

Projekt

z dnia 13 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ**

z dnia 2026 r.

NR

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczalkowice-Zdrój,
na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1**

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 (tj. Dz. U. 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), 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. 67 ust. 3.

Rada Gminy Goczalkowice-Zdrój

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczalkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczalkowice-Zdrój (uchwała Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczalkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczalkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r.)
i uchwała:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W GMINIE
GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ, NA WSCHÓD OD DROGI KRAJOWEJ NR 1, W REJONIE ULICY
ŹRÓDLANEJ – ETAP 1**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczalkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1, 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. 3,4 ha, położony w granicach oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych na podstawie uchwały Nr XXIV/160/2021 Rady Gminy Goczalkowice-Zdrój z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczalkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej.

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 obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nazwa, symbol i oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu;
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) Tereny, obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) granica strefy „C” ochrony uzdrowiskowej (w granicach całego obszaru planu),
 - b) teren i obszar górnicze „Goczałkowice-Zdrój I” (w granicach całego obszaru planu),
 - c) złoża wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój I” (w granicach całego obszaru planu),
 - d) złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (w granicach całego obszaru planu),
 - e) granica terenu górniczego „Czechowice II” (w granicach oznaczonych na rysunku planu),
 - f) obszar położony w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów (w granicach całego obszaru planu),
 - g) górniczy filar ochronny dla ujęcia wód leczniczych „studnia GN-1” (w granicach całego obszaru 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 funkcje, zwłaszcza rodzaj zabudowy oraz sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, któremu mogą towarzyszyć obiekty budowlane, w tym budowle i inne urządzenia wykorzystywane wyłącznie na potrzeby danego przeznaczenia, w tym dojazdu i dojścia, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może jedynie uzupełniać przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, stanowiąc towarzyszący przeznaczeniu terenu rodzaj oraz sposób użytkowania i zagospodarowania o określonych w planie funkcjach, mogących występować wyłącznie wspólnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą najbliższą możliwą odległość sytuowania zabudowy systemami fotowoltaicznymi oraz zewnętrznej ściany budynków, w tym kondygnacji podziemnych, w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu;
- 4) wymogach ochrony uzdrowiskowej – należy przez to rozumieć wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w szczególności ograniczenia określone w art. 38a tej ustawy.

§ 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 i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 4.1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z wymienioną niżej nazwą klasy przeznaczenia terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem i oznaczeniem graficznym:

- 1) Teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem PEF;
- 2) Teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, zawarte są w przepisach rozdziału 3.

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

- 1) w przypadku sytuowania budynków obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zakazuje się sytuowania paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem PEF.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się zakaz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób:

- 1) stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;
- 2) powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

§ 7. 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 dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, 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” – zagospodarowanie 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” – obowiązują wymogi ochrony uzdrowiskowej, w tym zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 4) Część obszaru planu znajduje się w zasięgu terenu górniczego „Czechowice II”, zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku planu – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno - górnicze;
- 5) Ochronie podlegają warunki związane z funkcjonowaniem lotniska Kaniów usytuowanego w gminie Bestwina w zakresie obszaru położonego w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Kaniów;
- 6) Cały obszar planu objęty jest górniczym filarem ochronnym dla ujęcia wód leczniczych (studnia GN-1) – obowiązuje ochrona ujęcia wód leczniczych przed negatywnymi wpływami działalności górniczej zagrażającej funkcjonowaniu ujęcia.

§ 8. Nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne, na podstawie stosownej uchwały Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój, ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, z dopuszczeniem dla działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne lub dojazdy, albo infrastrukturę techniczną powierzchni działki nie mniejszej niż 4 m², szerokości frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 2) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 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) Tereny w obszarze planu mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej: ul. Źródłana w obrębie terenu oznaczonego symbolem KDL;
- 2) Główne warunki powiązania podstawowego układu drogowego, występującego w rejonie obszaru planu, z zewnętrznym układem drogowym i z pozostałymi obszarami gminy zapewnia przebieg drogi lokalnej KDL, stanowiącej ciąg istniejących w sąsiedztwie planu dróg publicznych – ulice Spokojna i Źródłana, które stanowią powiązane z terenami przyległymi oraz z drogą krajową nr 1;
- 3) Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu bezpośrednio z drogi krajowej nr 1;
- 4) Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych na terenie oznaczonym symbolem PEF w pasie o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w oparciu o remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej oraz budowę na każdym terenie 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, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5, przy czym należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania terenów objętych planem zgodnie z ich przeznaczeniem oraz przepisami dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- 2) Zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć;
- 3) 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 4 i 5;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 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, opartych na infiltracji wody lub jej retencji, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

