

**Stanowisko w sprawie stwierdzenia,  
że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów  
w gminy Goczałkowice-Zdrój nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój**

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – dalej studium. Natomiast art. 15 ust. 1 ustawy określa, że plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami studium.

Przywołane wyżej przepisy, odnoszą się do stanu prawnego obowiązującego przed wejściem w życie przepisów 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). Ustawa ta, która ogólnie przyczynia się do likwidacji studium jako dokumentu planistycznego, określa przepisy przejściowe dla trwających procedur sporządzania planów miejscowych, w szczególności art. 67 ust. 3 tej ustawy. Stąd dla przedmiotowego planu dokonuje się analizy stwierdzającej, że jego ustalenia nie naruszają studium i są z nim zgodne.

Polityka przestrzenna gminy Goczałkowice-Zdrój określona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój przyjętym uchwałą 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. Zmiana studium w 2017 r. została przyjęta przy uwzględnieniu opracowania pt.: „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Goczałkowice-Zdrój” (styczeń 2017 r.) wykonane zgodnie z wymaganiami art. 1 ust. 3, art. 10 ust. 1 pkt 7 i art. 10 ust. 5 oraz w związku z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **USTALENIA STUDIUM.**

Studium jest dokumentem planistycznym nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego oraz strategicznym dla kształtowania polityki przestrzennej w gminie. Polityka przestrzenna określona w studium jest wieloaspektowa – na podstawie identyfikacji wszelkich uwarunkowań wpływających na funkcjonowanie gminy, głównie w aspektach przestrzennych, gospodarczych i społecznych, studium kształtuje kierunki rozwoju gminy. Podstawowym elementem tej polityki jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawowy element oceny nienaruszalności i zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium.

Studium, w granicach planu, dla poszczególnych obszarów objętych planem, określa różne kierunki przeznaczenia terenu w ramach wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych:

- 1. Obszar planu nr 1 – studium** wyznacza obszar funkcjonalny „R – obszar rolniczy” oraz rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny rolnicze, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy zagrodowej, tereny lasów, tereny stawów hodowlanych.
- 2. Obszar planu nr 2 – studium** wyznacza obszary funkcjonalne:
  - 1) „R – obszar rolniczy” (znaczna część obszaru nr 2) – rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny rolnicze, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, tereny zabudowy zagrodowej, tereny lasów, tereny stawów hodowlanych; część obszaru „R” przewidziana jest na rezerwę pod drogę publiczną;
  - 2) „U1 – obszar usług” (południowy fragment obszaru nr 2) – rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny sportu i rekreacji.
- 3. Obszar planu nr 3 – studium** wyznacza obszary funkcjonalne:
  - 1) „U1 – obszar usług” (północny fragment obszaru nr 3) – rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny sportu i rekreacji;
  - 2) „MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej” (południowy fragment obszaru nr 3) – rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy usługowej; tereny sportu i rekreacji; tereny zabudowy zagrodowej.
- 4. Obszar planu nr 4 – studium** wyznacza obszar funkcjonalny „M – obszar zabudowy mieszkaniowej” oraz rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy usługowej.

- 5. Obszar planu nr 5 – studium** wyznacza obszar funkcjonalny „UZ – obszar leczenia uzdrowiskowego” oraz rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zakładów i urządzeń leczniczych; tereny zieleni urządzonej; tereny zabudowy usługowej; tereny sportu i rekreacji; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej istniejącej (zabudowa możliwa do realizacji na podstawie art. 61 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o leczeniu uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z którym zakaz lokalizacji budownictwa jednorodzinnego w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej nie dotyczy osób, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem 2 października 2005 r.).
- 6. Obszar planu nr 6 – studium** wyznacza obszar funkcjonalny „MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej” oraz rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy usługowej; tereny sportu i rekreacji; tereny zabudowy zagrodowej.
- 7. Obszar planu nr 7 – studium** wyznacza obszar funkcjonalny „MU – obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej” oraz rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy usługowej; tereny sportu i rekreacji; tereny zabudowy zagrodowej.
- 8. Obszar planu nr 8 – studium** wyznacza obszar funkcjonalny „M – obszar zabudowy mieszkaniowej” oraz rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy usługowej.
- 9. Obszar planu nr 9 – studium** wyznacza obszary funkcjonalne:
- 1) „M – obszar zabudowy mieszkaniowej” – rodzaje przeznaczenia terenu możliwe do ustalenia w planach miejscowych: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy usługowej;
  - 2) „KDD – droga klasy dojazdowej” (południowy fragment obszaru nr 9), przy czym studium dopuszcza: *W przypadku planowanych dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku studium, w planach miejscowych można odstąpić od ich wyznaczania.*

