Uchwała Nr LX/656/2006
Rady Miejskiej w Będzinie
z dnia 25 września 2006 roku

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego przy ulicy Brzozowickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 14 ust 8, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),

na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

Rada Miejska w Będzinie

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zawartymi
w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Będzina, zatwierdzonego uchwałą nr LVI/608/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 29 maja 2006 roku

uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego przy ulicy Brzozowickiej i przyjmuje następujące ustalenia:

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział I	Przepisy ogólne
Rozdział II	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Rozdział III	Ustalenia ogólne dotyczące planu
Rozdział IV	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Rozdział V	Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska w tym zakaz zabudowy
Rozdział VI	Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu
Rozdział VII	Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej
Rozdział VIII	Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów na działki budowlane
Rozdział IX	Przepisy końcowe i przejściowe.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone przedmiotem planu zgodnie z Uchwałą nr XLIV/484/2005 r. Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 30 września 2005 r.
2. W ustaleniach planu uwzględnia się postanowienia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Będzina", a w szczególności postanowienia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej z maksymalną ochroną istniejących ukształtowanych terenów parku.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 regulowany jest ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej Uchwały.
2. Integralną częścią ustaleń planu są obowiązujące oznaczenia na Rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Wyrys ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina" stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
4. Rozstrzygniecie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – nie dotyczy.
6. Rysunek planu obejmuje:

a. granicę obszaru objętego miejscowym planem,
b. linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania wraz z adaptacją istniejącego zagospodarowania zgodnie z tą funkcją,
c. nieprzekraczalne linie zabudowy,
d. określenie przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wraz z określeniem granic stref ich uciążliwości,
e. symbole identyfikacyjne terenów i ich urządzenie zgodnie z § 5.

7. Ustawa powołana w Uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Sposób użytkowania terenu wprowadzony ustaleniami planu nie może naruszać:
   a) praw właścicieli, użytkowników i władających terenami przyległymi,
   b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, przeciwpożarowych i sanitarnych,
   c) wymagań ochrony środowiska,
   d) innych wymagań, a w szczególności związanych z ochroną zasobów wodnych i geologią.
9. Dla niniejszego planu została sporządzona i uwzględniona „Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz „Prognoza skutków finansowych".

Rozdział II
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3

1.Ustala się, że zagospodarowanie przestrzenne terenu objętego planem realizowane będzie według zasad:
   a) wymagań ochrony środowiska i krajobrazu przy założeniu rozwoju zrównoważonego, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego terenu Parku Małpi Gaj,
   b) przekształcenia i adaptacja struktury funkcjonalnej i przestrzennej terenu objętego planem umożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział III
Ustalenia ogólne dotyczące planu

§ 4

1. Rozwiązania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują:
   a) zasady i ustalenia planu w zakresie ładu przestrzennego, wymagania ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu,
   b) przekształcenia struktury funkcjonalnej i przestrzennej wyrażone w ustaleniach planu.
2. Pojęcia o specyficznym dla niniejszej uchwały znaczeniu, używane w dalszych przepisach, należy rozumieć jak niżej:
   a) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, barwnym oznaczeniem i opisany symbolem identyfikacyjnym;
   b) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia, której nie może przekroczyć obrys obiektu budowlanego trwale połączonego z gruntem;
   c) powierzchnia zabudowy - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń tekstowych oraz rysunku planu są tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi.
2. Każdy z rozgraniczonych terenów oznaczony jest symbolem odpowiadającym funkcji wiodącej występującej w jego granicach - dla których obowiązuje następująca symbolika funkcji:
   a) teren zabudowy jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
   b) teren tras komunikacyjnych wewnętrznych, pełniących również funkcję ciągu pieszo-jezdnego oraz trasy rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDw**,
   c) teren zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 6

1. Linie rozgraniczające, wymienione w § 2 nie mogą być korygowane w procesie etapu realizacji planu.

§ 7

1. Na terenach, o których mowa w § 5 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, przy czym:
   a) przeznaczenie podstawowe – zdefiniowane dla danego terenu, przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym obszarze, wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

b) przeznaczenie uzupełniające – wzbogaca i uzupełnia przeznaczenie podstawowe.

2. Tereny, o których mowa w § 5 mogą być w całości wykorzystane dla celów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem uzupełniającym, na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.
3. Dla każdego z rozgraniczonych i oznaczonych konkretnym symbolem terenów obowiązują ustalenia w formie zapisów ogólnych i szczegółowych.

