

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn.
zm.) do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego przy ul. Prusa 5
w Golasowicach, obejmującego fragment działki ewidencyjnej nr 229/50, obręb
Golasowice, o pow. ok. 0,43 ha.**

I. Postawa prawna, formalna oraz opis rozwiązań zintegrowanego planu inwestycyjnego

1. Podstawa sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu

Podstawą sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem”, „ZPI”, jest art. 37 ea ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowiący, iż na wniosek Inwestora złożony za pośrednictwem Wójta, Rada Gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

Zgodnie z art. 37 eb ust. 1 w/w ustawy, formę i treść ZPI określa art. 15 ist. 1 pkt 1 – 3 , art. 16 ust. 1 oraz art. 16 ust. 2 ustawy - projekt sporządzono według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszaru do realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni ok. 0,43 ha.

Obszar objęty ZPI położony jest w południowej części Gminy Pawłowice, w sołectwie Golasowice, przy ul. Prusa 5 w Golasowicach.

Granice ZPI zostały określone na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

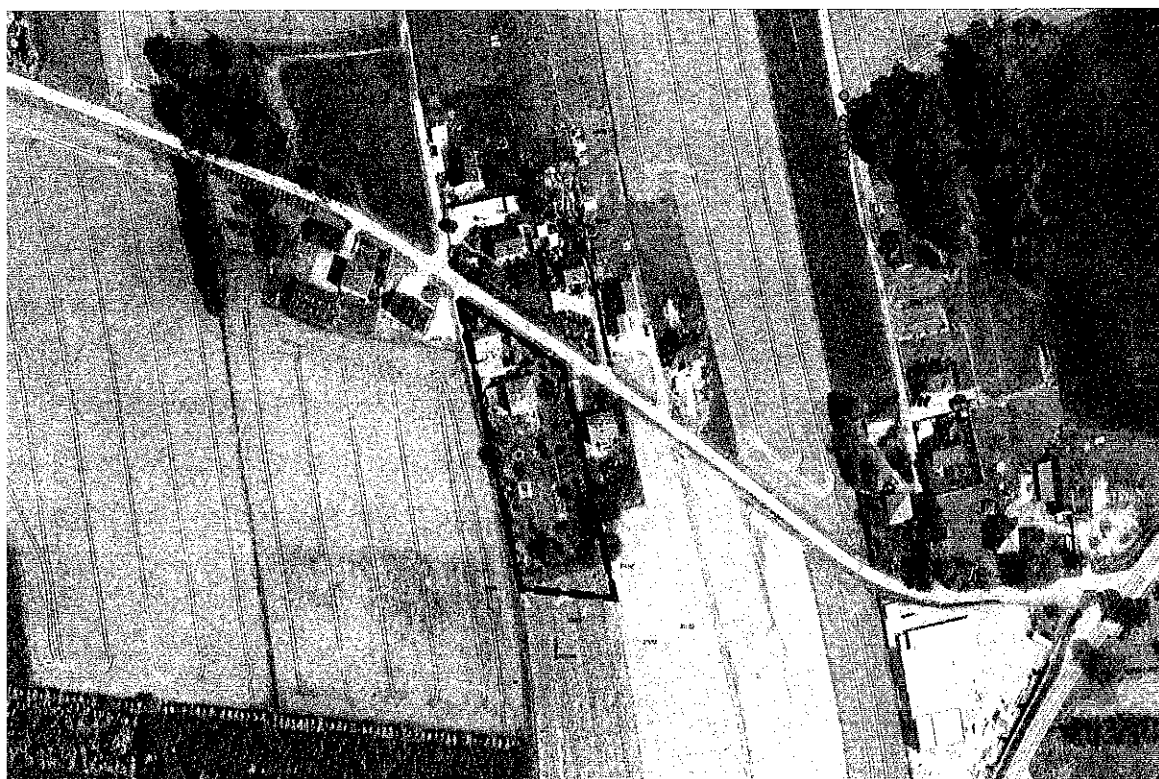
W projekcie ZPI dla obszaru przy ul. Prusa 5 w Golasowicach inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a inwestycję uzupełniającą budowa lub przebudowa sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.)