§ 11. Ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, 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.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem PEF ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona lub naturalna,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa,
 - c) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
 - d) parking;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się kształtowania systemów fotowoltaicznych, wyznaczonych po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów, poza zasięgiem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) dopuszcza się budynki techniczne, w tym stacje transformatorowe oraz magazyny energii, oraz inne obiekty, urządzenia i instalacje techniczne związane z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym,
- c) dopuszcza się dojazdy, dojścia, parkingi, place i inne rodzaje powierzchni użytkowanych na potrzeby przeznaczenia terenu i przeznaczenia uzupełniającego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem PEF:

- 1) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001, przy czym dopuszcza się brak konieczności sytuowania budynków;
- 2) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, przy czym dla masztów odgromowych dopuszcza się nie wyżej niż 15 m, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5 oraz § 10 ust. 2 pkt 1;
- 6) Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania w sposób określony w przepisach odrębnych – czyli w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych – przyjmując, że teren elektrowni słonecznej nie generuje stałego zatrudnienia w obrębie terenu oraz powierzchni obiektów produkcyjnych, w których mogą przebywać ludzie,
 - b) ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu nie wymaga się miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w przypadku sytuowania miejsc do parkowania ustala się ich sposób ich realizacji w formie naziemnych miejsc do parkowania, z zakazem realizacji garaży wolno stojących lub zespołów takich garaży;
- 7) Linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w parametrach określonych zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 8) Gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów – ustala się dachy płaskie i spadowe.

§ 13. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem KDL ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenia terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna z wykluczeniem: ciepłownictwa, obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami,
 - d) parking;
- 3) Zasady zagospodarowania – przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym związanym z drogą publiczną klasy „lokalna” na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) Szerokość drogi ustala się zgodnie z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren;
- 5) Maksymalna wysokość budowli – 15 m, z zastrzeżeniem § 7 pkt 5 oraz § 10 ust. 2 pkt 1.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goczałkowice-Zdrój.

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

LEGENDA

USTALENIA PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:

PEF - TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

TERENY, OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

GRANICA STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ (W GRANICACH CAŁEGO OBSZARU PLANU)

TEREN I OBSZAR GÓRNICZE "GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ I" (W GRANICACH CAŁEGO OBSZARU PLANU)

ZŁOŻE WÓD LECZNICZYCH ZMINERALIZOWANYCH (SOLANEK) "GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ I" (W GRANICACH CAŁEGO OBSZARU PLANU)

ZŁOŻE WĘGLA KAMIENNEGO "KOBIÓR-PSZCZYNA" (W GRANICACH CAŁEGO OBSZARU PLANU)

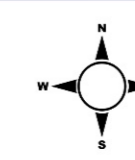
GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "CZECHOWICE II"

OBSZAR POŁOŻONY W ODLEGŁOŚCI DO 4KM OD PUNKTU ODNIESIENIA LOTNISKA KANIÓW (W GRANICACH CAŁEGO OBSZARU PLANU)

GÓRNICZY FILAR OCHRONNY DLA UJĘCIA WÓD LECZNICZYCH „STUDNIA GN-1” (W GRANICACH CAŁEGO OBSZARU PLANU)

ELEMENTY INFORMACYJNE:

GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W ODLEGŁOŚCI DO 4KM OD PUNKTU ODNIESIENIA LOTNISKA KANIÓW

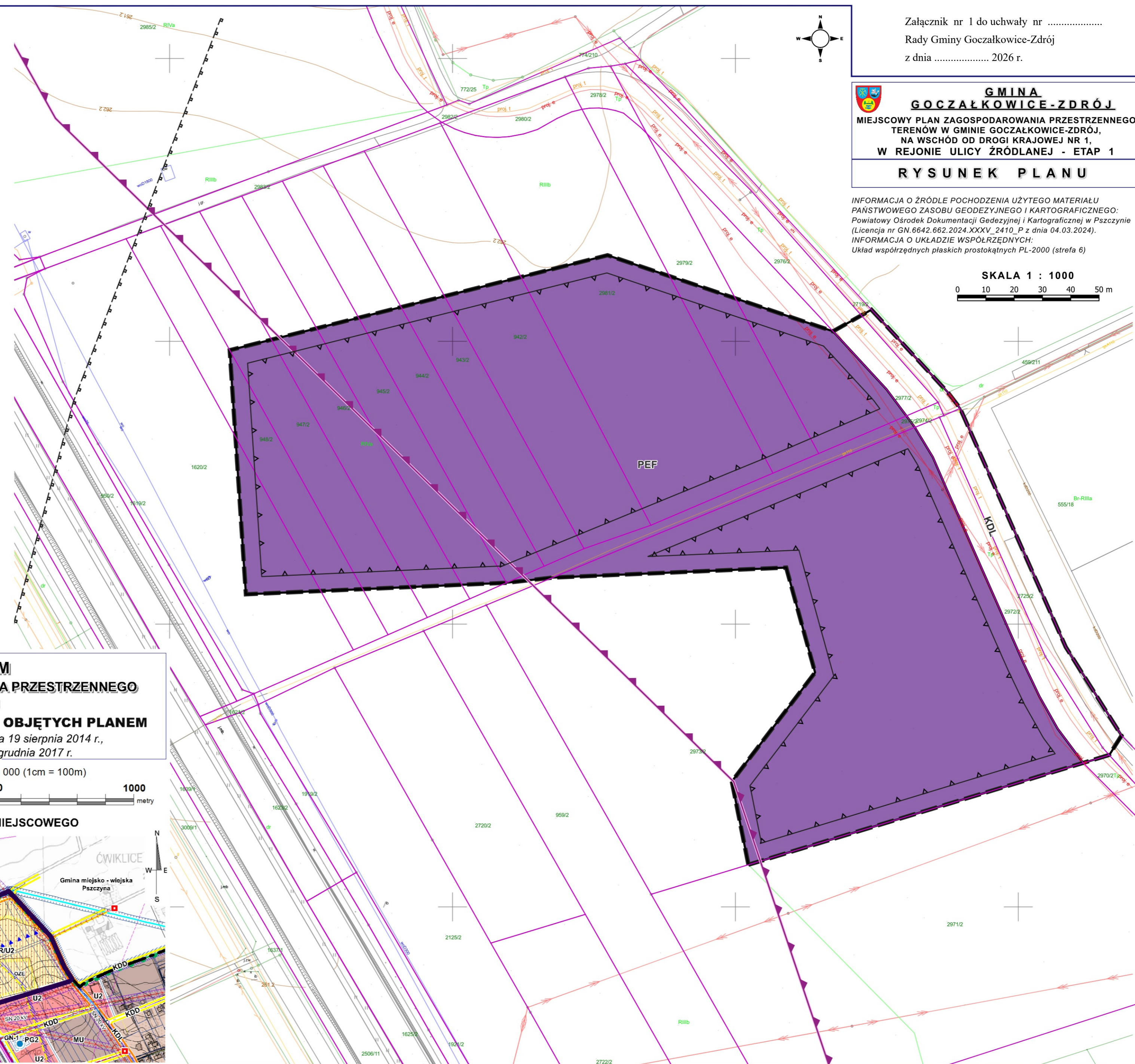


Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój
z dnia 2026 r.

GMINA GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W GMINIE GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ, NA WSCHÓD OD DRÓGI KRAJOWEJ NR 1, W REJONIE ULICY ŹRÓDLANEJ - ETAP 1
RYSUNEK PLANU

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pszczynie (Licencja nr GN.6642.662.2024.XXXV_2410_P z dnia 04.03.2024).
INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH: Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)

SKALA 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ

RYSUNEK STUDIUM - FRAGMENT W GRANICACH OBJĘTYCH PLANEM

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLII/277/2014 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 sierpnia 2014 r., zmienionej uchwałą Nr XXXI/234/2017 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 19 grudnia 2017 r.

OZNACZENIA (w granicach planu lub w jego otoczeniu):

SKALA 1 : 10 000 (1cm = 100m)

Obszary funkcjonalne:

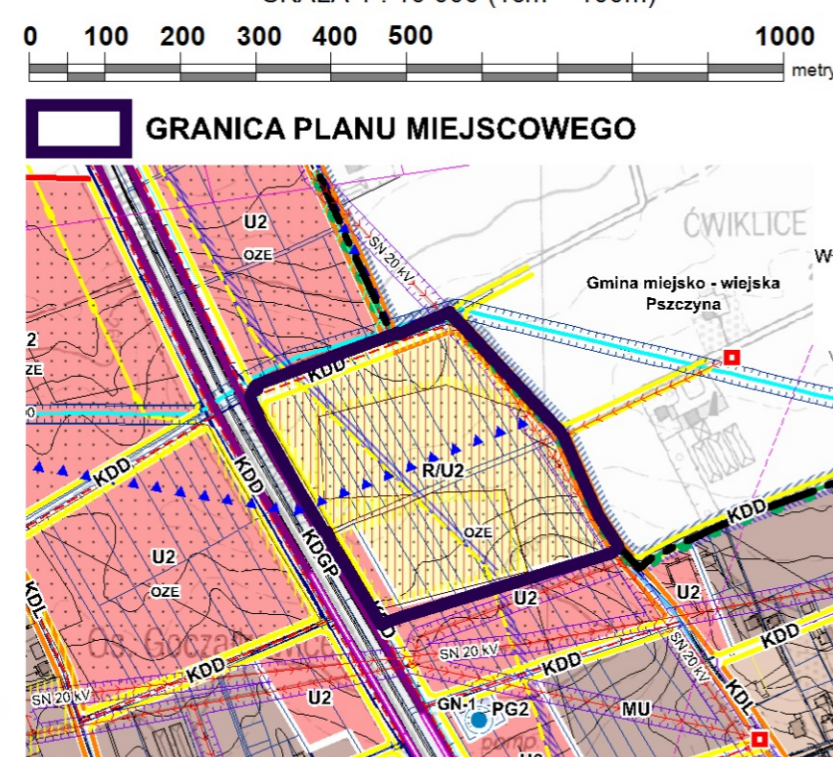
- R/U2 - obszary rolnicze, stanowiące rezerwę dla rozwoju usług oraz składów i magazynów
- U2 - obszary usług oraz składów i magazynów
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- PG2 - obszary eksploatacji naturalnych surowców leczniczych - wód leczniczych

Klasy funkcjonalno-techniczne dróg publicznych

- KDGP - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 1)
- KDL - drogi klasy lokalnej
- KDD - drogi klasy dojazdowej

Pozostałe (istotne):

- OZE - obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego
- część obszaru gminy leżąca w zlewni Pszczynki, z której ścieki, w tym wody opadowe i roztopowe, są lub będą odprowadzane do odbiorników leżących w zlewni tej rzeki
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty rolne III klasy bonitacyjnej wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze)



Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 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), przy uwzględnieniu przepisu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w brzmieniu przed zmianą wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r.,

Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój rozstrzyga

W związku z brakiem uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1, nie ma podstaw do rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy uwzględnieniu 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. 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój rozstrzyga

Projekt planu nie przewiduje realizacji inwestycji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej (pomijając inwestycje związane ze stanem istniejącym oraz wynikające z ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych), które należą do zadań własnych gminy i wymagałyby rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1, sporządza się na podstawie uchwały Nr XXIV/160/2021 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej. Granicą planu według tej uchwały objęto obszar o powierzchni ok. 7,5 ha położony w północno-wschodniej części gminy, na wschód od drogi krajowej nr 1 (DK1), przy granicy z Pszczyną, w rejonie przebiegu ciągu ulic Źródlanej i Spokojnej. Obszarem planu objęto głównie grunty rolne użytkowane pod uprawy polowe. Składają się na nie użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych – grunty orne RIIIb o powierzchni ok. 3,63 ha oraz użytki rolne niższych klas bonitacyjnych – grunty orne RIVa o powierzchni ok. 3,19 ha. Wzdłuż wschodniej granicy opracowania przebiega droga publiczna (gminna), jako ciąg ulic Źródlanej łączącej się z ul. Spokojną. Wzdłuż północnej granicy planu przebiega droga gruntowa.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „CZECHOWICE II”, „BESTWINA”, „RUDUŁTOWICE” i „GOCZAŁKOWICE ZDRÓJ” znajdujących się w granicach administracyjnych gminy Goczałkowice-Zdrój, przyjęty uchwałą Nr XLII/290/2010 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r. Plan ten dla przedmiotowego obszaru określa tereny upraw polowych, łąk, pastwisk oznaczone symbolem III.6R. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu wyznaczone są tereny zabudowy usługowej oznaczone jako III.5UP1/UP2 i III.91UU. W wyniku przyjęcia nowego planu część obecnego przeznaczenia w ramach terenu rolnego o symbolu III.6R zostanie zmienione na przeznaczenie związane z wytwarzaniem energii wykorzystującej energię słońca.

