uzdrowiskowe wprowadzono w planie zapisy ograniczające zanieczyszczenie powietrza poprzez zakaz stosowania w nowych budynkach instalacji grzewczych opartych na spalaniu paliw stałych.

Istotnym wymogiem ochrony uzdrowiskowej jest zapewnienie odpowiedniego udziału terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowiskowej: „A” na poziomie 65% i „B” na poziomie 50% oraz udziału terenów powierzchni biologicznie czynnej w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej na poziomie 45%. W przypadku strefy „A” (powierzchnia ok. 139,39 ha, według operatu uzdrowiskowego) wymóg ten zapewniają tereny objęte w projekcie planu jako tereny lasów (ZL), teren zieleni urządzonej (ZP) i tereny zieleni pełniące funkcje ciągów ekologicznych (ZE) oraz poza granicą planu teren Parku Zdrojowego w centralnej części uzdrowiska – łącznie tereny te zajmują nieco ponad 90 ha. To zapewnia udział terenów zieleni na poziomie 65%. Nawet zakładając, że tereny te nie będą stanowiły wyłącznie powierzchnie biologicznie czynnej, zwłaszcza na terenach zieleni urządzonej, to na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę w obrębie strefy „A” ustalony jest wymóg zapewnienia na działce powierzchni zieleni urządzonej co najmniej w udziale 20% powierzchni działki. Łącznie więc udział terenów zieleni nie tylko nie przekroczy 65%, ale pozostawi jeszcze znaczny margines zapasu. W przypadku strefy „B” (powierzchnia ok. 675,82 ha, według operatu uzdrowiskowego) wymóg utrzymania terenów zieleni zapewniają przede wszystkim obszary rolne, zbiorniki wodne (zwłaszcza zespoły stawów „Maciek”, „Maciek Kanałowy”, „Maciek Borowy, „Zabrzyszczak I”, „Zabrzyszczak II” i „Zabrzyszczak III”), tereny leśne i zadrzewione oraz inne tereny zieleni, w tym we wschodniej części strefy „B” wzdłuż doliny Potoku Goczałkowickiego – łącznie obszary te zajmując blisko 400 ha, stanowiąc 59% udział w całej strefie „B”. W obrębie strefy „C”, która stanowi obszar o całkowitej powierzchni 4 128,5 ha, z czego w granicach gminy Goczałkowice-Zdrój

to 3 940 ha (pozostałą powierzchnię strefy „C” stanowi obszar Sołectwa Zabłocie w sąsiedniej gminie Strumiień), do spełnienia wymogu udziału terenów biologicznie czynnych w gminie Goczałkowic-Zdrój, należy zabezpieczyć powierzchnię nie mniejszą niż 1 773 ha. Istotnie sprzyjającą okolicznością, spełniając przy tym ważne dla lecznictwa uzdrowskiego walory środowiskowe (klimatyczne i krajobrazowe), jest znajdujący się w gminie Zbiornik Goczałkowicki (Jezioro Goczałkowickie). Sama powierzchnia zbiornika, wynosząca blisko 3 124 ha, stanowi 79% udziału powierzchni w obrębie strefy „C” na obszarze gminy. Łącznie, według bilansu terenów biologicznie czynnych wskazanym w aktualnym operacie uzdrowskim (2018), udział terenów biologicznie czynnych dla strefy „C” wynosi z uwzględnieniem powierzchni Zbiornika Goczałkowickiego – ok. 93%, a bez powierzchni zbiornika – ok. 68%. Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę dodatkowych terenów w żaden sposób nie zaburzy wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach strefy „C”.

Zidentyfikowano w granicach obszaru planu zagrożenie powodziowe wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Wisły, wykluczając w ich rejonie zabudowę. Uwzględniono konieczność zabezpieczenia terenu na cele budowli przeciwpowodziowych związanych z funkcjonowaniem zapory czołowej Zbiornika Goczałkowickiego (IITGW). Uwzględniono także potrzebę realizacji zbiornika retencyjnego (2ITGW), który ma przyczynić się do ograniczenia podtapianiem terenów w zlewni Potoku Goczałkowickiego. Ograniczono możliwość kształtowania nowych funkcji chronionych przed hałasem (dla których przepisy przewidują graniczne wartości hałasu) w zasięgu ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego od strony linii kolejowej i (w mniejszym stopniu) drogi krajowej. Nie przewiduje się stałego (np. poprzez zamieszkanie) narażenia na złe warunki topoklimatyczne i kumulację zanieczyszczeń powietrza – zakłada się, że określone w planie tereny zieleni i rolne, wolne od zabudowy, będą sprzyjać właściwemu przewietrzaniu. Określono wymagania związane z ograniczaniem wpływu działalności gospodarczych na sąsiednie nieruchomości (w zależności od rodzaju terenu), w szczególności poprzez zakaz użytkowania terenu, poza budynkiem, na potrzeby danej działalności gospodarczej lub konieczność odpowiedniego izolowania takiego użytkowania pasami zieleni izolacyjnej lub urządzeniami izolującymi.

