UCHWAŁA NR VIII/57/2015
RADY GMINY GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ
z dnia 23 lipca 2015 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ronda Pod Bocianem, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój,

Rada Gminy Goczałkowice-Zdrój
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ronda Pod Bocianem, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój, zwany dalej "planem", obejmuje obszar składający się z działek ewidencyjnych nr 2221/21 i 2222/21 w granicach oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z uchwałą nr IV/30/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ronda Pod Bocianem, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
   1) Rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1;
   2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowi załącznik nr 2;
   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, stanowi załącznik nr 3.

3. Rysunek planu zawiera:
   1) Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój, z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
   2) Granicę planu;
   3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami i barwnymi oznaczeniami graficznymi wyróżniającymi dany teren spośród innych terenów;
   4) Obowiązująca linia zabudowy,
   5) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
   6) Strefę ochrony konserwatorskiej;
   7) Obszar przestrzeni publicznej;
   8) Oznaczenia elementów, obiektów i terenów, chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
      a) strefę „A" ochrony uzdrowiskowej,
      b) obszar i teren górniczy „Goczałkowice-Zdrój I",
      c) teren górniczy „Czechowice II",
      d) złoże podziemnych wód leczniczych zmineralizowanych "Goczałkowice-Zdrój I",

e) złoże węgla kamiennego „Kobiór – Pszczyna”;

9) Granice działek ewidencyjnych jako elementy informacyjne.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w rozdziale 2 i obejmują:

1) Przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny - określone w § 3;
2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - określone w § 4;
3) Zasady ochrony środowiska - określone w § 5;
4) Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego - określone w § 6;
5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 7;
6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - określone w § 8;
7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 9;
8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone w § 10;
9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 11;
10) Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - określone w § 12.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

1) Zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
2) Zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) Obszarów osuwania się mas ziemnych;
4) Szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości;
5) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
6) Sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2
Ustalenia planu

§ 3. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z symbolami:

1) Teren zabudowy usług opieki zdrowotnej i oświaty oznaczony symbolem UOZ;
2) Teren drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczony symbolem KDL;

2. Ustala się dla terenu UOZ przeznaczenie, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów, na potrzeby usług w zakresie opieki zdrowotnej i oświaty, w tym funkcji rehabilitacyjnych, rekreacyjnych, sportowych oraz związanych z lecznictwem uzdrowiskowym.

3. Ustala się dla terenu KDL przeznaczenie, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów, na potrzeby drogi publicznej klasy „lokalna”.

4. Dopuszcza się w terenach UOZ i KDL użytkowanie w postaci:

1) Dojazdów, chodników oraz ścieżek rowerowych;
2) Zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
3) Obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu;
4) Obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

§ 4. 1. W zakresie elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i ukształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) Zachowanie fragmentu istniejącej linii zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Uzdrowiskowej i Borowinowej,

w zakresie objętym zasięgiem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w § 8 pkt 7 lit. b;

2) Ukształtowanie zieleni urządzonej i ogólnodostępnych miejsc pieszych w obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w § 7.

2. Określa się standardy jakościowe ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotów:

1) Nakazuje się zapewnić w ogrodzeniu ażurowe przestrzenie wolne od wypełnienia, których udział nie będzie mniejszy niż 40% powierzchni ogrodzenia;

2) Zakazuje się stosowania na ogrodzeniach przęseł i konstrukcji z różnego rodzaju blach oraz sytuowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych betonowych elementów.

3. Określa się zasadę umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, innych niż szyldy oraz publiczne tablice i urządzenia informacyjne - dopuszcza się, z zastrzeżeniem w § 6 pkt 4 i 5 oraz § 7 pkt 2, umieszczenie na budynku, z wyjątkiem powierzchni dachu, jednej tablicy lub urządzenia reklamowego o powierzchni, służącej ekspozycji reklamy, nie większej niż 2m².

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem – teren UOZ zalicza się, ze względu na wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, do terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – przy sytuowaniu instalacji wytwarzających pola elektromagnetyczne należy uwzględnić dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku w sposób umożliwiający przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza - należy stosować systemy grzewcze, oparte na proekologicznych i wysokosprawnych źródłach energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub małą emisją substancji do powietrza, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11 ust. 2 pkt 4.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie ochrony wód, gleb i ziemi:

1) Nakazuje się stosowanie rozwiązań zapobiegających przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód i ziemi;

2) Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających naturalną infiltrację niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi lub ich odpływ do wód powierzchniowych;

3) Zakazuje się odprowadzania wód powierzchniowych na nieruchomość sąsiednią.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska w zakresie postępowania z odpadami - obowiązują zasady określone w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności w zakresie wymogów prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

6. Zasady ochrony środowiska w zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż kopalin, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż - cały obszar planu znajduje się w zasięgu występowania złoża podziemnych wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) ”Goczałkowice-Zdrój I” oraz złoża węgla kamiennego „Kobiór – Pszczyna”.