Celem zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Prusa 5 w Golasowicach jest zapewnienie warunków formalnych dla realizacji inwestycji głównej w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji uzupełniającej w postaci budowy lub przebudowy sieci

ojenia terenu., dostosowanych do charakteru przyległych terenów z określeniem precyzyjnych
unków zabudowy i zagospodarowania terenu.

ekt ZPI dotyczy zmiany przeznaczenia części działki ewidencyjnej oznaczonej nr 229/50 położonej
ul. Prusa w Golasowicach, obręb Golasowice.

ialem Wnioskodawcy jest powiększenie obecnego, istniejącego na części działki nr 229/50
żonej przy ul. Prusa 5 w Golasowicach obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –
ecnej powierzchni około 0,21 ha do około 0,43 ha (zwiększenie o około 0,22 ha).



Rysunek 1 - Granica ZPI

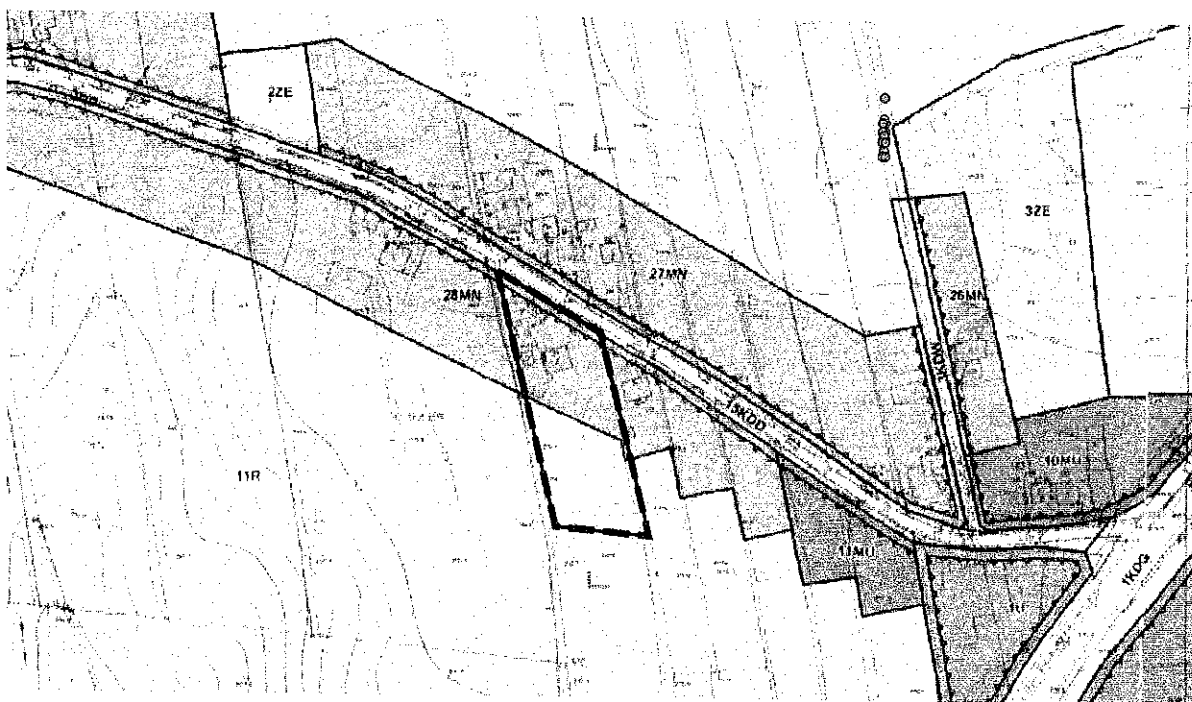
warunkowania determinujące rozwiązania planistyczne

zar objęty ZPI zlokalizowany jest w Gminie Pawłowice - w Sołectwie Golasowice przy ul. Prusa 5.

