

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
do zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu w gminie Goczałkowice-Zdrój
obejmującego fragment działki ewid. nr 1880/25**

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się we wschodniej części gminy Goczałkowice-Zdrój i zajmuje powierzchnię około 0,9 ha. Głównym celem sporządzania ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla elektrowni słonecznej (PEF). W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację monitoringu gminnego. Lokalizację inwestycji uzupełniającej przedstawiono w części graficznej ZPI.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniej odległości od dróg, w projekcie ZPI wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy od powiatowej drogi zbiorczej nr 4145S (ul. Brzozowa), przylegającej do przedmiotowego terenu. Wskazano ponadto istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 20 kV wraz ze strefą techniczną. W projekcie ZPI wprowadzono zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące: terenu i obszaru górniczego „Czechowice II”, udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Silesia”, strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze w rejonie lotniska Kaniów w gminie Bestwina oraz powierzchni ograniczających zabudowę w rejonie lotniczego urządzenia naziemnego (radaru meteorologicznego, MET ID: 4083) w gminie Czerwionki-Leszczyny.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr XLII/290/10 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdrój z dnia 7 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów

górnicych „CZECHOWICE II”, „BESTWINA”, „RUDOŁTOWICE” i „GOCZAŁKOWICE ZDRÓJ” znajdujących się w granicach administracyjnych gminy Goczałkowice-Zdrój z późn. zm. Na omawianym obszarze wyznaczony jest dotychczas teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / zabudowy zagrodowej (w strefie mieszkalnej) III.48MN1/MN3, dla którego określono przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oraz uzupełniające: funkcje usługowe dla działalności gospodarczej (dopuszczonej w zabudowie jednorodzinnej), których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, komunikacja wewnętrzna, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym (w tym ogrody i sady), elementy infrastruktury technicznej wraz z obiektami inżynierskimi.

Zapisy projektu ZPI nie wpływają na zwiększenie zasięgu terenów przeznaczonych do zainwestowania. Na omawianym obszarze już na podstawie obowiązującego planu miejscowego możliwe jest posadowienie obiektów budowlanych.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), do sporządzania i uchwalania przedmiotowego projektu ZPI możliwe jest zastosowanie postępowania uproszczonego – projekt dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 oraz z 2023 r. poz. 553); nie dotyczy ponadto warunków określonych w art. 27b ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się we wschodniej części gminy Goczałkowice-Zdrój, w terenie o dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną / zabudowę zagrodową (w strefie mieszkalnej). W sąsiedztwie przedmiotowego terenu zlokalizowane są ponadto tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w tym przemysłu i rzemiosła produkcyjnego. Wyznaczenie terenu dla elektrowni słonecznej (PEF) stanowi kontynuację funkcji produkcyjnej zlokalizowanej w terenie sąsiednim. W projekcie ZPI określono zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy; ustalono również zasady i warunki zagospodarowania terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: realizacja projektowanej elektrowni słonecznej, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, zgodna jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Inwestycja ta wpłynie na podniesienie jakości środowiska naturalnego poprzez ograniczenie szkodliwego wpływu produkcji i konsumpcji na stan środowiska i ochronę zasobów przyrodniczych (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i tlenków azotu do atmosfery poprzez zastąpienie spalania paliw energią słoneczną).

