

Projekt

Przygotowanie:

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz  
Zaświadczenie nr KT-358/KW/193/2014 o  
posiadaniu kwalifikacji do wykonywania zawodu  
urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej  
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia  
2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
inżynierów budownictwa oraz urbanistów

mgr inż. Karolina Wiehle

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój  
obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 8 marca 2024 r. za pośrednictwem Wójta Gminy Goczałkowice-Zdrój z późn. zm.,

**Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój**

**stwierdza, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego 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., zmieniona Uchwałą Nr XXXI/234/2017**

**Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r.) z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz**

**niektórych innych ustaw  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)**

**i uchwała:**

**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY TERENU W GMINIE GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ  
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT DZIAŁKI EWID. NR 1668/5**

**Rozdział 1.**

**Przedmiot uchwały**

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określone są w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym wynosi 1,6 ha.

§ 2. Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

- 1) część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1 000 – załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne – załącznik nr 2.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **zintegrowanym planie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój wraz z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, której nie może przekroczyć lico ściany; dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, daszków, okapów, balkonów, przypór, tarasów, a nie dalej niż 0,5 m przed wyznaczoną linię: ryzalitów i wykuszy; linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone zintegrowanym planem inwestycyjnym, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, obejmujące co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% powierzchni użytkowych budynków na działce budowlanej, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym zintegrowanym planem inwestycyjnym, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 11°.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 4.1. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania:
    - a) 1MN-PEF – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej,
    - b) 1PEF – teren elektrowni słonecznej;
  - 4) lokalizacja inwestycji uzupełniającej w postaci przystanku autobusowego;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wynikają z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji:
- 1) teren i obszar górniczy „Czechowice II”;
  - 2) udokumentowane złożo węgla kamiennego „Silesia” (ID: 334);
  - 3) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej;
  - 4) powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze dla lotniska Kaniów, w zasięgu których obowiązują ograniczenia wysokości dla obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska.
3. Następujące elementy występujące w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są informacjami dodatkowymi niestanowiącymi ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego:
- 1) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;

- 2) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej – zbiornika Goczalkowice;
- 3) obszar zagrożony podtopieniami;
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV.

**§ 5.** Nie formułuje się ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują takie tereny;
- 2) ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują takie tereny;
- 3) obiektów wpisanych do rejestru zabytków podlegających prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), stanowisk archeologicznych ani obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują takie obiekty;
- 4) ochrony przeciwpowodziowej, osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wskazuje się tereny przeznaczone do zainwestowania oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) prowadzenie działalności w zakresie produkcji energii odnawialnej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 2) dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi: w terenie MN-PEF jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące **zasad kształtowania krajobrazu:** na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym ustala się zasady zabudowy i warunki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

**§ 10.** Ustalenia **dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,** ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości znajduje się w zasięgu:
  - a) terenu i obszaru górniczego „Czechowice II”,
  - b) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Silesia” (ID: 334);
- 2) w granicach terenu i obszaru górniczego, o których mowa w pkt 2 lit. a obowiązują przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.), zabezpieczające czynności związane z eksploatacją złóż; przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno-górnicze;
- 3) dla złoża węgla kamiennego, o którym mowa w pkt 2 lit. b obowiązują przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.) zabezpieczające czynności związane z eksploatacją złóż oraz wskazane w pkt 4 lit. b;
- 4) obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1692), w szczególności:

- a) zakaz budowy zakładów przemysłowych,
  - b) zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
  - c) zakaz prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
  - d) zakaz prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- 5) obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze dla lotniska Kaniów, w zasięgu których obowiązują ograniczenia wysokości dla obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska.

**§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości należy zachować następujące zasady:
  - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°,
  - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 18 m,
  - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

**§ 12. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości:** ustala się minimalne wielkości nowo wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 13. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości,** której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego ustala się w wysokości 30% wzrostu wartości.

