

Zgodność ustaleń projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój

Zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) zgodnie z art. 37eb ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem jest sporządzany przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z zastrzeżeniem wynikającym z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy [...] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy [...]*.

Głównym celem sporządzania ZPI obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5 jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla elektrowni słonecznej (PEF). W projekcie wyznaczono również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej (MN-PEF), uwzględniający istniejący stan zagospodarowania oraz wskazany w studium kierunek zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z częścią tekstową Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój¹, w planach miejscowych należy uwzględnić określone w studium:

- 1) podstawowe kierunki przeznaczenia terenów obowiązujące dla poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych, z możliwością wprowadzenia funkcji uzupełniających (dopuszczalnych), jeśli zostały one określone;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony uzdrowiska, zasobów środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także uwarunkowania związane ze strefami, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania;
- 3) minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne.

- 1) Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów obowiązujące dla poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych: zgodnie z częścią graficzną studium teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU (Ryc. 1). Jako rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych wskazano tutaj tereny:

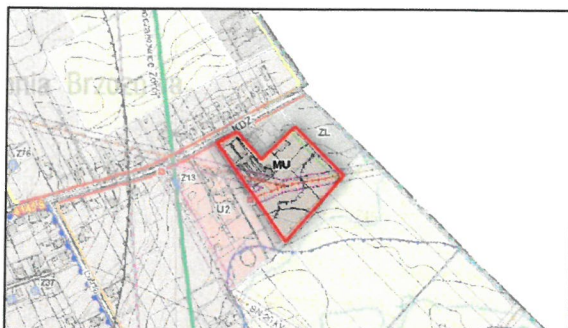
¹ Uchwała Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r.

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji oraz zabudowy zagrodowej. Określony rodzaj przeznaczenia terenu obejmuje również funkcjonalnie związane z poszczególnymi rodzajami zabudowy obiekty budowlane, takie jak: budynki gospodarcze i administracyjno-socjalne, garaże, wiaty, altany i tym podobne budynki, dojazdy i miejsca do parkowania oraz obiekty uzbrojenia terenu i inne urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem. Dla niektórych z wydzielonych w strukturze przestrzennej obszarów, mających charakter monofunkcyjny, w planach miejscowych możliwe jest ustalenie przeznaczenia terenu jedynie na określony cel, zgodny z funkcją tego obszaru – proponowane w projekcie ZPI przeznaczenia terenów są zatem zgodne z ustaleniami studium z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

- 2) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony uzdrowiska, zasobów środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także uwarunkowania związane ze strefami, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania – w projekcie ZPI wprowadzono zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące: terenu i obszaru górniczego „Czechowice II”, udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Silesia”, strefy „C” ochrony uzdrowiskowej oraz 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. Sformułowano ponadto szereg ustaleń zapewniających ochronę środowiska.
- 3) Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne: zgodnie z częścią tekstową studium, dla obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU), w przypadku przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, określono następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35%,
 - b) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 40%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m (3 kondygnacje), z zastrzeżeniem, że wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych można ustalać w planach miejscowych indywidualnie.Proponowane w projekcie ZPI zasady zabudowy i warunki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub elektrowni słonecznej (MN-PEF) są zatem zgodne z ustaleniami studium.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój obejmującego fragment działki ewid. nr 1668/5 stanowi kontynuację i uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie przeznaczenia terenu dla elektrowni słonecznej, na podstawie 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) nie występuje obowiązek zapewnienia zgodności z ustaleniami studium.

Ryc. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój



skala 1:10 000

granice 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

Źródło: Opracowanie własne na podstawie SUIKZP