W sąsiedztwie obszaru planu, po stronie wschodniej, w granicach administracyjnych gminy Pszczyna (sołectwo Ćwiklice), częściowo znajdują się nieruchomości zainwestowane jako gospodarstwa rolne, ogrodnicze oraz zabudowania mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe (na wschód od ul. Źródlanej). W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu w rejonie ul. Źródlanej, w granicach administracyjnych Pszczyny, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Ćwiklice i Rudołtowie (uchwała Nr V/26/15 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 stycznia 2015 r.). Plan ten tereny przyległe do gminy Goczałkowice-Zdrój przeznacza częściowo na potrzeby obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (tereny RU) oraz częściowo jako ekstensywna zabudowa mieszkaniowa (tereny MNZ).

Procedura opracowywania planu miejscowego rozpoczęła się wraz z ogłoszeniem Wójta Gminy Goczałkowice-Zdrój, z dnia 3 marca 2021 r., o przystąpieniu do sporządzania planu. Również w marcu 2021 r. zawiadomiono stosowne organy i instytucje, właściwe (wówczas) do uzgadniania i opiniowania projektu planu, o przystąpieniu do sporządzania planu. Pierwszym celem projektu planu było przeznaczenie terenu na potrzeby zabudowy usługowej. Taką możliwość zapewniają ustalenia 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 z dnia 19 grudnia 2017 r.). Studium w obszarze nowego planu określa kierunki przeznaczenia w ramach obszaru R/U2 - obszar rolniczy, stanowiący rezerwę dla rozwoju usług oraz składów i magazynów, wyznaczając w sąsiedztwie obszary U2 – obszary usług oraz składów i magazynów. Ze względu na znajdujące się w granicach planu grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych możliwość wyznaczenia terenu usługowego warunkowana była zgodą właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wnioskiem z 25 listopada 2021 r. Wójt Gminy Goczałkowice-Zdrój wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na takie przeznaczenie. Decyzją z dnia 18 lutego 2022 r. (znak DN.tr.602.299.2021) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 3,78 ha gruntów rolnych klasy IIIb, które zgodnie z ówczesnym projektem planu miejscowego obejmowały teren usługowy (U) i częściowo teren drogi publicznej (KDD). Organ udzielił zgody jedynie na niewielki fragment gruntów rolnych o powierzchni 0,25 ha przeznaczonych na drogi publiczne (KDL i KDD). Po tej decyzji wstrzymano prace nad planem.

Aktualnie głównym celem planu – po weryfikacji potrzeb i możliwości związanych z wykorzystaniem gruntów rolnych – jest określenie dla części obszaru przeznaczenia pod realizację elektrowni słonecznej na gruntach rolnych niższych klas bonitacyjnych. Wytwarzana energia ma zaspokajać potrzeby Uzdrowiska Goczałkowice-Zdrój Sp. z o.o. Natomiast grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, ze względu na potrzebę ich ochrony, docelowo miały być objęte terenem rolnictwa z zakazem zabudowy – zgodnie z wersją projektu planu skierowaną do opiniowania i uzgodnień. Plan uwzględnia również pas drogowy

istniejącej drogi publicznej (ciąg ul. Źródlanej i ul. Spokojnej), zgodnie z niedawno uregulowanym zasięgiem przestrzennym działek drogowych. W trakcie opiniowania i uzgadniania dokumentu pojawiły się wątpliwości co do przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych wyłącznie na teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Interpretacja zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego (2010 r.) nie pozwala jednoznacznie ocenić czy na terenie rolnictwa (III.6R) wykluczona jest zabudowa rolnicza – plan ten wykluczył jedynie realizację nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarstwem rolnym. Obowiązujący plan nie doprecyzował statusu gospodarstwa rolnego na terenie rolnym (istniejące czy nowe) i jak ma być ono związane z danym terenem rolnym (w tym przypadku III.6R). Ponadto w planie nie ustalono żadnych zasad kształtowania zabudowy, co powinno być wymagane również w przypadku zabudowy rolniczej. To sugeruje, że intencją planu z roku 2010 nie było ogólne dopuszczenie zabudowy rolniczej na gruntach rolnych. Nie można więc jednoznacznie uznać, że na pewno na terenach rolnictwa byłaby wydana decyzja pozwalająca na budowę, w sytuacji braku możliwości oceny tej zabudowy w zakresie zgodności z ustaleniami planu miejscowego. Nie mniej ze względu na wątpliwości związane ze skutkami ustaleń nowego planu w stosunku do obowiązującego planu w zakresie terenów rolnych, zasadnym jest dalsze procedowanie przedmiotowego planu w dwóch odrębnych etapach. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój, na wschód od drogi krajowej nr 1, w rejonie ulicy Źródlanej – etap 1 obejmuje przeznaczenie związane z terenem elektrowni słonecznej (PEF). W etapie 2 projekt planu albo będzie obejmował przeznaczenie związane z terenem rolnym, albo nie będzie kontynuowany.