Proponowane w projekcie ZPI ustalenia wywrą pozytywny wpływ na możliwość osiągnięcia celów określonych polityką zrównoważonego rozwoju;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalono zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu; ograniczono wysokość obiektów budowlanych oraz wskazano formę dachu w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych dla zabudowy w terenach sąsiednich. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / zabudowy zagrodowej (w strefie mieszkalnej) oraz sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w tym przemysłu i rzemiosła produkcyjnego, a zatem w obszarze kształtowania krajobrazu zurbanizowanego. Przedmiotowy teren nie jest eksponowany w krajobrazie; nie posiada również powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Powstająca relacja projektowanej inwestycji z obecnie istniejącym krajobrazem, nie wpłynie znacząco negatywnie na krajobraz gminy. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa śląskiego, nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Proponowane w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz sposobów odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb). Prowadzenie działalności w zakresie produkcji energii odnawialnej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Przez obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie przepływają ciekły wodne z wyjątkiem niewielkiego rowu wodnego zlokalizowanego wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu; nie znajdują się tu również zbiorniki wodne. W projekcie ZPI zaproponowano ustalenia dotyczące gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym występują grunty orne III klasy bonitacyjnej (RIIIa) oraz grunty pod wodami (W). Przedmiotowy teren położony jest w granicach złoża węgla kamiennego „Silesia” (ID: 334), dla którego obowiązują przepisy odrębne zabezpieczające czynności związane z eksploatacją złóż oraz wynikające z ochrony uzdrowiskowej, w szczególności zakaz pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wprowadzono zapis o obowiązku ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240): przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska. Ze względu na uzdrowski status gminy, na przedmiotowym terenie obowiązuje szereg zapisów dotyczących ochrony uzdrowskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zasięgu omawianego obszaru nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: przedmiotowy teren zlokalizowany jest przy publicznej drodze powiatowej nr 4145S (ul. Brzozowa), w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Na omawianym obszarze oraz w jego bezpośrednim otoczeniu znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna. Obsługa analizowanego terenu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest technicznie i ekonomicznie uzasadniona;
- 8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora posiadającego prawo dysponowania przedmiotowym obszarem. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI wymaga uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetyki, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, wymiany, przebudowy i rozbudowy. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Goczałkowice-Zdrój zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2 bez wyrażenia przez radę gminy zgody na przystąpienie do

sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;

- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód. Projektowane przeznaczenie nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych; ze względu na powierzchnię obszaru, nie wpłynie to jednakże znacząco na kompleksy terenów rolnych. Na przedmiotowym obszarze występują grunty orne IIIa klasy bonitacyjnej (RIIIa), które uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w procedurze sporządzania obecnie obowiązującego planu miejscowego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych. *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Na omawianym obszarze już na podstawie obowiązującego planu miejscowego możliwe było posadowienie obiektów budowlanych. W projekcie ZPI nie wyznacza się nowych terenów zabudowy,

w związku z czym wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice została wykonana w 2010 roku i przyjęta Uchwałą Nr XLII/291/10 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 7 września 2010 r. w sprawie oceny aktualności Studium i przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Goczałkowice-Zdrój.

Obecnie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ograniczone są ustaleniami obowiązujących planów miejscowych:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Goczałkowice – Dolina Wisły” dla części obszaru gminy Goczałkowice-Zdrój obejmującej Jezioro Goczałkowickie (Uchwała Nr XLIX/294/2006 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdroju z dnia 6 czerwca 2006 r.),
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych „CZECHOWICE II”, „BESTWINA”, „RUDOŁTOWICE” i „GOCZAŁKOWICE-ZDRÓJ” znajdujących się w granicach administracyjnych gminy Goczałkowice-Zdrój (Uchwała Nr XLII/290/10 Rady Gminy w Goczałkowicach-Zdrój z dnia 7 września 2010 r.).

Z uwagi na sytuację planistyczną nie ma przypadków indywidualnego rozpraszania zabudowy poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę – nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Najbardziej aktualne analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikają z opracowania „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Goczałkowice-Zdrój” (styczeń 2017 r.), wykonanego na potrzeby projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goczałkowice-Zdrój, w związku z Uchwałą Nr IV/29/2015 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 27 stycznia 2015 r.

Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta gminy. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów miejscowych, z związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe. W zasięgu przedmiotowego terenu nie znajdują się przestrzenie publiczne, dla których konieczne byłoby uwzględnienie uniwersalnego projektowania, służącego zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na charakter projektu ZPI, nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt. Po zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, prognozuje się wpływy związane z podatkiem od gruntu i budowl, wpływające na wzrost dochodów gminy.