

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój przy ulicy Aleja II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977), z uwzględnieniem przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688), w szczególności art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3.

**Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój**  
**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój przy ul. Aleja II, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój (uchwała Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r.)**  
**i uchwała:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W GMINIE GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ PRZY ULICY ALEJA II**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój przy ulicy Aleja II, zwany dalej „planem”, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,1 ha, położony w granicach oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ich przebiegiem określonym uchwałą Nr XLVIII/325/2023 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Gminie Goczałkowice-Zdrój przy ulicy Aleja II”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2: rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4: dane przestrzenne o obiekcie.

4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania wraz z symbolem i oznaczeniem graficznym (jeden teren bez numeracji);

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) strefa „C” ochrony uzdrowskiej – obejmuje cały obszar planu,

b) teren i obszar górniczy „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmuje cały obszar planu,

c) złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – obejmuje cały obszar planu,

d) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – obejmuje cały obszar planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy, któremu mogą towarzyszyć: budynki gospodarcze, garaże, wiaty i inne obiekty i urządzenia uzupełniające przeznaczenie, wykorzystywane wyłącznie na potrzeby danego przeznaczenia, w tym dojazd i dojścia, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może jedynie uzupełniać przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, stanowiąc towarzyszący przeznaczeniu terenu sposób użytkowania i zagospodarowania oraz rodzaj zabudowy, mogący występować wyłącznie wspólnie z przeznaczeniem terenu;

3) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół, ogół budynków, z zastrzeżeniem, że wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 8, odnosi się również do budowli;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą sytuowanie zabudowy, odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania zewnętrznej ściany budynków w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu, przy czym linia ta nie dotyczy elementów wystających poza zewnętrzną ścianę budynku takich jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu i inne zadaszenia, schody i pochylnie zewnętrzne;

5) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (to znaczy powierzchni całkowitej budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu zajętej przez pole powierzchni zabudowy budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym pole powierzchni zabudowy oblicza się na podstawie prostokątnego rzutu na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach na podstawie rzutu zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji opartej na tych filarach.

7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię pokrytą roślinnością zagospodarowaną jako urządzone i utrzymane różne formy zieleni, w szczególności drzewa, krzewy, kwietniki i trawniki, służące rekreacji i wypoczynkowi, z możliwością sytuowania chodników, ścieżek, alei oraz placów gier i zabaw wraz z obiektami małej architektury oraz budowlami, urządzeniami i instalacjami służącymi rekreacji, wypoczynkowi i aktywności fizycznej oraz związanymi z kulturą i historią.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony przyrody, krajobrazu i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

**§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) teren usług sportu i rekreacji,
  - b) teren parkingu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń urządzoną należy kształtować w formie zapewniającej przeważający udział drzew lub krzewów, w szczególności nakazuje się zapewnienie zadrzewień, stosując wskaźnik: 1 drzewo na 35 m<sup>2</sup> powierzchni terenu ZP.
  - b) ustala się możliwość sytuowania na potrzeby przeznaczenia terenu, w tym uzupełniającego, obiektów budowlanych, w tym budynków, oraz urządzeń i instalacji wykorzystywanych na potrzeby sportu, rekreacji i wypoczynku lub jako obiekty budowlane funkcjonalnie związane z przeznaczeniem terenu, w tym budynki sanitarne, socjalne, gospodarcze,
  - c) teren parkingu dopuszcza się wyłącznie w formie parkingu naziemnego, przy czym łączna powierzchnia terenu parkingu nie może być większa niż 15% powierzchni terenu ZP,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz wszelkie roboty budowlane z nim związane lub jego odbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania na cele związane funkcjonowaniem terenu.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP:**

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01, przy czym dopuszcza się brak konieczności sytuowania zabudowy;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budowli – 5 m;
- 6) geometria dachów – ustala się dachy płaskie i spadowe, przy czym dla nowej zabudowy, w przypadku kształtowania wysokości powyżej 3 m, ustala się dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 40°;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej i sposób ich realizacji:
  - a) ustala się nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni budynku usługowego (o ile taki będzie usytuowany na terenie ZP), w tym nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) miejsca parkingowe należy realizować w formie parkingów naziemnych.

3. Przeznaczenia terenu obejmuje również możliwość sytuowania budowli, urządzeń i instalacji służących: komunikacji pieszej i rowerowej, w tym pieszo-rowerową; infrastrukturze technicznej i uzbrojeniu terenu; bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

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

- 1) ukształtowanie nowych układów zieleni urządzonej, zgodnie z zasadami określonymi w § 4;
- 2) ukształtowanie nowych przestrzeni publicznych, zgodnie z wymogami, o których mowa w § 8;
- 3) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) na elewacji budynków należy stosować jasne, o niskiej intensywności zabarwienia, odcienie kolorów: biały, beżowy, brązowy, szary, żółty, pomarańczowy lub pochodne tych kolorów;
- 2) w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować pokrycia dachowe w postaci dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej, albo inny materiał o fakturze imitującej kształt dachówki, w kolorach czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz stwarzania uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) teren zieleni urządzonej zalicza się do rodzaju terenu określonego jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów odrębnych określających dopuszczalne poziomy hałasu dla różnych rodzajów terenów;
- 4) w zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach eksploatacji złóż kopalin obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców

mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze.

§ 7. Wyznaczony w planie teren zieleni urządzonej ZP uznaje się za obszary przestrzeni publicznej i ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, stosownie do przeznaczenia danego terenu i funkcji z nim związanych:

- 1) nakazuje się zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań:
  - a) uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, niepełnosprawnych i starszych,
  - b) koordynujących bezkolizyjne współistnienie ruchu pieszego i rowerowego;
- 2) nakazuje się przy zagospodarowaniu terenów uwzględnić umieszczanie: oświetlenia publicznego, ławek lub innych siedzisk i miejsc odpoczynku, koszy na śmieci lub innych urządzeń zapewniających zachowanie czystości.

§ 8. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu:

- 1) Cały obszar planu objęty jest strefą „c” ochrony uzdrowiskowej – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w szczególności realizując przeznaczenie danego terenu, należy uwzględnić zakazy określone odpowiednio dla strefy „C”, zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) Cały obszar planu objęty jest terenem i obszarem górniczym „Goczałkowice-Zdrój I” oraz złożem wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” – zagospodarowania i użytkowanie terenu nie może prowadzić do pogorszenia właściwości wód leczniczych oraz zmiany podziemnych stosunków wodnych i uruchomienia procesów geologicznych zagrażających złożu podziemnych wód leczniczych;
- 3) Cały obszar planu objęty jest złożem węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze.

§ 9. Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności należy zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej występujących w liniach rozgraniczających danego terenu oraz możliwość prowadzenia prac i robót związanych z ich użytkowaniem i eksploatacją.

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

- 1) Uznaje się, iż tereny zieleni urządzonej ZP ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej – ul. Aleja II, która przebiega poza granicą obszaru planu, bezpośrednio przylegając do terenu zieleni urządzonej ZP;
- 2) Główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym, zapewnia ul. Aleja II, łącząca się z ul. Jeziorną (droga powiatowa).

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w oparciu o remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz obiektów z nią związanych:

- 1) Parametry infrastruktury technicznej, w tym wysokość budowli, należy przyjmować w sposób niezbędny dla prawidłowego uzbrojenia terenów, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania terenu ZP zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;

- 2) Zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć;
- 3) Zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW mocy;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń odpowiednio wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi i wód lub urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, zwłaszcza prawa wodnego, przy czym nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki na terenie ZP, 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.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goczałkowice-Zdrój.

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