Wymagania w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, uwzględnia się w zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznej (zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się tych osób), możliwości dostosowania budynków zabytkowych do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (karta przewidziana m.in. dla osób niepełnosprawnych). Wszelkie inne wymogi potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo budowlane.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni związane są przede wszystkim z aktywizacją terenów dotychczas niezagospodarowanych na potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, głównie w obszarze o dogodnych warunkach obsługi komunikacyjnej i zwiększonych możliwościach uzbrojenia terenu (nawiązanie do istniejącego systemu infrastruktury technicznej). Rozwiązania przyjęte w planie w szczególności dbają o walory ekonomiczne przestrzeni w centralnej części gminy, koncentrując się na zintensyfikowaniu alternatywnych funkcji mieszkalnych i usługowych. Wyselekcjonowano tereny zabudowy usługowej (UI) o prestiżowym znaczeniu, obejmujące wyłącznie tzw. usługi nieuciążliwe (publiczne lub inne zaspokajających potrzeby mieszkańców), wykluczając dysharmonijne użytkowanie. Za istotne uznaje się także postrzeganie walorów ekonomicznych w kontekście ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz walorów uzdrowskich. Należy podkreślić, iż celem planu nie jest jedynie uzyskanie jak najwyższych korzyści ekonomicznych wynikających z ustalonego w planie przeznaczenia i efektywnego zagospodarowania terenu, ale także ochrona interesu publicznego związanego z ochroną dziedzictwa kulturowego i krajobrazu oraz ochroną środowiska i przyrody. Wysoka ocena ekonomicznych walorów przestrzeni może wiązać się ze skutecznym wypromowaniem funkcji spójnych z uzdrowskim charakterem gminy, takich jak funkcje turystyczne, rekreacyjne i wypoczynkowe. Temu może służyć efektywne wykorzystanie nowych terenów usług publicznych oraz urządzenie terenów zieleni urządzone, zwłaszcza 1ZP i 2ZP (istotnych ze względu na powierzchnię i położenie), a także zwiększenie bazy zakwaterowania turystycznego, co na większą skalę może odbyć się w ramach terenów usług objętych strefą "A" ochrony uzdrowskiej (UZA).