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów przejściowych 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. 2023 poz. 1688). W szczególności zastosowanie ma art. 63 ust. 3 pkt 1: *przepisy art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11–13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy*. Projekt planu nie został wysłany do organów opiniujących i uzgadniających przed dniem 24 września 2023 r., co oznacza, że zastosowanie ma cytowany przepis. Dla przedmiotowego planu zastosowanie ma również art. 63 ust. 3 pkt 2: *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 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: a) 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, lub b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium*. Plan ustala teren elektrowni słonecznej (PEF), stąd w zakresie tego ustalenia, nie zachodzi konieczność badania zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W pozostałym zakresie zasadniczo można przyjąć, że plan miejscowy sporządza się według dotychczasowych przepisów (sprzed 24 września 2023 r.), w szczególności w zakresie organizowania procedury wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz rozpatrywania uwag przez Wójta Gminy oraz Radę Gminy.

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 określono obligatoryjne ustalenia adekwatnie do przedmiotu ustaleń planu, obejmujące (rozdział 2): przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny (§ 4); zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 5); zasady ochrony środowiska (§ 6); granice i sposób zagospodarowania terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (§ 7); szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości (§ 8); szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (§ 9); zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10); stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (§ 11). 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: minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,

maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów.

W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do: zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Obszar planu nie obejmuje zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, a także nie występują obszary krajobrazów priorytetowych przyjęte na mocy uchwały nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z 23 czerwca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Biorąc pod uwagę powyższe, spełniony jest wymóg art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 48 i 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w procedurze sporządzania planu miejscowego wystąpiono o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach (Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach pismem z 8 października 2025 r. (znak: WOOŚ.410.386.2025.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tychach pismem z 1 września 2025 r. (znak: NS-ZNS.9011.1.42.2025) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

Projekt planu w rejonie ul. Źródlanej – etap 1 ustala przeznaczenie terenu na potrzeby elektrowni słonecznej realizowanej w formie sytuowania instalacji i urządzeń fotowoltaicznych wykorzystywanych do produkcji energii na potrzeby funkcjonującego w gminie Uzdrowiska Goczałkowice-Zdrój Sp. z o.o. lub na potrzeby upraw rolniczych, co zasadniczo zmienia obecne przeznaczenie (obowiązujący plan z 2010 r.) związane z terenami rolnictwa. Skala inwestycji na terenie PEF jest ograniczona powierzchniowo – teren PEF stanowi powierzchnię ok. 3,15 ha, a planowany zasięg powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli będzie niewiele większy od 2 ha. Poza samą zabudowę systemami fotowoltaicznymi na terenie PEF będzie możliwość sytuowania budynków technicznych, w tym stacji transformatorowych oraz magazynów energii, oraz innych obiektów, urządzeń i instalacji związanych z elektrownią słoneczną. Nowe przeznaczenie terenu w stosunku do obowiązującego planu miejscowego generować może większe oddziaływania na środowisko, które jednak będą miały wyłącznie miejscowy zasięg, głównie na tereny sąsiadujące. W ramach terenu PEF zakłada się przyjęcie ustaleń ograniczających zajętość terenu, tak aby ograniczyć negatywne skutki wynikające ze zbytnej zwartości i zagęszczenia sytuowanych paneli fotowoltaicznych. Zapewnia się odpowiednie dystanse przestrzenne między elementami zagospodarowania terenu. Przede wszystkim przebieg drogi publicznej na terenie KDL, w pasie o szerokości blisko 14 m, izoluje teren PEF od zabudowań istniejących i planowanych w granicach Pszczyny. Ponadto na terenie PEF wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące również zabudowy systemów fotowoltaicznych, w odległości 6 m od terenu drogi publicznej (KDL) i otaczających gruntów rolnych. Zakłada się również powstanie dwóch zespołów zabudowy systemami fotowoltaicznymi, oddzielonych między sobą na odległość nie mniejszą niż 15 m.