zar ZPI objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą
LI/472/2014 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 września 2014r. w sprawie miejscowego planu
ispodarowania przestrzennego dla sołectwa Golasowice w Gminie Pawłowice.

dnie z w/w uchwałą, dla obszaru ZPI ustalono następujące przeznaczenia terenów:

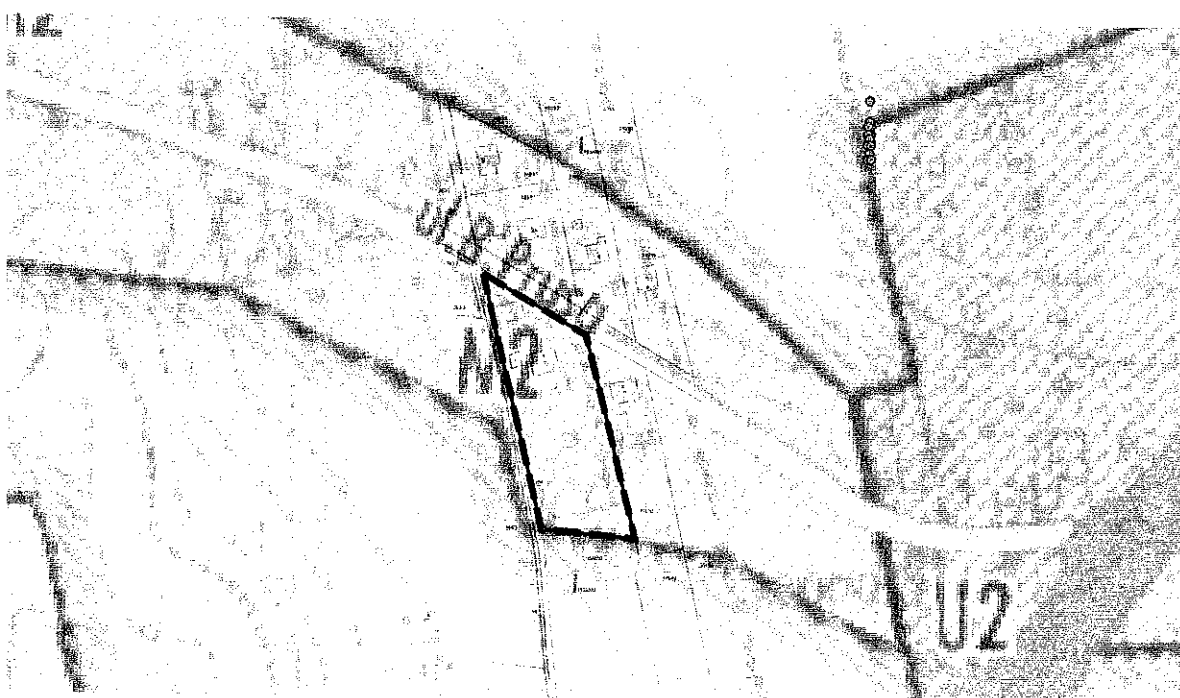
IMN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Rysunek 2 – Granica ZPI a obowiązujący MPZP

iaist zgodnie z uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r.
wie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
vice, dla obszaru ZPI ustalono przeznaczenie:

- mieszkaniowe jednorodzinne.



Rysunek 3 - Granica ZPI a obowiązujące Studium

3. Powiązania zewnętrzne i komunikacyjne

Układ komunikacyjny stanowiący obsługę projektowanego terenu 1MN bazuje na układzie komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami obszaru ZPI. Główne powiązanie obszaru ZPI z otoczeniem związane jest z ulicą Prusa w Golasowicach (droga gmina publiczna) oraz drogą boczną od ulicy Prusa w Golasowicach zlokalizowaną na działkach ewidencyjnych nr 66, obręb Golasowice oraz nr 254, obręb Golasowice.