7. Prawo własności. Ustalenia planu nie wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli odnoszącego

się do istniejącego użytkowania lub dotychczasowego przeznaczenia gruntów. Zabudowa istniejąca oraz możliwa do realizacji na podstawie wydanych pozwoleń na budowę, nie stoi w sprzeczności z ustaleniami planu – nawet jeśli nie jest potwierdzona w ramach ustalonego przeznaczenia, może być użytkowana wraz z możliwością robót budowlanych, które nie naruszają ustalonych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Ewentualne ograniczenie prawa własności może dotyczyć sytuacji zajęcia gruntów na potrzeby dróg publicznych, przy czym zakłada się ich docelowy wykupy, a uwzględniając fakt, iż wartość nieruchomości terenów pod drogami jest taka jak gruntów przylegających (głównie budowlanych), nie będzie dochodzić do obniżenia wartości nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie są związane z koniecznością wyznaczenia w planie terenu służącego tym potrzebą. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan ustala jedynie, iż w każdym terenie dopuszcza się obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu. Uwzględniono natomiast uwarunkowania formalne wynikające z występowania terenów zamkniętych związanych z przebiegiem państwowej linii kolejowej nr 139 Katowice – Zwardoń – granica państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego częściowo pokrywają się z wyżej opisanymi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ładu przestrzennego, a także obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby interesu publicznego związane są także m.in. z poprawą jakości życia mieszkańców w zakresie dostępu do podstawowych usług publicznych i ogólnospołecznych w ramach wyznaczonych terenów UP oraz pośrednio także terenów UI, a także zabezpieczenia i uatrakcyjnienia terenów rekreacji i wypoczynku w formie terenów zieleni urządzonej ZP. Ważnym interesem publicznym jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z zidentyfikowanym zagrożeniem powodziowym wzdłuż rzeki Wisły wraz z przedpołem terenu zapory czołowej Zbiornika Goczałkowickiego (teren IITGW) oraz w zlewni Potoku Goczałkowickiego – realizacja zbiornika retencyjnego (teren ZITGW). Uwzględniono w planie również niezbędne potrzeby w zakresie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego, przede wszystkim w zakresie dróg publicznych oraz centrów przesiadkowych transportu publicznego (KCP), a także komunikacji pieszej i rowerowej. Plan określa również wymagania kształtowania przestrzeni publicznych, co ma służyć dobru publicznemu. Ważnym zadaniem publicznym jest modernizacja linii kolejowej nr 139 Katowice–Zwardoń – zadanie planowane niezależnie do ustaleń planu, według projektu: „Prace na podstawowych ciągach pasażerskich (E30 i E65) na obszarze śląska, etap I: linia E65 na odc. Będzin – Katowice – Tychy – Czechowice-Dziedzice – Zebrzydowice” (PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.).

10. Potrzeby w zakresie rozwój infrastruktury technicznej oraz dróg.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określone w planie zapewniają możliwość sytuowania w każdym terenie infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. W sposób ograniczony, poprzez zakaz, określono w planie możliwości budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć (z wyjątkiem przebiegów równoległych do istniejących linii, o ile nie ograniczy to możliwości zabudowy terenu zgodnie z planem) oraz sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii (z wyjątkiem mikroinstalacji), a także urządzeń i instalacji wytwarzających z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW (ograniczenie wynika z ustaleń studium, które przyjęto w okresie obowiązywania przepisów regulujących wyznaczanie obszarów, na których rozmieszczone mogą być urządzenia i instalacje wytwarzające z odnawialnych źródeł energię o mocy przekraczającej 100 kW – w obszarze planu nie zostały wyznaczone takie obszary, stąd graniczną wielkością możliwą do przyjęcia w planie miejscowym jest moc wytwarzanej energii z instalacji OZE wynosząca 100 kW, mimo iż obecnie obowiązujące przepisy, bez konieczności wyznaczania w studium, określają możliwość stosowania instalacji OZE o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW, a dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – nie większej niż 1000 kW). Obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej określa się, zakładając przyjęcie rozwiązań, które są technicznie i ekonomicznie uzasadnione – wykorzystanie w maksymalnym stopniu istniejącej w obszarze planu i w otoczeniu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej czy gazowej. Indywidualne rozwiązania są możliwe, przy czym w szczególny sposób kontrolowane w zakresie ograniczenia źródeł grzewczych opartych na