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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe spełniono adekwatnie do przedmiotu planu (ustalenia w zakresie terenu PEF). Na terenie PEF sytuowanie budynków ograniczone jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a panele fotowoltaiczne nie mogą być sytuowane bliżej niż w odległości mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren PEF.

2. Potrzebny zrównoważonego rozwoju stanowiły podstawę kształtowania polityki przestrzennej ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Dokument studium opracowany został przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju w skali całej gminy, w tym oceniając oddziaływanie planowanego rozwoju na środowisko, zapewniając równowagę pomiędzy

przeznaczeniem terenów pod dany rodzaj zabudowy (biorąc pod uwagę możliwości i potrzeby rozwoju gminy) a zachowaniem zasobów środowiska naturalnego, w tym przyrodniczego i krajobrazowego. Rozpatrywanie potrzeb zrównoważonego rozwoju w granicach planu miejscowego jest istotnie zawężone i ogranicza się – wyznacza się jedynie teren elektrowni słonecznej (PEF). Dbanie o zrównoważony rozwój wynika również z przyjętych zasad ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska (niżej pkt 3) i zdrowia ludzi (niżej pkt 5).

3. Wymagania ochrony środowiska i przyrody, 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 – w sposób adekwatny do przedmiotu ustaleń planu oraz możliwych do określenia w planie regulacji – przede wszystkim w zakresie zakazu zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, które mogłyby przekroczyć wartości dopuszczalne. Ochronę wód zapewnia się poprzez zakaz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi. Ustalenia planu tworzą również odpowiednie dystanse przestrzenne między instalacjami związanymi z elektrownią słoneczną a otoczeniem.

Plan w rejonie ul. Źródlanej znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody lub w ich otulinach.

W granicach planu nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (I-III) lub użytki leśne będące przedmiotem ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie ma przesłanek do konieczności dokonania zmiany przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w obszarze planu nie ma obszarów i obiektów zabytkowych albo w inny sposób związanych z dziedzictwem lub krajobrazem kulturowym.

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 oraz ochrony walorów uzdrowiskowych (uzdrowiskowy status gminy). W granicach obszaru planu oraz w jego sąsiedztwie nie zidentyfikowano obiektów i obszarów, które mogłyby zagrażać zdrowiu oraz bezpieczeństwu ludzi i mienia, zwłaszcza zagrożeń osuwiskowych czy powodziowych lub ponadnormatywnej emisji hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Wymagania w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami nie są przedmiotem ustaleń planu. Ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu nie wymaga się więc także miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Natomiast wszelkie inne wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami, w tym 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 funkcji użytkowych. Rozwiązania przyjęte w planie będą wpływać na zwiększenie potencjału w zakresie wytwarzania energii dla potrzeb uzdrowiska. Celem jest minimalizowanie kosztów wynikających z zapotrzebowania na energię służącą prowadzeniu lecznictwa uzdrowiskowego. Należy jednak podkreślić, iż ważne jest też efektywne zagospodarowanie terenu i zapewnienie dogodnych warunków użytkowych dla kuracjuszy i turystów korzystających z Uzdrowiska Goczałkowice-Zdrój.

7. Prawo własności. W granicach planu przeważający jest udział gruntów stanowiących własność Uzdrowiska Goczałkowice-Zdrój Sp. z o.o. Grunty gminne związane są głównie z przebiegiem drogi publicznej (ciąg ulic Źródłana i Spokojna). W stosunku do dotychczasowego statusu terenów w obszarze planu zmiana nie ogranicza prawa własności – do czasu wykorzystania gruntów zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie. Ustalenia planu wpływają na poprawę inwestycyjną gruntów prywatnych poprzez umożliwienie produkcji energii słonecznej.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego częściowo pokrywają się z wyżej opisanymi w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, zdrowia. Ponadto istotna jest przydatność planowanych rozwiązań w zakresie aspektów środowiskowych związanych z dostosowaniem do zmian klimatu. Wszelkie aspekty

środowiskowe przyjętych działań będą ogólnie korzystne w zakresie korzystania z energii na bazie źródeł odnawialnych (w tym przypadku odnoszących się do promieniowania słonecznego), zamiast wykorzystywania źródeł konwencjonalnych, bazujących na energii wytwarzanej na bazie paliw kopalnych (węgiła, gazu) lub innych źródeł związanych z emisją gazów cieplarnianych (spalanie paliw). W interesie publicznym istotne jest również, że wytwarzana energia będzie wykorzystywana na potrzeby ważnych funkcji społecznych, jakim jest działalność Uzdrowiska Goczałkowice-Zdrój.

