

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Goczałkowice-Zdrój przy ulicy Aleja II (plan), sporządza się na podstawie uchwały nr XLVIII/325/2023 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu. Granicą planu objęto teren działki gminnej nr 4247/72 (AR.6.), o powierzchni ok. 0,11 ha, położonej przy ul. Aleja II, w północno-zachodniej części gminy, w rejonie Osiedla Wodociągowego znajdującego się na wschód od ul. Jeziornej. Podjęcie uchwały inicjującej wynika z zamiaru budowy przez gminę placu zabaw z zielenią i elementami tzw. małej architektury, w celu stworzenia atrakcyjnej, bezpiecznej przestrzeni aktywności dla dzieci i młodzieży oraz matek z dziećmi, a także seniorów.

Głównym zadaniem planu miejscowego, jest określenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnym potrzebom gminy, w zakresie celów publicznych związanych z realizacją terenów rekreacyjnych – za ustawą o gospodarce nieruchomościami: *wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa*. Założeniem jest zwiększenie dostępu mieszkańców do terenów zieleni o charakterze rekreacyjnym i wypoczynkowym, zlokalizowanych bliżej osiedli mieszkaniowych. Nie wyklucza się przy tym również, że podstawowemu przeznaczeniu terenu – zieleń urządzona mogą towarzyszyć budynki wykorzystywane na cele rekreacyjne, sportowe lub wyłącznie funkcyjne (socjalne, sanitarne lub gospodarcze).

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); wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 7); granice i sposób zagospodarowania terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (§ 8); szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (§ 9); zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10). Ustalenia zawarte w § 4, w ramach zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określają: minimalny i maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Przy ustalaniu minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy założono, że realizacja zabudowy, ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu (związany zasadniczo z zielenią urządzoną), nie jest konieczna – to znaczy planowane funkcje w granicach planu będą zgodne z planem również w sytuacji braku realizacji budynków, które są jedynie możliwością, a nie koniecznością. Przy ustalaniu minimalnej liczby miejsc do parkowania zastosowano wskaźnik odnoszący się do powierzchni obiektów usługowych, o ile będą one sytuowane na terenie – wynika to z faktu, iż w stosunku do terenów zieleni urządzonej przepisy rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określają adekwatnego odniesienia wskaźnika liczby miejsc parkingowych (rozporządzenie wskazuje jedynie określanie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych).

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, krajobrazu i kształtowania krajobrazu – brak w planie obszarów cennych przyrodniczo, a obszar planu nie jest eksponowany w krajobrazie, zwłaszcza w przestrzeni wymagającej ochrony lub kształtowania krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – brak obiektów i obszarów zabytkowych w obszarze planu;
- 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;
- szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości – granicą objęto jedną działkę stanowiącą własność gminy, co oznacza, że nie będzie w przyszłości wykorzystywana procedura scalenia

i podziału nieruchomości;

- 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;
- stawki procentowej, służącej 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 planu nie wpływają na wzrost wartości nieruchomości, a działka gminna nie będzie podlegać szacowaniu wartości związanej z jej ewentualną sprzedażą.

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 4 lipca 2023 r. (znak: WOOŚ.410.254.2023.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tychach pismem z 19 czerwca 2023 r. (znak: NS-ZNS.9022.2.21.388.2023) uzgodniły odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

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 – ustalenie przeznaczenia terenu na potrzeby zieleni urządzonej wpisuje się w kształtowanie ładu przestrzennego, istotnego zwłaszcza dla okolicznych mieszkańców, którym zielen ta będzie służyć. Zapewniono utrzymanie istotnego udziału zadrzewień oraz powierzchni biologicznie czynnej. Uznano teren za przestrzeń publiczną podlegającą szczególnym wymogom użytkowym. Zabudowę ograniczono do niezbędnego minimum (niewielka intensywność i wysokość zabudowy), zapewniając wymagania w zakresie zewnętrznej estetyki obiektów (kolory elewacji i rodzaj pokryć dachowych). Ogólnie realizacja inwestycji na podstawie ustaleń planu sprzyjać będzie podwyższeniu walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru i otoczenia, w stosunku do stanu istniejącego (nieużytkowany teren).