spalaniu paliw stałych oraz wymuszenia stosowania rozwiązań naturalnie infiltrujących wody opadowe w obrębie powierzchni działki budowlanej, opóźniając ich spływ powierzchniowy (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 istniejące drogi publiczne, ich zachowanie i ewentualną rozbudowę oraz budowę nowych dróg publicznych. W uzupełnieniu obsługi komunikacyjnej drogami publicznymi wyznaczono w planie wybrane tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych, najistotniejszych z punktu widzenia funkcjonowania układu drogowego (bez wydzielania dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących lub wydzielonych jako działki gruntu, które zapewniają lokalną i miejscową obsługę istniejących działek budowlanych). Dopuszczono również w planie możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych. Przyjęte rozwiązania zapewniają podstawową obsługę komunikacyjną terenów w obszarze planu. Klasyfikacja układu drogowego w zakresie dróg publicznych została określona zgodnie z ustawą o drogach publicznych oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Linie rozgraniczające i parametry pasów drogowych istniejących dróg publicznych zostały określone stosownie do stanu faktycznego i prawnego gruntów pod drogami, w szczególności wynikającego z istniejącej funkcji drogi, warunków terenowych, elementów zagospodarowania wzdłuż drogi, w tym zabudowy istniejącej. Dla nowych dróg publicznych zapewniono szerokość pasa drogowego umożliwiającą umieszczenie elementów drogi i związanych z nią urządzeń, wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Założono, iż sama szerokość pasa drogowego nie jest jedynym wymogiem prawidłowego i wystarczającego funkcjonowania układu dróg publicznych, na co wpływ ma także rodzaj obsługiwanych terenów oraz sam sposób urządzenia ruchu w pasie drogowym. W obszarze planu nowe drogi zapewniają głównie obsługę ekstensywnych terenów indywidualnej zabudowy jednorodzinnej, w których obrębie można stosować rozwiązania uspokajające ruch na drodze, określając strefy zamieszkania (przepisy o ruchu drogowym). Uznaje się, iż w wielu przypadkach koszty ekonomiczne, społeczne lub środowiskowe, związane z poszerzaniem dróg istniejących są niewspółmierne do faktycznie uzyskanych korzyści transportowych i użytkowych danej drogi. Dla istniejących dróg publicznych (gminnych), nieprzewidzianych do rozbudowy i przebudowy zwiększającej szerokości pasa drogowego, linie rozgraniczające pas drogi określono zgodnie ze stanem faktycznym, uznając, iż stan ten jest wystarczający dla funkcji, jaką droga spełnia, a ustalenia planu nie wpływają w sposób istotny na zmianę tych warunków, w tym poprzez dodatkowe (ponadprzeciętne) obciążenie ruchu drogowego. Natomiast dla istniejących dróg publicznych, wzdłuż których przewiduje się wzrost terenów budowlanych, zakłada się potrzebę ich rozbudowy i przebudowy zwiększającej szerokości pasa drogowego, co wiąże się z poszerzaniem linii rozgraniczających pasy drogowe dla niektórych odcinków.

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 oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ogłoszono i obwieszczone 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 ogłoszono i obwieszczone w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z określeniem terminu dyskusji publicznej oraz terminu i sposobu składania uwag do planu.
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej zapewnia się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, 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. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej. Pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wody poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód przed ich zanieczyszczeniem.
14. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes

publiczny i interes prywatny. Interes publiczny i interes prywatny wyważono, kierując się koordynacją działań wynikających z uwzględnienia innych wymogów ochronnych i potrzeb, o których mowa wyżej. Interes prywatny uwzględniany jest głównie w ramach ochrony prawa własności, w tym w ramach ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Interes prywatny ograniczony jest w sporadycznych przypadkach wymogami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ładu przestrzennego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz potrzebami interesu publicznego. Rozpatrując wnioski zgłoszone do planu, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Możliwości rozwojowe gminy są ograniczone uwarunkowaniami wynikającymi z aktualnych (sporządzonych na potrzeby zmiany studium w roku 2017) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Ważnym interesem publicznym jest kontrolowana urbanizacja gminy, zgodnie z którą rozwój terenów budowlanych (wymagających uzbrojenia terenu) powinien być racjonalnie kształtowany, uwzględniając możliwości finansowe gminy. Uwzględniono również ograniczenia fizjograficzne, w szczególności związane ochroną środowiska i przyrody oraz ochroną ludzi i mienia przed zagrożeniami powodziowymi. Istotnym interesem publicznym jest więc przyjęcie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje ustanowienie racjonalnych warunków i zasad kontrolowanego przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy.