Rozdział IV
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

1. Ustala się, że zagospodarowanie terenu objętego planem realizowane jest według zasady ochrony środowiska.
2. Do obowiązujących ustaleń ogólnych niniejszej uchwały dotyczących ochrony środowiska zalicza się, co następuje:
   a) w zagospodarowaniu terenów należy kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej,
   b) dopuszcza się wycinkę drzew dla realizacji funkcji podstawowej,
   c) użytkowanie terenów, na których została dopuszczona możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń wyłącznie w sposób nie powodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla zdrowia ludzi i środowiska,
   d) w celu ograniczenia tzw. niskiej emisji szkodliwych substancji do atmosfery obowiązuje zakaz realizacji i użytkowania instalacji emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających dopuszczalne normy,
   e) należy stosować rozwiązania eliminujące lub ograniczające, uciążliwości dla otoczenia, w przypadku przekroczenia obowiązujących norm uciążliwości należy stosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów szczególnych,
   f) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w mieście oraz inne przepisy szczególne,
   g) ze względu na położenie w strefie obserwacji archeologicznej ustala się nakaz prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

Rozdział V
Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania środowiska w tym zakaz zabudowy

§ 9

1. W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i walorów krajobrazowych wprowadza się następujące ograniczenia:

a) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami wymaganymi dla realizacji funkcji podstawowej,

b) zakaz realizacji i użytkowania obiektów budowlanych oraz urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska,

c) zakaz prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,

d) zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków bytowych, bezpośrednio do cieków wodnych i gruntu,

e) zakaz gromadzenia odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami,

f) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

2. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:
   a) zakaz wznoszenia źródeł energii cieplnej bazujących na nie ekologicznych procesach spalania,
   b) nakaz stosowania czystych nośników energii.

3. Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu:
4. w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.

§ 10

1. Ustala się tereny wyłączone z zabudowy - tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2 ZP** – ustala się:
   a) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
   b) Przeznaczenie uzupełniające:
      - parkingi
      - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
   c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      -adaptacja istniejącego parkingu.
2. Dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem **3-4 ZP** – ustala się:
   a) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej
   b) Przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
   c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
      - zachowanie istniejącego pomnika przyrody /o nr rej. WKP 42/ i drzewostanu.

Rozdział VI
Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu

§ 12

1. Ustala się zasadę realizacji jednorodnych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych, które dotyczą terenów adaptacji i przekształceń tj. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2 MN** ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zieleń urządzona
   b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 14

Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod warunkiem wprowadzenia ograniczeń:
1. **w zakresie zabudowy**, gdzie obowiązuje:
   a) zachowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
   b) zabudowa na rzędnych terenu 257,75 (poziom zerowy budynku)
   c) uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne

d) dopuszcza się możliwość lokalizacji szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z dopuszczeniem ich lokalizacji w granicy działek
e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji tj. max. do 9m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu
f) użycie do wykończeń materiałów typu: dachówka ceramiczna, blacha dachówkowa, zastosowanie stonowanej kolorystyki
g) zastosowanie dachów o nachyleniu połaci dachowej powyżej 20^0, z uwzględnieniem jednakowego kąta nachylenia połaci dachowej względem osi budynku.

2. **w zakresie zagospodarowania terenu**, gdzie obowiązuje:
a) zachowanie dopuszczalnej minimalnej powierzchni działki- w tym zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, dla którego inwestor ma prawo do dysponowania nieruchomością oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – 60%
b) zachowanie standardu terenów biologicznie czynnych i pokrycia ich różnymi formami roślinności przy zagospodarowaniu funkcji zieleni urządzonej
c) ogradzanie terenu do wysokości 80 cm z zakazem lokalizacji ogrodzeń pełnych
d) wydzielenie miejsca w obrębie działki na odpady stałe w granicy działek przy czym dopuszcza się lokalizowanie kontenerów przy granicy wspólnie z sąsiadem w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie
e) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garaży
f) zakaz realizacji napowietrznej sieci i przyłączy energetycznych
g) dopuszcza się podział terenów na poszczególne działki z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale VIII.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN** ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
a) zieleń urządzona
b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod warunkiem wprowadzenia ograniczeń:

1. **w zakresie zabudowy**, gdzie obowiązuje:
a) zachowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) zabudowa na rzędnych terenu 257,75 (poziom zerowy budynku)
c) lokalizacja szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z dopuszczeniem ich lokalizacji w granicy działek,
d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji tj. max. do 12m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
e) użycie do wykończeń wyłącznie materiałów naturalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
f) zastosowania dachów o nachyleniu połaci dachowej powyżej 20^0, z uwzględnieniem jednakowego kąta nachylenia połaci dachowej względem osi budynku
g) zakaz realizacji napowietrznej sieci i przyłączy energetycznych
h) dopuszcza się adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej
i) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz wymianę kubatury i urządzeń terenu, przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych oraz wymagań j.w.

