

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój w rejonie Urzędu Gminy (plan), sporządza się na podstawie uchwały nr XLVIII/323/2023 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu. Granicą planu objęto obszar o powierzchni ok. 0,64 ha, znajdujący się w centralnej części gminy przy ul. Szkolnej i ul. Krzyżanowskiego. Na obszar składają przede wszystkim działki już zabudowane budynkami usługowymi związanymi z celami publicznymi w zakresie administracji publicznej (Urząd Gminy), bezpieczeństwa publicznego (Straż Pożarna) oraz edukacji (przedszkole) – działki nr 2718/36 i 2717/36. Podjęcie działań związanych z opracowaniem planu miejscowego wynika głównie z zamiaru rozbudowy Ochotniczej Straży Pożarnej, wykorzystując do tego celu niezagospodarowane dotychczas niewielkie działki nr 2321/36, 2320/36, 2327/36, sąsiadującej z Urzędem Gminy.

Celem planu miejscowego, jest określenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnym potrzebom gminy, w zakresie celów publicznych związanych z zabezpieczeniem dodatkowych przestrzeni niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Straży Pożarnej. Głównym zadaniem nowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „CZECHOWICE II”, „BESTWINA”, „RUDOŁTOWICE” i „GOCZAŁKOWICE ZDRÓJ” znajdujących się w granicach administracyjnych gminy Goczałkowice-Zdrój, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/290/10 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r. Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie obejmuje tereny zabudowy usługowej – usługi administracji gospodarczej, samorządowej, finansowej, urzędy równe, usługi państwowej i ochotniczej straży pożarnej, usługi pocztowe oraz usługi kultury (UA,UK), a także teren usług oświaty i edukacji (UE). Natomiast na działkach, które miały być przeznaczone pod rozbudowę Straży Pożarnej, obowiązujący plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1). Celem nowych regulacji ma być uspojnienie przeznaczenia usługowego w granicach całego planu poprzez ustalenie terenu usługowego oznaczonego symbolem U.

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 oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (§ 4); zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 5); zasady ochrony środowiska (§ 6); zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 7); wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 8); granice i sposób zagospodarowania terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (§ 9); szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości (§ 10); szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (§ 11); zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 12); stawkę procentową 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. Ustalenia zawarte w § 4, w ramach zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określają: minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów i geometrię 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 krajobrazu i kształtowania krajobrazu – obszar planu nie jest eksponowany w krajobrazie, zwłaszcza w przestrzeni wymagającej ochrony lub kształtowania krajobrazu;
- obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – plan znajduje się poza zasięgiem wpływu tych zagrożeń;
- krajobrazów priorytetowych – dotychczas nie sporządzono i nie uchwalono audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – plan będzie podstawą do realizacji planowanych przez gminę zamierzeń inwestycyjnych, bez potrzeby zapewniania w jakimś konkretnym okresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym obowiązujących do dnia 24 września 2023 r., w zakresie, w jakim umożliwia to art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688): *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 został wysłany do organów opiniujących i uzgadniających przed dniem 24 września 2023 r.

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 architektonicznej i krajobrazowe, a także potrzeby zrównoważonego rozwoju spełniono poprzez: zapewnienie ochrony budynku zabytkowego oraz obiektów dóbr kultury współczesnej (miejsca pamięci), określenie obszaru przestrzeni publicznej wraz z wymogami jej ochrony, sytuowanie zabudowy ograniczono zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewniając wymagania w zakresie zewnętrznej estetyki obiektów (kolory elewacji). Obszar planu nie charakteryzuje się występowaniem komponentów decydujących o walorach krajobrazowych – zurbanizowana centralna część gminy. Percepcja walorów architektonicznych i związanych z „mikro” krajobrazem, zależeć będzie od zrealizowanych cech elementów zagospodarowania terenu, standardów i jakości architektury, nasycenia zielenią, w tym zadrzewieniami.