Dodatkowo projekt ZPI zakłada możliwość wyznaczenia oraz wydzielenia dróg wewnętrznych na terenie ZPI celem optymalnego skomunikowania przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Poza w/w obsługą komunikacyjną należy wskazać, iż obszar ZPI znajduje się w odległości ok. 300 metrów od drogi wojewódzkiej nr 938.

W niedalekiej odległości od terenu ZPI znajdują się przystanki komunikacji publicznej (autobusowej):

- 2 przystanki zlokalizowane w odległości ok. 300 metrów od obszaru ZPI – przy drodze wojewódzkiej nr 938 w rejonie skrzyżowania z ul. Prusa oraz ul. Reymonta w Golasowicach
- 1 przystanek zlokalizowany w odległości ok. 150 metrów od obszaru ZPI – przy ul. Prusa w Golasowicach

W/w obsługa komunikacyjna oraz istniejąca komunikacja publiczna jest wystarczająca do obsługi planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Aktualne zagospodarowanie terenu

Obszar ZPI jest w części terenem zabudowanym i zainwestowanym. Na terenie ZPI istnieje:

- Budynek mieszkalny jednorodzinny
- Budynek garażu jednostanowiskowego wraz z częścią gospodarczą
- Budynek stodoły

W pozostałym zakresie teren ZPI stanowi sad owocowy, ogród warzywny oraz trawnik wraz z kwietnikami.

5. Obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ZPI

Obszar ZPI objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLII/472/2014 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 września 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Golasowice w Gminie Pawłowice.

Zgodnie z w/w uchwałą, dla obszaru ZPI ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- 28MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 11R – tereny rolnicze

Dla terenu określonego jako 28MN – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

„1) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jej potrzeby;

2) Dopuszcza się przeznaczenie terenów obejmujące zabudowę:

a) usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków i lokali usługowych związanych z wykonywaniem pracy w biurze, gabinecie, pracowni, warsztacie oraz z handlem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5) lit. a) oraz ust. 3 pkt 1),

b) agroturystyczną i rekreacyjną w formie budynków rekreacji indywidualnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5) lit. b),

c) zagrodową na potrzeby istniejących gospodarstw rolnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) Maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 0,02 i nie więcej niż 0,7;

2) Maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 35%;

3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 45%;

4) Maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 2);

5) Gabaryty obiektów:

a) budynek usługowy może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 150m²,

b) budynek rekreacji indywidualnej może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 50m²,

c) geometria dachów - dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;

6) Linie zabudowy:

a) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, w parametrach oraz w miejscach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu, przy uwzględnieniu ustaleń § 4 pkt 2,

dopuszcza się roboty budowlane w zakresie istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w pasie między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dany teren z wyjątkiem zabudowy budynku w sposób przekraczający linię zabudowy;

minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację naziemnych lub garażowych miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny,

miejsca na budynek usługowy,

miejsce na lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejsza niż 600m²;

kształt i kolorystyka dachów budynków - w przypadku dachów o kącie nachylenia w przedziale od 0° do 45° należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową albo blachę dachówkową, kolorystykę dachów w odcieniach koloru: brązowego, czerwonego, czarnego, grafitowego lub szarego, dopuszcza się wykładanie gontu.

szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów 28MN :

w zakresie dopuszczonej zabudowy usługowej zakazuje się zagospodarowywania terenu poza zabudowę budynku w formie otwartych miejsc pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej oraz składowania i magazynowania, związanych z daną działalnością gospodarczą."

terenu określonego jako 11R – tereny rolnicze:

ustala się przeznaczenie terenu na potrzeby terenów rolnych;

dopuszcza się przeznaczenie terenu obejmujące:

ogrodzenia,

zbiorniki powierzchniowe, w tym urządzenia i obiekty hydrotechniczne.