Studium dla terenów o określonym przeznaczeniu dopuszcza też dodatkowe rodzaje użytkowania terenu (funkcje dopuszczalne), jeśli nie jest to wykluczone przez przepisy powszechnie obowiązujące, specyfikę przeznaczenia terenu lub inne szczególne uwarunkowania (niżej wybrane adekwatnie do ustaleń planu):

1. **Wszystkie rodzaje terenów** (jeśli uzasadnia to rodzaj przeznaczenia terenu oraz nie jest sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującymi – funkcje dopuszczalne to: - sieci (przewody) i obiekty (urządzenia) infrastruktury technicznej; - obiekty i urządzenia służące utrzymaniu porządku i czystości w gminie, ochronie środowiska i zdrowia ludzi, gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, bezpieczeństwu i obronności państwa oraz bezpieczeństwu publicznemu; - ścieżki piesze i rowerowe; - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym; - pomniki i obiekty małej architektury;
2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – funkcje dopuszczalne to: - budynki rekreacji indywidualnej (przeznaczone do okresowego wypoczynku), - budynki zamieszkania zbiorowego – pensjonaty, usługi (biurowe, handel, gastronomia);
3. **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – funkcje dopuszczalne to: - budynki rekreacji indywidualnej (przeznaczone do okresowego wypoczynku), - budynki zamieszkania zbiorowego, - mieszkania w zabudowie socjalnej;
5. **Tereny zabudowy usługowej na obszarach UZ** – funkcje dopuszczalne to: - budynki mieszkaniowe jednorodzinne – w ograniczonym zakresie – istnieje możliwość budowy takich budynków przez osoby, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem 2 października 2005 r.
6. **Tereny zabudowy usługowej na obszarach U1** – funkcje dopuszczalne to: - budynki rekreacji indywidualnej (przeznaczone do okresowego wypoczynku) - budynki zamieszkania zbiorowego, - budynki usługowo-mieszkaniowe i inne wielofunkcyjne;
7. **Tereny zabudowy zagrodowej** – funkcje dopuszczalne to: - agroturystyka, - usługi związane z produkcją rolniczą, handel.

Studium określa również inne zasady, w tym wytyczne do planów miejscowych, w szczególności:

- w obrębie wszystkich obszarów, z wyjątkiem obszarów oznaczonych symbolami: ZL, ZL/ZE, ZC, WS, WR, KK, KL, PG1 i PG2 (jeśli nie określono inaczej dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych) można określać: tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny parkingów, tereny infrastruktury technicznej, tereny wód powierzchniowych i budowli hydrotechnicznych;

- 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, pojazdy i miejsca do parkowania oraz obiekty uzbrojenia terenu i inne urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- w planach miejscowych należy uwzględniać istniejące lub planowane funkcje niektórych terenów położonych w obrębie obszarów funkcjonalnych – należą do nich m.in.: tereny zabudowy z funkcją mieszkaniową położone na obszarach rolniczych, tereny usług publicznych, zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz sportu i rekreacji (za planowane funkcje uznaje się też te, które zostały ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);

Studium dla różnych rodzajów przeznaczenia terenu (adekwatnie do ustaleń planu) w zależności od obszaru określa parametry i wskaźniki urbanistyczne: maksymalną wielkość powierzchni zabudowy (PZ); minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (PBC); maksymalną intensywność zabudowy – przyjętą jako nadziemną (IZ); maksymalną wysokość zabudowy – budynków (WZ):