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 w kontekście przyjętego w studium kierunku rozwoju w ramach obszaru usługowego oraz faktu wcześniejszego (na podstawie obowiązujących planów miejscowych) przeznaczenia wszystkich terenów w obszarze planu pod zabudowę (częściowo jedynie mieszkaniową). Zrównoważony rozwój zapewniają więc przede wszystkim opisane wcześniej zasady ładu przestrzennego – zwłaszcza w zakresie ograniczania wpływu na sąsiadujące tereny mieszkaniowe oraz eliminowania funkcji dysharmonijnych. Dbanie o zrównoważony rozwój wynika również z przyjętych zasad ochrony środowiska (opisane niżej pkt 2) i zdrowia ludzi (niżej pkt 4). Sam fakt nasycania funkcji usługowych w obszarze już stanowiącym zabudowę usługową centralnej części gminy wpisuje się w zasadę równoważenia rozwoju bez potrzeby zajmowania nowych terenów dotychczas nieprzeznaczonych pod zabudowę. Również uzasadnienie odnoszące się do wyważenia interesu publicznego i prywatnego (niżej: II. Art. 1, ust. 3) wpisuje się w potrzeby uwzględniania zrównoważonego rozwoju.

2. 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, nawiązując do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, w sposób adekwatny do możliwych do określenia w planie regulacji, przede wszystkim w zakresie ograniczania ponadnormatywnych zanieczyszczeń (ochrona powietrza, ochrona przed hałasem i wibracjami, zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych).

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, w tym poza granicą obszaru Natura 2000. Uwzględniono w planie występowanie zasobów naturalnych w postaci złóż objętych prawem własności górniczej: złoża podziemnych wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Goczałkowice-Zdrój” oraz złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”. Plan położony jest poza zasięgiem udokumentowanych zbiorników wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony (GZWP lub LZWP). Jednak w zakresie gospodarowania wodami, ze względu na zasilanie Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Rejonu Małej Wisły (Q-II), za istotne uznaje się zadbanie o naturalną infiltrację wód opadowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę poprzez nakaz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

W granicach planu występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych – użytek „RIIIb – grunty orne”. Formalnie grunty te nie podlegają ochronie, ponieważ zostały w latach wcześniejszych przeznaczone na cele nierolnicze – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Nie występują użytku leśne będące przedmiotem ochrony gruntów leśnych, związane z koniecznością zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków spełnione są poprzez ochronę znajdujących się

w obszarze planu: budynku zabytkowego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków – budynek przy ul. Szkolnej 15 (dawniej budynek mieszkalny, obecnie przedszkole) miejsc pamięci (dobra kultury współczesnej) – głaz z orłem i tablicą ku czci poległych za wolność Ojczyzny oraz tablica upamiętniająca Pawła Młodzika i Franciszka Kołoczka poległych w I Powstaniu Śląskim 17.11.1919 r. Ustalenia służą zachowaniu i wzmocnieniu ochrony tych wartości kulturowych.

4. 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, w tym osób niepełnosprawnych, uwzględnia się w zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznej (zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się tych osób). Wszelkie inne wymogi potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo budowlane.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni związane są przede wszystkim z aktywizacją terenów dotychczas niezagospodarowanych na potrzeby funkcji usługowych. Rozwiązania przyjęte w planie będą wpływać na zwiększenie potencjału służb dbających o bezpieczeństwo publiczne (straż pożarna), a pośrednio wpłynie to na podwyższenie walorów ekonomicznych działek w rejonie obszaru planu. Należy podkreślić, iż celem planu nie jest uzyskanie żadnych korzyści ekonomicznych wynikających z ustalonego w planie przeznaczenia, a jedynie efektywne zagospodarowanie terenu, dbając o interes publiczny.

6. Prawo własności – obszarem regulacji planistycznych objęta jest działka stanowiąca zasób gminy, a ustalenia planu nie wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli działek sąsiednich, zwłaszcza nie będzie dochodzić do obniżenia wartości nieruchomości sąsiednich.