2. Wymagania ochrony środowiska, 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). W zakresie ochrony przyrody ustala się, że zieleni urządzonej należy kształtować w formie zapewniającej przeważający udział drzew lub krzewów, w szczególności nakazuje się albo zachowanie istniejących zadrzewień co najmniej o udziale nie mniejszym niż 70% liczby drzew, albo ich odtworzenie.

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 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 nie występują grunty będące przedmiotem ochrony gruntów rolnych i leśnych, związane z koniecznością zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – brak przesłanek spełnienia wymagań.

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). Ustalenie zieleni urządzonej wpisuje się w potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału terenów zieleni w strefie „B” ochrony

uzdrowiskowej, w której obrębie znajduje się obszar planu. 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.

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 rekreacyjnych i wypoczynkowych. Rozwiązania przyjęte w planie będą wpływać na poprawę jakości życia mieszkańców, a tym samym podwyższać walory ekonomiczne działek znajdujących się w otoczeniu przestrzeni. 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, a plan ustala jedynie, iż w każdym terenie dopuszcza się obiekty i urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu.

8. Potrzeby interesu publicznego częściowo pokrywają się z wyżej opisanymi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i ładu przestrzennego. Jednak podstawową potrzebą interesu publicznego, stojącą u podstaw przystąpienia do sporządzania planu jest poprawa jakości życia mieszkańców w zakresie dostępu do terenów zieleni wypoczynkowej i rekreacyjnej.

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 urządzenia wytwarzające z odnawialnych źródeł energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ustalenia planu nie skutkują również potrzebą budowy nowych dróg publicznych – teren zieleni urządzonej ZP ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej (ul. Aleja II), która przebiega bezpośrednio wzdłuż granicy planu. Dogodne są również warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym – ul. Aleja II łączy się z ul. Jeziorną (droga powiatowa).

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 obszarze zapewniającym najbliższym mieszkańcom dostęp do zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej bez potrzeby korzystania z transportu samochodowego. Założeniem jest, że tereny będzie służył mieszkańcom mieszkającym

w najbliższej okolicy). Ponadto, nawet w sytuacji dojazdu do przedmiotowego terenu, nie należy się spodziewać takiego wzrostu natężenia ruchu, który spowoduje zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, w tym w sposób ponadprzeciętny obciążając układ drogowy.

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.

17. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – nie dotyczy przedmiotu planu, który nie ustala nowej zabudowy w granicach jednostki 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Jeziorna, Grzeblowiec i Azaliowa, znajdujących się w gminie Goczałkowice-Zdrój, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/260/2018 Rady Gminy Goczałkowice-Zdrój z dnia 15 maja 2018 r. W ocenie powiatowego organu administracji architektonicznej, w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego, ustalającego przeznaczenie pod zabudowę usługową, brak jest możliwości zagospodarowania terenu objętego planem na potrzeby placu zabaw. W związku z tym zachodzi konieczność zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

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. Bezpośrednią podstawą zgodności i nienaruszalności ustaleń planu ze studium są ustalenia studium odnoszące się do rozmieszczania inwestycji celu publicznego (część 2.5. *Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego*). Studium określa, że w planach miejscowych można w zależności od potrzeb, ustalać obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (potrzeby te należy określić w trybie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, co zostało wykonane). Zamierzenia inwestycyjne gminy dla obszaru objętego planem mieszczą się w pojęciu celu publicznego, o którym mowa w art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym celem publicznym jest „*wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa*” (*park jest formą zieleni urządzonej*) oraz „*inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach*”. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zaspokajanie potrzeb zbiorowych wspólnoty należy do zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie zieleni gminnej. Natomiast zgodnie z art. 78 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. rada gminy jest obowiązana zakładać i utrzymywać w należytych stanie tereny zieleni i zadrzewienia – przez tereny zieleni ustawa rozumie: *tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, cmentarze (...)*.