10. Potrzeby w zakresie rozwój infrastruktury technicznej oraz dróg. Przeznaczenie terenu ustalone w planie nie wywołuje w sposób bezpośredni potrzeb w zakresie rozwoju układu drogowego. Tereny w obszarze planu mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej: ul. Źródłana w obrębie terenu oznaczonego symbolem KDL. Dogodne są również warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym – ulice Spokojna i Źródłana stanowią powiązane z terenami przyległymi oraz z drogą krajową nr 1 (skrzyżowania znajdują się poza obszarem planu). Pośrednim efektem przyjęcia ustaleń planu nie jest również konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, co zasadniczo spoczywać powinno na inwestorze realizującym cele gospodarcze na terenie elektrowni słonecznej (PEF). Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej odwołują się do uzbrajania terenu poprzez korzystanie głównie z istniejącej w granicach planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej.

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 w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. W podobny sposób – w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń – ogłoszono wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (uwzględniając kontynuowanie procedury według zasad sprzed wejścia w życie nowych przepisów o konsultacjach społecznych). Wyłożenie odbyło się w dniach od 16 stycznia do 13 lutego 2026 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miała miejsce w Urzędzie Gminy Goczałkowice-Zdrój w dniu 20 stycznia 2026 r. Uwagi do projektu planu można było składać, w tym w postaci elektronicznej, w terminie do 2 marca 2026 r. – nie zgłoszono żadnych uwag.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej zapewnia się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wody poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód przed ich zanieczyszczeniem.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (według art. 73 ust. 3a ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz budowy przedmiotowych zakładów w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi nie dotyczy obszarów określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania).

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. W granicach planu nie występują przesłanki do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

16. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu nie zasły przesłanki do wyważania interesu publicznego i interesu prywatnego – ustalone w planie przeznaczenie terenu nie wiąże się z realizacją celów publicznych (istniejąca droga publiczna nie wymaga dodatkowych regulacji).

17. Kształtowanie struktury przestrzennej nie dotyczy potrzeby respektowania dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – ustalone w planie przeznaczenie terenu nie wiąże się z realizacją zamierzeń ponadprzeciętnie wpływających na transportochłonność układu przestrzennego.

18. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy przedmiotu planu, który nie ustala nowej zabudowy mieszkaniowej.

19. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie zakłada się, że przez obszar planu będą wyznaczone trasy piesze czy rowerowe, nie mniej ogólne ustalenia planu dopuszczają realizację inwestycji służących komunikacji pieszej i rowerowej.

20. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej nie jest przedmiotem oceny ustaleń planu – ustalone w planie przeznaczenie terenu nie wiąże się z realizacją nowej zabudowy osadniczej.

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 – w tym przypadku dotyczy: 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. Weryfikacja obowiązujących ustaleń planu podyktowana jest częściowo potrzebą zabezpieczenia możliwości korzystania z odnawialnych źródeł energii, a częściowo ograniczona jest ochroną gruntów rolnych.

Wpływ na finanse publiczne rozpatruje się w zakresie wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Zakłada się, że ustalenie terenu elektrowni słonecznej (PEF) wiąże się ze wzrost wartości nieruchomości (działek), które nie są obecnie zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę. Zmiana ta wpływać może na dochody gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej ewentualnej sprzedaży w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Skutkiem będzie również zwiększenie wpływów z opłat podatkowych od nieruchomości, które mogą być przeznaczone pod działalność gospodarczą (wytwarzanie energii). Plan nie wywołuje skutków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości prywatnych, które pozostają terenami rolnymi, zgodnie z aktualnym stanem prawnym. Natomiast ustalenia planu nie wywołują skutków związanych z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – brak potrzeb rozbudowy dróg publicznych, a uzbrojenie terenów na cele gospodarcze nie jest bezpośrednim obowiązkiem gminy i może być zapewnione poprzez dostęp do istniejącej w otoczeniu infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

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.). Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu sporządzenia nowego dokumentu planistycznego, jakim jest Plan Ogólny Gminy (POG), dla planów miejscowych wiążące są ustalenia studium, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Stąd wyznaczenie terenu elektrowni słonecznej (PEF) nie podlega ocenie nienaruszalności studium. Natomiast wyznaczenie terenu drogi publicznej (KDL) jest zgodne z ustaleniami studium, które również ustaliło przebieg drogi publicznej.