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

8. Potrzeby interesu publicznego częściowo pokrywają się z wyżej opisanymi w zakresie ochrony ładu przestrzennego, dziedzictwa kulturowego i środowiska. Jednak podstawową potrzebą interesu publicznego, stojącą u podstaw przystąpienia do sporządzania planu jest zabezpieczenie dodatkowych przestrzeni niezbędnych dla właściwego funkcjonowania Straży Pożarnej.

9. Potrzeby w zakresie rozwój infrastruktury technicznej oraz dróg. Przeznaczenie terenu ustalone w planie, zawężone do niewielkiego obszaru o skonkretyzowanej funkcji nie wywołują w sposób bezpośredni żadnych potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz dróg. 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. Nie zakłada się przy tym, że na potrzeby ustalonego przeznaczenia stosowane będą niezamontowane na budynkach instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW – sytuowania wolnostojących instalacji OZE na większą skalę kłóciłoby się z ładem przestrzennym centralnej części gminy. Ustalenia planu nie skutkują również potrzebą budowy nowych dróg publicznych – wyznaczony teren usług (U) ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych (ul. Szkolna i ul. Krzyżanowskiego), które przebiegają bezpośrednio wzdłuż północnej i zachodniej granicy planu. Dogodne są również warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym – ul. Szkolna łączy się z pozostałymi obszarami Gminy Goczałkowice-Zdrój oraz z drogą krajową nr 1 poprzez ul. Główną i ul. Uzdrowiskową.

10. 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 i obwieszczone w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. W podobny sposób zostanie ogłoszony i obwieszczone w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń okres wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z określeniem terminu dyskusji publicznej oraz terminu i sposobu składania uwag do planu.

11. 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.

12. 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.

13. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu nie zaszyły przesłanki do wyważania interesu publicznego i interesu prywatnego. Przeznaczenie terenu wiąże się z realizacją celów publicznych, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, na działce gminnej – nie ma to związku z realizacją celów prywatnych lub z ograniczaniem tych celów.

14. Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – sprzyja temu położenie terenu objętego planem w centralnej części gminy, w obszarze o dogodnie rozwiniętym systemie transportowym. Ponadto nawet w sytuacji dojazdu do przedmiotowego terenu, nie należy się spodziewać takiego wzrostu natężenia ruchu, który spowoduje zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, w sposób ponadprzeciętny.

15. 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.

16. 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, a część terenu określona jest jako obszar przestrzeni publicznej (dojście do Urzędu Gminy od strony ul. Szkolnej).

17. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – nowa zabudowa planowana jest w centralnej części gminy, czyli na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

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., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Goczałkowice – Dolina Wisły” dla części obszaru gminy Goczałkowice-Zdrój obejmującej Jezioro Goczałkowickie, na podstawie uchwały Nr XLIX/294/2006 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdroju z dnia 6 czerwca 2006 r.). Weryfikacja obowiązujących ustaleń planu podyktowana jest potrzebą realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych gminy i Straży Pożarnej.

Wpływ na finanse publiczne rozpatruje się w zakresie wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Ustaleniami planu objęto grunty gminne, stąd skutki nie będą dotyczyły własności prywatnych. Bezpośrednim skutkiem ustaleń przedmiotowego planu więc wzrost wartości nieruchomości (działek), które nie są obecnie zabudowane i ich przeznaczenie ogranicza się wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zmiana na tereny usługowe wraz ze zwiększeniem możliwości inwestycyjnych może wywołać zwiększenie wartości nieruchomości. Zmiana ta wpływać może również na dochody z tytułu ewentualnej sprzedaży nieruchomości gminnej (nie jest to jednak intencją działań gminy) oraz na zwiększenie wpływów z opłat podatkowych od nieruchomości, która mogła być potencjalnie zabudowana. 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 oraz infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem terenu, 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.) oraz są zgodne z tymi ustaleniami.