### **Rozdział 3.**

#### **Komunikacja i infrastruktura techniczna**

**§ 14. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej:**

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym z układem zewnętrznym odbywa się poprzez publiczną drogę powiatową nr 4145S (ul. Brzozowa), zlokalizowaną poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w obrębie obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) dla nowo realizowanej elektrowni słonecznej w ilości minimum 1 miejsce,
  - c) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 6 stanowisk, należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 15. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się podstawowy system zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków, wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się podstawowy system odprowadzania ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 3) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań umożliwiających zatrzymanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

**§ 17. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się podstawowy system zaopatrzenia w gaz w oparciu o sieci gazowe;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, wymianę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo planowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

**§ 18. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:**

- 1) ustala się podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o sieci elektroenergetyczne oraz odnawialne źródła energii;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, wymianę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetyki, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i podziemnej SN i nN;
- 4) linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- 5) dopuszcza się budowę słupowych oraz wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 6) w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 20 kV;
- 7) w obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie dopuszcza się lokalizacji turbin wiatrowych.

**§ 19. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:**

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, wymianę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i urządzeń łączności oraz dopuszcza się ich remonty, wymianę i odbudowę;
- 2) dopuszcza się budowę przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

**§ 20. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się indywidualne systemy grzewcze jako podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło;
- 2) obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) dopuszcza się stosowanie wolnostojących urządzeń wytwarzających energię cieplną przy wykorzystaniu energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności: pomp ciepła, paneli słonecznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące.

**§ 21. Ustalenia dotyczące gospodarowania odpadami:**

- 1) nie dopuszcza się składowania odpadów;

- 2) nie dopuszcza się magazynowania odpadów obcych niewytworzonych w wyniku własnej działalności lub bytowania;
- 3) nie dopuszcza się magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
- 4) odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe**

**§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1MN-PEF.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
  - b) teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
  - a) obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW,
  - b) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
  - c) placów manewrowych,
  - d) parkingów, miejsc postojowych,
  - e) zieleni izolacyjnej,
  - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - g) przystanków komunikacji zbiorowej, wiat autobusowych;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,5;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 8 m od linii rozgraniczających teren 1MN-PEF z drogą zlokalizowaną poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 13 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - słupów infrastruktury technicznej oraz napowietrznych sieci: 15 m,
    - pozostałych obiektów: 5 m;
  - b) forma dachu:
    - dachy płaskie lub spadowe z zastrzeżeniem tiret drugiego,
    - dla nowej zabudowy, w przypadku kształtowania wysokości powyżej 10 m, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych od 20° do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 30% powierzchni wszystkich dachów danego budynku.

**§ 23. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1PEF.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren zieleni urządzonej;

- 3) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
  - a) obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500 kW i przekraczającej 500 kW,
  - b) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
  - c) placów manewrowych,
  - d) parkingów, miejsc postojowych,
  - e) zieleni izolacyjnej,
  - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 0,05;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 8 m od linii rozgraniczających teren 1PEF z drogą zlokalizowaną poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - b) forma dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych od 20° do 40°.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

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

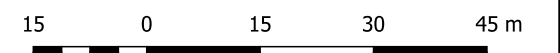


# Zintegrowany plan inwestycyjny terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5

Część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego - projekt  
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia ..... r.

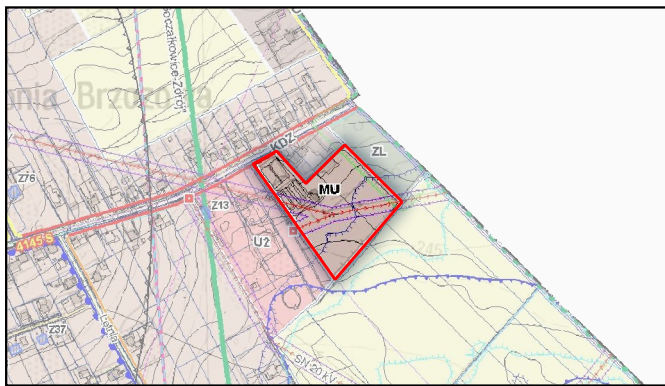


skala 1:1000



## Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój

Uchwała Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r. z późn. zm.



skala 1:10 000

granicę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

### OZNACZENIA

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu

obszary funkcjonalne (granice pomiędzy obszarami oznaczono linią koloru białego - z wyjątkiem odcinków przylegających do pasów drogowych)