15. Kierowano się kształtowaniem struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Sprzyja temu ogólna charakterystyka zurbanizowania gminy Goczałkowice-Zdrój, która cechuje się zwartą strukturą – maksymalna rozpiętość obszaru zurbanizowanego wynosi około 4,3 km w kierunku wschód-zachód oraz około 4,5 km w kierunku południkowym, a większość terenów zabudowy mieszkaniowej gminy mieści się w odległości do 2 km od środkowej części wsi. Ta charakterystyka odpowiada również obszarowi objętemu opracowaniem planu miejscowego, gdzie tereny zurbanizowane zwartej zabudowy są skoncentrowane, rozwijają się w oparciu o systematyczną rozbudowę istniejącej struktury (pomijając skrajnie położone, relatywnie izolowane, niewielkie jednostki osadnicze Bór I i II). Stwierdzić należy, że kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu kierunki przeznaczenia określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które jest dokumentem nadrzędny w stosunku do planu miejscowego. Biorąc pod uwagę, iż przyrost nowej zabudowy dotyczy przede wszystkim ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej (dominujący rodzaj zabudowy w obszarze planu), nie należy się spodziewać takiego wzrostu natężenia ruchu, który spowoduje zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, w tym w sposób ponadprzeciętny obciążając układ drogowy.
16. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu uwzględniono w sposób adekwatny do charakteru zabudowy określonej w planie. Dominującym rodzajem zabudowy mieszkaniowej jest indywidualna zabudowa jednorodzinna, której użytkownicy w przeważającej większości korzystają z własnego środka transportu, stąd dostęp do transportu zbiorowego nie jest jedynym czynnikiem decydującym o zasadności lokalizowania nowej zabudowy. Biorąc pod uwagę istniejący system transportu zbiorowego w gminie (pomijając dostęp do przystanków transportu kolejowego, który ma charakter ponadlokalny i regionalny), należy stwierdzić, iż znaczna część terenów mieszkaniowych w obszarze planu znajduje się w promieniu pieszego dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej na poziomie ok. 500 m. Dotyczy to przede wszystkim zabudowy w rejonie dawnego układu wsi Goczałkowice Górne rozciągającej się równolegle (w kierunkach wschód-zachód) wzdłuż ulic: Szkolnej, Głównej i Zimowej. Zwiększenie dostępu do transportu publicznego, w szczególności w rejonie osiedla Powstańców Śląskich i terenów na południe od osiedla, odbywać się będzie dzięki realizacji nowych centrów przesiadkowych – tereny KCP w rejonie stacji kolejowej „Goczałkowice-Zdrój”. Zakłada się również, iż w oparciu o istniejący układ drogowy może dojść do rozwoju transportu zbiorowego w zależności od faktycznych potrzeb w tym zakresie.
17. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów gwarantują nie tylko wyznaczone w planie tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i wewnętrznych, ale przede wszystkim ogólne ustalenia planu dopuszczające w każdym terenie realizację inwestycji służących komunikacji pieszej i rowerowej.



18. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – założenie to było podstawą określenia kierunków przeznaczenia terenu już na poziomie polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w oparciu o realną ocenę możliwości rozwoju gminy, na podstawie aktualnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie obszarów charakteryzujących się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną lub lokalizowana jest na obszarach posiadających najlepsze predyspozycje w zakresie dostępu do sieci komunikacyjnej i technicznej ukształtowanej na potrzeby istniejącej zabudowy oraz jej rozbudowy. Znaczna większość terenów nowej zabudowy położona jest w zasięgu obszarów zwartej zabudowy (promień 50 m od istniejących budynków), w sporadycznych przypadkach w odległości 50 m od tych obszarów, lub w odległości 50 m do 80 m od dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Tereny nowej zabudowy stanowią w większości przypadków obudowę istniejących dróg (w pierwszej lub drugiej linii) lub wyznaczone są w zasięgu odpowiadającym zabudowie już występującej w trzeciej (rzadziej czwartej) linii zabudowy. Nowa zabudowa może więc rozwijać się w oparciu o istniejące w obszarze sieci infrastruktury technicznej wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy powiązane z wyznaczonym w planie układem drogowym. Większość terenów dotychczas niezabudowanych ma prawo do zabudowy na mocy obowiązujących planów miejscowych. Należy również (kolejny raz) podkreślić, iż ogólna charakterystyka zurbanizowania gminy, w tym obszarze planu cechuje się zwartą strukturą – przeważająca część nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej mieści się w odległości do 1,5 km od głównego terenu usług publicznych w gminie (zespół oświatowy i centrum sportowo-rekreacyjnego przy ul. Powstańców Śląskich 3).

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 (zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „Czechowice II”, „Bestwina”, „Rudołtowice” i „Goczałkowice-Zdrój” znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy Goczałkowice-Zdrój na podstawie uchwały Nr XLII/290/10 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Goczałkowice - Dolina Wisły” dla części obszaru gminy Goczałkowice-Zdrój obejmującej Jezioro Goczałkowickie, na podstawie uchwały Nr XLIX/294/2006 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdroju z dnia 6 czerwca 2006 r.). Stąd nie ma przypadków indywidualnego rozpraszania zabudowy poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę – nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Najbardziej aktualne analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z opracowania: „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Goczałkowice-Zdrój” (styczeń 2017r.) wykonanego na potrzeby projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój, w związku z uchwałą Nr IV/29/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r.

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.