§ 6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą cały obszar planu, w której ochroną obejmuje się istniejące wartości dziedzictwa kulturowego, poprzez ustalenia zmierzające do zachowania i ekspozycji istotnych walorów lokalnej tradycji architektonicznej:

1) Nakazuje się częściową ochronę formy i gabarytów istniejącej zabudowy w zakresie:

a) zachowania obrysu istniejącego budynku, ukształtowanego przy skrzyżowaniu ulic Uzdrowiskowej i Borowinowej, zgodnie z zasięgiem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy,

b) zachowania lub przywrócenia na części elewacji istniejącego budynku, w zakresie nie mniejszym niż elewacja budynku ukształtowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, elementów dekoracyjnych wykonanych z cegły, takich jak: narożniki budynku, nadproża okienne, gzymsy;

2) Zakazuje się stosowania na elewacji budynku materiałów w postaci okładzin i paneli elewacyjnych ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej;

3) Nakazuje się stosowanie, w przypadku dachów spadzistych o kącie nachylenia powyżej 10 stopni, pokryć dachowych w postaci dachówki, blachodachówki lub materiałów imitujących dachówkę, z dopuszczeniem na części budynków stosowania dachów przeszklonych;
4) Zakazuje się sytuowania w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych;
5) Zakazuje się umieszczania na elewacji budynku, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, tablic i urządzeń reklamowych, innych niż szyldy oraz publiczne tablice i urządzenia informacyjne.

§ 7. Ustala się obszar przestrzeni publicznej, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, obejmującym przedpole zabudowy ukształtowanej przy skrzyżowaniu dróg gminnych, w obrębie którego:
1) Nakazuje się zagospodarowanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań:
   a) uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych,
   b) koordynujących bezkolizyjne współistnienie ruchu pieszego i rowerowego,
   c) umożliwiających realizację oświetlenia i sytuowanie ławek;
2) Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu UOZ:
1) Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 0,8;
2) Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,01;
3) Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
4) Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 35%;
5) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 13m;
6) Ustala się gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów – dopuszcza się dachy spadziste o kącie nachylenia do 45º i dachy płaskie;
7) Wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, w podziale na:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do najbliższej możliwej odległości sytuowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej teren,
   b) obowiązującą linię zabudowy, wzdłuż której nakazuje się sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów zewnętrznych takich jak schody i pochylnie.

§ **9**. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, które określają wymogi ich ochrony i sposoby zagospodarowania terenu, odnoszą się do:
1) Strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w granicach pokrywających się z granicą planu;
2) Obszaru i terenu górniczego „Goczałkowice-Zdrój I” w granicach pokrywających się z granicą plan;
3) Terenu górniczego „Czechowice II” w granicach pokrywających się z granicą planu;
4) Złoża podziemnych wód leczniczych zmineralizowanych ”Goczałkowice- Zdrój I” w granicach pokrywających się z granicą planu;
5) Złoża węgla kamiennego „Kobiór – Pszczyna” w granicach pokrywających się z granicą planu.

§ **10**. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w obszarze planu ograniczają się do zachowania i możliwości rozbudowy istniejącego fragmentu drogi gminnej (ul. Borowinowa i rejon skrzyżowania z ul. Uzdrowiskową) poprzez wyznaczenie terenu drogi publicznej klasy „lokalna” KDL.

2. Szerokość pasa drogowego terenu drogi publicznej KDL, przy uwzględnieniu zawężenia ograniczonego granicą

planu, określono na rysunku planu w parametrach wyznaczonych przez zasięg linii rozgraniczających teren obejmujących wąski pas wzdłuż ul. Borowinowej oraz obszar narożnego poszerzenia w rejonie skrzyżowania ulic Uzdrowiskowej i Borowinowej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w terenie UOZ - nie mniej niż 1 miejsce na 400m² powierzchni całkowitej budynku.

4. Nakazuje się zapewnić w terenie UOZ nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

5. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych oraz garaży wolnostojących lub stanowiących część kondygnacji budynku usługowego.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w oparciu o zachowanie i możliwość rozbudowy istniejącej i budowę nowej infrastruktury technicznej.

2. Określa się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej terenu UOZ:

1) Zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci i urządzenia wodociągowe;

2) Zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci i urządzenia gazowe;

3) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:

a) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,

b) możliwość stosowania indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

4) Zaopatrzenie w energię cieplną ustala się w oparciu o:

a) możliwość stosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy czym efektywność energetyczna urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym nie może być mniejsza niż 80%,

b) możliwość korzystania z systemów opartych na sieci gazowej i elektroenergetycznej,

c) możliwość stosowania indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię cieplną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

5) Odprowadzenie ścieków w oparciu o sieci i urządzenia kanalizacji sanitarnej;

6) Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych w oparciu o:

a) sieci i urządzenia kanalizacji deszczowej,

b) możliwość stosowania indywidualnych rozwiązań umożliwiających zatrzymanie niezanieczyszczonych wód opadowych w obrębie działki budowlanej, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 15%.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

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