Studium – przeznaczenia terenu		PZ	PBC	IZ	WZ
Obszar	Rodzaj	%	%	wskaźnik	metry
<b>R</b>	tereny zabudowy zagrodowej	35	35	0,6	13
<b>U1</b>	tereny zabudowy usługowej	50	25	1,2	15
<b>MU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	40	30	0,8	13
<b>M</b>	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	35	35	0,5	10
<b>UZ</b>	tereny zabudowy usługowej	40	35	0,8	13
<b>MU</b>	tereny zabudowy usługowej	40	35	0,8	13
<b>MU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	35	40	0,5	13
<b>M</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25	45	0,5	10

## USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO W STOSUNKU DO STUDIUM.

**Plan miejscowy** – w zależności od obszaru określonego w studium, pomijając tereny (istniejące lub nowe), które są możliwe do kształtowania na każdym obszarze (infrastruktura komunikacyjna i techniczna, zieleń, wody), a także przy uwzględnieniu stanu istniejącego oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych (eliminowanie skutków prawnych i finansowych) – ustala następujące przeznaczenia oraz zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (w zakresie tych ustaleń, głównie przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników, które podlegają ocenie w stosunku do studium):

**1. Ustalenia dla obszaru nr 1 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „R”** – wyznaczono wyłącznie teren zabudowy zagrodowej 1RZM, dla którego ustalono:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) grunty orne oraz upraw; b) łąki i pastwiska; c) zieleń naturalna;
- 2) zasady zagospodarowania: a) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych lub instalacji i urządzeń rolniczych; b) dopuszcza się działalność agroturystyczną; c) zakazuje się działalności polegających na gospodarowaniu odpadami – nie dotyczy postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „R”.

**2. Ustalenia dla obszaru nr 2 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „R”** – wyznaczono

Teren zabudowy zagrodowej 2RZM, dla którego ustalono:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) grunty orne oraz upraw; b) łąki i pastwiska; c) zieleń naturalna;
- 2) zasady zagospodarowania: a) dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych lub instalacji i urządzeń rolniczych; b) dopuszcza się działalność agroturystyczną; c) zakazuje się działalności polegających na gospodarowaniu odpadami – nie dotyczy postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

Teren rolnictwa z zakazem zabudowy RN, dla którego ustalono:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) zielen naturalna; b) komunikacja pieszo-rowerowa;
- 2) zasady zagospodarowania: zakazuje się sytuowania budynków oraz budowli rolniczych lub instalacji i urządzeń rolniczych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „R”.

**3. Ustalenia dla obszaru nr 2 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „U1”** – wyznaczono teren usług 1U (odzwierciedlenie obowiązującego planu miejscowego), dla którego ustalono:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) zielen naturalna; b) zielen urządzona; c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia wykluczone: a) usługi handlu hurtowego; b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania – zakazuje się: a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej; b) usług uciążliwych; c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem: - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu, - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; d) usług handlu w formie stacji paliw.
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „U1”.

**4. Ustalenia dla obszaru nr 3 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „U1”** – wyznaczono teren usług 2U, dla którego ustalono:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) zielen naturalna; b) zielen urządzona; c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia wykluczone: a) usługi handlu wielkopowierzchniowego; b) usługi nauki; c) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania – zakazuje się: a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej; b) zakazuje się usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem: - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu, - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; d) usług handlu w formie stacji paliw.
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „U1”.

**5. Ustalenia dla obszaru nr 3 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „MU”** – wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MNU i 2MN-U, dla których ustalono:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) zielen naturalna; b) zielen urządzona; c) komunikacja drogowa wewnętrzna;

- 2) przeznaczenia wykluczone: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa; b) usługi handlu hurtowego; c) usługi handlu wielkopowierzchniowego; d) usługi nauki; e) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania – zakazuje się: a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej; b) usług uciążliwych; c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem: - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu, - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; d) usług handlu w formie stacji paliw.
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „MU”.