zagospodarowanie terenu na potrzeby agroturystyki, ścieżek pieszych, rowerowych i konnych;

szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów 1R - 31R:

ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem realizacji płyt do składowania obornika oraz szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę;

dopuszcza się roboty budowlane i ziemne związane z utrzymaniem i remontem wód powierzchniowych, urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz realizacją dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;

należy zachować zadrzewienia śródpolne oraz obudowę biologiczną wód powierzchniowych

6. Opis rozwiązań wraz z uzasadnieniem

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniają zasady polityki przestrzennej określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowice.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 24.02.2025r. Wójta Gminy Pawłowice, działka nr 229/50, obręb Golasowice zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Gminy Pawłowice Nr XXVII/314/2009 z dnia 24 listopada 2009r zmienionym uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. w/w oznaczona jest symbolami:

- „M2” z przeznaczeniem terenów pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, także z towarzyszącymi usługami oraz zakładami rzemieślniczymi i produkcyjnymi o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, zabudowę wielorodzinną w zespołach zabudowy oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z budynkami i urządzeniami służącymi prowadzeniu działalności rolniczej, zabudowę rezydencjonalną- jako zabudowa jednorodzinna i dwurodzinna zlokalizowana na dużych działkach wraz z domkiem gościnnym, miejscami sportu i rekreacji oraz założeniami parkowymi, budynki użyteczności publicznej oraz budynki sakralne, obiekty towarzyszące zabudowie jednorodzinnej jak: garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, małą architekturę, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.

- „R2” co oznacza uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze, zachowanie istniejących siedlisk gospodarstw rolnych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy, możliwość zachowania i modernizacji istniejącej zabudowy, jej rozbudowy do 100% dotychczasowej kubatury oraz lokalizacji nowych domów jednorodzinnych w ramach istniejącego siedliska gospodarstwa rolnego oraz w formie zabudowy uzupełniającej, zachowanie możliwości zabudowy terenów zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, drogi lokalne, dojazdowe, gospodarcze i ścieżki rowerowe, zadrzewienia śródpolne oraz możliwość zalesienia i zadrzewienia gleb niskich bonitacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Turbiny i fermy wiatrowe poza obszarem znajdującym się w odległości mniejszej niż 20km od radaru meteorologicznego na Górze Ramża w gminie Czerwionka –Leszczyny lub wg uzgodnień z Instytutem Meteorologii.

Obszar ZPI obejmuje część działki nr 229/50 , obręb Golasowice, dla której obowiązuje oznaczenie M2.

Natomiast pozostała część działki nr 229/50 , obręb Golasowice, dla której obowiązuje oznaczenie R2 nie jest objęta projektem ZPI.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Gminy Pawłowice Nr XXVII/314/2009 z dnia 24 listopada 2009r zmienionym uchwałą nr IX/72/2015 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 czerwca 2015 r. określa następujące parametry dla obszarów oznaczonych symbolem M2:

A. Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- Maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 30 %,
 - dla zabudowy rezydencjonalnej – 20 %,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 60 %.
- Minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
 - 40% terenu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej,
 - 50% terenu działki budowlanej dla zabudowy rezydencjonalnej,
 - 60 % terenu wyłączanego z zabudowy wielorodzinnej.

B. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki jednorodzinne - 10,5 m,
 - budynki zagrodowe i rezydencjonalne – 12,5 m,
 - budynki wielorodzinne – 14,5 m.
- Powierzchnia całkowita lokalu usługowego wbudowanego w budynek jednorodzinny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.
- Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
- Rozwój zabudowy mieszkaniowej na nowo wyznaczonych terenach obejmujących powierzchnię powyżej 1,0 ha (poza zabudową w ciągach ulic) wymaga przyjęcia zasad etapowania uruchamiania nowych terenów budowlanych, w sposób przeciwdziałający rozpraszaniu zabudowy, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymogu scalania i podziału nieruchomości.

C. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- Minimalna odległość nowej zabudowy od granic jednostek:
 - Z1 – 20 m,
 - Z2 – 10 m,
 - Z4 – 50 m.
- Konieczność takiego zagospodarowania terenu, która zapewni zgodność z obowiązującymi normami w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu

- Konieczność dostosowania zagospodarowania terenu do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zespołów i obiektów o wartościach przyrodniczych i kulturowych.
- Zakaz odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, a także zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych, poza miejscami do tego celu wyznaczonymi.
- Ochrona zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej powodującymi zagrożenia dla jej stanu technicznego.

W projekcie ZPI wyznaczono tereny pod zabudowę i do zainwestowania:

1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

BILANS	
Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)
1MN	0,43
SUMA	0,43

W projekcie ZPI wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Prusa w Golasowicach, której przebieg jest zbliżony do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLII/472/2014 Rady Gminy Pawłowice z dnia 23 września 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Golasowice w Gminie Pawłowice.

7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego a tym samym, zgodnie z art. 37 ust. 3 w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Zgodność niniejszego projektu z ustaleniami Studium została zapewniona poprzez zachowanie zgodności rozwiązań planistycznych z zasadami i kierunkami tych rozwiązań określonym w dokumencie Studium.

Porównanie ustaleń Studium oraz projektu ZPI zostało dokonane w poniższej tabeli:

	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego
Przeznaczenie	M2 – m.in. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Wskaźnik zabudowy	do 30 % - dla zabudowy jednorodzinnej	do 30 %
Powierzchnia terenów biologicznie czynnych	min. 40 % - dla zabudowy jednorodzinnej	min. 40 %
Wysokość zabudowy	do 10,5 m – budynki jednorodzinne	do 10,5 m dla budynków jednorodzinnych,

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W planowaniu przestrzennym uwzględnia się przede wszystkim wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Przyjęte w projekcie ZPI rozwiązania wprowadzają regulacje dotyczące zasad kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie już zagospodarowanym jak i planowanym do zagospodarowania. Lokalizację budynków ograniczono nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ul. Prusa w Golasowicach, a zapewnienie terenów zielonych nastąpiło poprzez wprowadzenie minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych.

Charakter nowej zabudowy będzie nawiązywał do istniejącej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nowe zagospodarowanie będzie stanowić krok w kierunku wdrażania zmian przestrzennych wynikających m.in. z obowiązującego Studium.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Założenia ZPI są zgodne z pojęciem zrównoważonego rozwoju określonym w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

Realizacja ZPI spowoduje rozwój społeczno - gospodarczy, w którym proces zintegrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych nastąpi 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.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zapisy ZPI mają na celu rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwiększyło teren potencjalnie możliwy do przeznaczenia pod zabudowę na działce ewidencyjnej nr 229/50 położonej w Golasowicach, w porównaniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Sołectwa Golasowice.

Zapisy ZPI odnośnie m.in. formy i wielkości zabudowy, gwarantują zachowanie walorów krajobrazowych oraz architektonicznych, a realizacja ZPI stanowi racjonalny rozwój objętego obszaru.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami, ochrona gruntów rolnych i leśnych, ochrona złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Realizacja inwestycji określonej w ZPI tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie spowoduje zmian w zakresie gospodarowania wodami. W szczególności w dalszym ciągu wody roztopowe oraz opadowe będą zagospodarowane na obszarze objętym ZPI. Ponadto nie nastąpi zmiana stosunków wodnych oraz nie wystąpi negatywne oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie.

Na obszarze ZPI występują grunty oznaczone jako:

- Br-RIIIa
- S-RIIIa
- R-IIIa

Planowana w ZPI inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2018 poz. 1839 z późn. zm.).

W treści ZPI wskazano na istniejące złoża kopalin – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie wpłynie negatywnie na przedmiotowe złoża.

Uchwalenie ZPI i realizacja inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wpłynie na zmiany klimatu.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Na obszarze objętym ZPI nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską – brak obiektów objętych ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej.

6. Wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób z szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1411) - (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Biorąc pod uwagę rodzaj planowanej inwestycji, nie zachodzi konieczność ustalenia szczegółowych wymagań w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz dla osób z szczególnymi potrzebami.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W przypadku uchwalenia ZPI, a następnie realizacji inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszar ZPI zostanie optymalnie zagospodarowany, po to aby tworzyć funkcjonalną całość wraz z najbliższym otoczeniem.

Zostaną wykorzystane istniejące sieci uzbrojenia terenu, które w razie konieczności zostaną rozbudowane lub przebudowane przez Inwestora.

8. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Nieruchomość objęta ZPI stanowi współwłasność Wnioskodawcy. Na nieruchomości nie zostały ustanowione żadne ograniczone prawa rzeczowe, w tym służebności. Nieruchomości nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek sporu sądowego ani postępowania egzekucyjnego.

Projekt ZPI nie narusza praw osób trzecich, a planowane inwestycje nie będą powodować oddziaływania na nieruchomości sąsiednie.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wymagania w tym zakresie zostaną ustalone/potwierdzone w wyniku skierowania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu itp.

W przypadku konieczności wprowadzenia zmian w dokumentach ZPI, zmiany te zostaną wprowadzone.

10. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Projekt ZPI nie narusza interesu publicznego.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy lub przebudowy na zasadach wskazanych w ZPI. Na terenie objętym ZPI istnieją następujące czynne sieci:

- Wodociągowa,
- Kanalizacyjna,
- Gazowa,
- Szerokopasmowa (internet)
- Energetyczna.

W razie potrzeby rozbudowy/przebudowy sieci na potrzeby inwestycji dopuszczonej przez ZPI, Wnioskodawca zakłada poniesienie kosztów z tym związanych w całości lub w części.

12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Powyższe wymaganie zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych.

13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W trakcie procedury ZPI sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ZPI to szczególna forma planu miejscowego.

Ponadto jawność i przejrzystość procedur planistycznych będzie realizowana w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.

14. Potrzeba zachowania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Odpowiednia ilość i jakość wody zostanie zapewniona z sieci wodociągowej, która zostanie rozbudowana lub przebudowana.

15. Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Projekt ZPI nie przewiduje możliwości realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Projekt ZPI nie przewiduje realizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Projekt ZPI dotyczy części działki nr 229/50 o pow. ok. 0,43 ha. W pozostałej części tj. nie objętej projektem ZPI, działka nr 229/50 będzie przeznaczona pod tereny rolnicze zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

III. Spełnienie wymogów dotyczących wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych (art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Celem ZPI jest przede wszystkim realizacja interesów indywidualnych, przy czym interes indywidualny jest w omawianym przypadku w pełni zgodny z interesem publicznym. Zapisy w projekcie ZPI tworzą podstawę do realizacji interesów prywatnych dbając równocześnie o poszanowanie interesów publicznych.

IV. Spełnienie wymogów dotyczących uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Planowana zabudowa jednorodzinna będzie bardzo dobrze skomunikowana, co zostało szczegółowo określone w punkcie 1.3 niniejszego uzasadnienia (komunikacja publiczna oraz drogowa). ZPI obejmuje obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ponadto cechuje się bardzo dobrym dostępem do sieci uzbrojenia terenu odpowiednim do planowanej zabudowy.

V. 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

Zgodnie z uchwałą nr XLII/419/2022 RADY GMINY PAWŁOWICE z dnia 29 listopada 2022r. w sprawie w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pawłowice wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, „obowiązujące studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktualne w zasadniczych elementach jako dokument stanowiący wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniający strategiczne kierunki rozwoju gminy, oraz uwarunkowania wynikające z prawa geologicznego i górniczego i wodnego" (Punkt 4.4 analizy).

Z powyższego wynika, iż polityka przestrzenna w gminie Pawłowice zakłada powiększenie terenów mieszkaniowych m.in. na terenie objętym ZPI.