MU - obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Ograniczenia w zagospodarowaniu i w przeznaczeniu terenów na określone cele wynikające z lokalizacji niektórych obiektów budowlanych oraz cech środowiska, gdzie indziej nie wymienione

strefa minimalnej odległości budynków od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe (12 m)

strefy techniczne niektórych elementów infrastruktury technicznej

strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości po 10 m od skrajnych przewodów linii napowietrznych średniego napięcia

strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych i naturalnych

strefa ograniczonej wysokości zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu planowanego lotniska w Kaniowie (gm. Bestwina) - cały obszar

Obszary ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

udokumentowane złoża kopalin

złoża kopalin o znaczeniu strategicznym: granice złóż - węgla kamiennego z metanem jako kopaliną towarzyszącą ("Silesia") - cały obszar

obszary i tereny górnicze

granice obszarów górniczych: - "Czechowice II" - koncesja na wydobycie węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - cały obszar

granice terenów górniczych: - "Czechowice II" - cały obszar

Ochrona walorów uzdrowiskowych

strefy ochrony uzdrowiskowej

granica strefy "C" ochrony uzdrowiskowej (granica pokrywa się z granicą administracyjną gminy) - cały obszar

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

zagrożenie podtopieniem w rejonie ujściowego odcinka Dopływu z Goczałkowic i zbiornika retencyjnego Rontok:

granica terenu zagrożenia podtopieniem według oprac. Strategia poprawy bezpieczeństwa przeciwpowodziowego w rejonie zbiornika retencyjnego Rontok Mały w Goczałkowicach-Zdroju, Olbrych, Kraków, 2010 r.:

do 244 m n.p.m.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji

kierunki rozwoju układu drogowego

klasy funkcjonalno-techniczne dróg publicznych

KDZ - drogi klasy zbiorczej, (4144S - numery dróg powiatowych)

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

system energetyczny

linie elektroenergetyczne: średniego napięcia 15/20 kV napowietrzne

Inne ustalenia

obszary problemowe - cały obszar

Pozostałe oznaczenia

budynki

powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze dla lotniska Kaniów, w zasięgu których obowiązują ograniczenia wysokości dla obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska - cały obszar

Oznaczenia informacyjne

obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego

obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej - zbiornika Goczałkowice - cały obszar

obszar zagrożony podtopieniami

istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV

linie rozgraniczające oraz symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, zlokalizowane poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym

teren i obszar górniczy "Czechowice II" - cały obszar

udokumentowane złoża węgla kamiennego "Silesia" (ID: 334) - cały obszar

strefa "C" ochrony uzdrowiskowej - cały obszar



Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (kod EPSG: 2177)  
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Pszczynie

## Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

granicę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

MN-PEF teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej

PEF teren elektrowni słonecznej

lokalizacja inwestycji uzupełniającej w postaci przystanku autobusowego

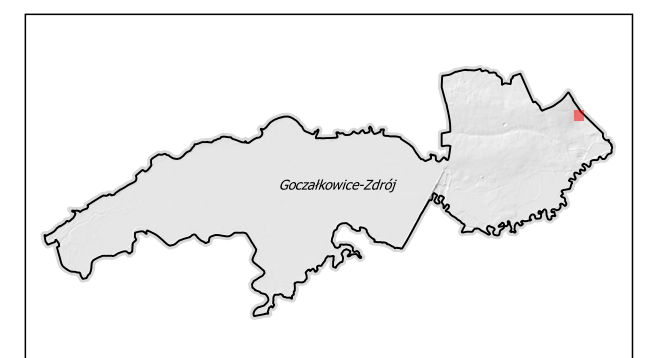
nieprzekraczalna linia zabudowy

## Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji

teren i obszar górniczy "Czechowice II" - cały obszar

udokumentowane złoża węgla kamiennego "Silesia" (ID: 334) - cały obszar

strefa "C" ochrony uzdrowiskowej - cały obszar



	<b>Zintegrowany plan inwestycyjny terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5</b>
skala: 1:1000	Część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego - projekt
lipiec 2024	Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia ..... r.
Zespół autorski	mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz mgr inż. Karolina Wiehle
	tel. +48 508 292 460 biuro@terra-adp.pl 30-363 Kraków ul. Rzemieślnicza 1/801 REGON: 120501940 NIP: 959 122 30 66
	<b>Załącznik Nr 1</b>



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne tworzone zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)**