**6. Ustalenia dla obszaru nr 4 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „M” – wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 3MNU, dla których ustalono:**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) zieleń naturalna; b) zieleń urządzona; c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia wykluczone: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa; b) usługi handlu hurtowego; c) usługi handlu wielkopowierzchniowego; d) usługi nauki; e) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania – zakazuje się: a) usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej; b) usług uciążliwych; c) usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem: - zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem terenu, - postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; d) usług handlu w formie stacji paliw.
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „MU”.

**7. Ustalenia dla obszaru nr 5 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „UZ” – wyznaczono teren usług 3U, dla którego ustalono:**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi handlu detalicznego; b) usługi rzemiosła; c) zieleń urządzona; d) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia wykluczone: a) usługi handlu hurtowego; b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania: a) zakazuje się: usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej; usług uciążliwych, usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; usług handlu w formie stacji paliw; usług rzemiosła w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz warsztatów blacharskich i lakierniczych; b) dopuszcza się usługi handlu lub rzemiosła wyłącznie jako lokale o udziale stanowiącym nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego; c) dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „UZ”, uwzględniając obowiązujące pozwolenie na budowę, w tym w zakresie dopuszczenia lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.

**8. Ustalenia dla obszaru nr 6 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „MU” – wyznaczono teren usług 4U, dla którego ustalono:**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi rzemiosła; b) zieleni urządzonej; c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia wykluczone: a) usługi handlu hurtowego; b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady zagospodarowania: a) zakazuje się: usług i zamierzeń niezgodnych z wymogami ochrony uzdrowiskowej; usług uciążliwych; usług polegających na gospodarowaniu odpadami z wyjątkiem postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; usług handlu w formie stacji paliw; usług rzemiosła w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz warsztatów blacharskich i lakierniczych; b) dopuszcza się usługi rzemiosła wyłącznie jako lokale o udziale stanowiącym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego.
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „MU”, uwzględniając stan istniejący zagospodarowania działki na terenie 4U w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

**9. Ustalenia dla obszaru nr 7 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „MU” – wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, dla którego ustalono:**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: a) zieleni naturalna; b) zieleni urządzonej; c) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „MU”.

**10. Ustalenia dla obszaru nr 8 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „M” – wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN (odzwierciedlenie obowiązującego planu miejscowego), dla którego ustalono:**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: zieleni naturalna;
- 2) przeznaczenia wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „M”, uwzględniając ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie ustalonej w nim zabudowy bliźniaczej, która występuje w stanie istniejącym na terenie 2MN.

**11. Ustalenia dla obszaru nr 9 planu miejscowego w obrębie obszaru studium „M” – wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, dla którego ustalono:**

- 1) przeznaczenie uzupełniające: zieleni naturalna;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

**Wniosek.** Przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne nie naruszają ustaleń studium dla obszaru „M”.

Wyznaczone w planie tereny mieszczą się kierunkach przeznaczenia określonych w studium dla poszczególnych obszarów lub nie naruszają ustalonych w studium ogólnych wytycznych i zasad. W każdym z obszarów znacząco dominujący jest udział terenów mających stanowić określone w studium kierunki zmian zagospodarowania i przeznaczenia. W niektórych przypadkach wykorzystano możliwość określania funkcji, które studium dopuszcza na każdym obszarze – np. zieleni, parkingów, dróg wewnętrznych. Natomiast nieliczne odstępstwa od ustaleń studium dotyczą przypadków wynikających ze stanu istniejącego lub wcześniej planowanego (obowiązujące plany miejscowe), co nie narusza ogólnych zasad studium.

Linie rozgraniczające poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym są uszczegółowione w stosunku do zasięgu obszarów określonych w studium, nawiązując do przebiegu granic działek ewidencyjnych lub faktycznego zagospodarowania terenu. Za akceptowalne uznaje się różnice wynikające z odmiennej skali opracowań (studium opracowane w dużej skali, na mapach topograficznych, natomiast plan miejscowy na mapach zasadniczych w skali 1:1000).

**Stwierdza się, biorąc pod uwagę powyższe, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów w gminy Goczałkowice-Zdrój nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój, przyjętego uchwałą 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.**