Realizacja ZPI nie spowoduje rozproszenia zabudowy, co jest zgodne z załącznikiem do uchwały nr VI/54/2015 z dnia 24 marca 2015 r. Rady Gminy Pawłowice w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Pawłowice do 2025 roku „Pawłowice 2025”.

Zgodnie z w/w opracowaniem, „zwarta zabudowa pozwala na efektywniejsze wykorzystanie gruntów (więcej domów, na mniejszej powierzchni), a w dalszej perspektywie wiąże się z niższymi kosztami funkcjonowania (np. rozbudowa sieci wodociągowej, ciepłowniczej czy kanalizacyjnej, ułatwia organizację komunikacji lokalnej, budowę oświetlenia etc.)”.

VI. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

Przedłożony projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie docelowo pozytywnie wpływał na finanse publiczne, w tym budżet gminy Pawłowice.

Należy zauważyć, iż precyzyjne określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego uwarunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi.

Poprzez czynniki wewnętrzne należy rozumieć treść umowy urbanistycznej oraz działania samorządu gminnego.

Natomiast poprzez czynniki zewnętrzne należy rozumieć kwestie gospodarcze decydujące m.in. o możliwości finansowania inwestycji oraz kosztach związanych z jej realizacją.

Wpływ uchwalonego ZPI na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Pawłowice będzie przejawiał się poprzez:

- wzrost wartości nieruchomości, co ma wpływ opłatę określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powołanym przepisem „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości”.

W projekcie ZPI stawkę tą ustalono na 20 %. Cały obszar ZPI obejmuje ok. 0,43 ha, obowiązujący MPZP dla obszaru o pow. ok. 0,21 ha ustalił przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla ok. 0,22 ha ustalił przeznaczenie pod tereny rolnicze.

Wzrost wartości nieruchomości dotyczyć będzie przede wszystkim części obszaru ZPI o pow. 0,22 ha, gdzie obowiązujący MPZP ustalił przeznaczenie pod tereny rolnicze.

Wobec powyższego można orientacyjnie przyjąć, iż dla tej części wzrost wartości nieruchomości nastąpi z kwoty ok. 10 zł/m² do kwoty 100 zł/m², co przedstawia się następująco:

$$10 \text{ zł/m}^2 \times 2200 \text{ m}^2 = 22.000 \text{ zł}$$

$$100 \text{ zł/m}^2 \times 2200 \text{ m}^2 = 220.000 \text{ zł}$$

$$\text{Wzrost wartości: } 220.000 \text{ zł} - 22.000 \text{ zł} = 198.000 \text{ zł}$$

20 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości tj. 198.000 zł = 39.600 zł.

- podatku od nieruchomości – nastąpi istotna zmiana na korzyść finansów publicznych w tym budżetu Gminy Pawłowice w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z projektem ZPI tj. planowaną zabudową mieszkaniową oraz ewentualną zabudową usługową.

Na dzień sporządzenia projektu ZPI, wysokość stawek podatku od nieruchomości określa uchwała nr VI/46/2024 Rady Gminy Pawłowice z dnia 24 października 2024r.

W przypadku realizacji założeń ZPI, zastosowanie będą miały przede wszystkim następujące stawki określone w w/w uchwale:

- od budynków lub ich części - mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- realizację przez Inwestora inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 2 ust. 5 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i pokryciu związanych z tym kosztów. Zgodnie z w/w przepisem przez „inwestycję uzupełniającą” – należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej”.

W przypadku omawianego projektu ZPI inwestycja uzupełniająca będzie dotyczyła budowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia terenu, co będzie docelowo służyć inwestycji głównej.

Orientacyjny koszt związany z inwestycją uzupełniającą: 30.000 zł.

Reasumując, wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Pawłowice, będzie pozytywny, co przejawia się w zwiększeniu dochodów z podatku od nieruchomości oraz z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.