2. **w zakresie zagospodarowania terenu**, gdzie obowiązuje:
   a) zachowanie dopuszczalnej minimalnej powierzchni działki- w tym zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, dla którego inwestor ma prawo do dysponowania nieruchomością oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki –50%,
   b) zachowanie standardu terenów biologicznie czynnych i pokrycia ich różnymi formami roślinności przy zagospodarowaniu funkcji zieleni urządzonej,
   c) ogradzanie terenu do wysokości 80 cm z zakazem lokalizacji ogrodzeń pełnych,
   - wydzielenie miejsca w obrębie działki na odpady stałe w granicy działek,
   - dopuszcza się lokalizowanie kontenerów na odpady stałe przy granicy wspólnie z sąsiadem w formie obudowanych osłon wkomponowanych w ogrodzenie,
   - dopuszcza się podział terenów na poszczególne działki z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale VIII.

Rozdział VII
Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17

1. W celu zagospodarowania obszaru objętego planem wymagane jest wykonanie kompleksowego uzbrojenia terenu w postaci sieci kanalizacyjnej lub zbiorników na nieczystości ciekłe, lub małych biologicznych oczyszczalni zgodnie z warunkami technicznymi.
2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy zlokalizować w terenie podziemne sieci infrastruktury oraz podjąć działania w celu ich odpowiedniego zabezpieczenia.
3. Obowiązuje nakaz przy ewentualnej rozbudowie oraz przebudowie przyłączy energetycznych prowadzenia ich w ziemi.
4. Ustala się wymogi zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dojazdu do posesji.

§ 18

1. W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę przez:
   a) możliwość rozbudowy lokalnych przyłączy oraz ich podłączenie do istniejących sieci wodociągowych:
   b) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowych na cele przeciwpożarowe i rozmieszczenie hydrantów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 19

1. W ramach obszaru objętego planem, obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych do sieci kanalizacyjnej lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub małych biologicznych oczyszczalni ścieków,
   b) zakaz wprowadzania do gruntu wód deszczowych nie spełniających norm czystości.

§ 20

1. W obrębie obszaru objętego planem obowiązują ustalenia w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych. Przedmiotem ustaleń planem jest układ podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci elektroenergetycznej. Ustala się następująco:
   a) trasy sieci elektroenergetycznej,
   b) rozwój sieci średniego i niskiego napięcia obszaru zainwestowania na terenie opracowania przy zaleceniu skablowania sieci,
   c) lokalizację stacji transformatorowych SN/NN,

d) budowę nowych stacji transformatorowych o wielkości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów, po wyczerpaniu mocy istniejących urządzeń,
e) zlokalizowanie nowych stacji transformatorowych na istniejących działkach, będący na terenach -**ZP**, bądź na terenach projektowanych kompleksów zabudowy -**MN**
f) obowiązujące odległości pomiędzy sieciami i liniami uzbrojenia terenu, budynkami, ogrodzeniami, regulowane przez normy i przepisy szczegółowe.

§ 21

1. W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych: przy utrzymaniu istniejących oraz realizacji nowych sieci i urządzeń gazowniczych, należy uwzględniać przepisy określone w aktualnych rozporządzeniach, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 22

1.W ramach obszaru objętego planem w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych obowiązują następujące ustalenia:
a) dopuszcza się rozbudowę sieci centrali telefonicznej oraz sieci abonenckiej,
b) dopuszcza się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,
c) nie dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 23

1.W ramach obszaru objętego planem w odniesieniu do podstawowego systemu sieci i urządzeń energii cieplnej obowiązują następujące ustalenia:
a) możliwość włączania terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z równoczesną eliminacją lokalnych, uciążliwych źródeł ciepła oraz uciepłownienie nowych obszarów rozwojowych,
b) budowa indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o czyste nośniki energii, (zaleca się wprowadzenie urządzeń i technologii wykorzystujących alternatywne źródła energii).

§ 24

1.W ramach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do układu komunikacyjnego; tereny tras komunikacji wewnętrznej, pełniące również funkcję ciągów pieszo – jezdnych oraz tras rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
2.Ustalenia obejmują:
a) zapisy ogólne dotyczące warunków, jakie muszą spełniać przyszłe działania inwestycyjne, podejmowane w obrębie rozgraniczonego terenu,
b) zapisy szczegółowe oznaczeń normatywnych wynikające z technicznej klasyfikacji drogi.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla wyznaczonych terenów dróg:
a) ustala się uregulowanie własności w liniach rozgraniczających drogi,
b) ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,
c) w szczególnie uzasadnionych przypadkach właściwy zarząd drogi może wyrazić zgodę na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze ogólnodostępnej w odległości mniejszej niż jest określona w przepisach szczególnych,
d) w liniach rozgraniczających drogi w/w klasy dojazdowej dopuszcza się ruch pojazdów, rowerów i pieszych.
4. Ustalenia szczegółowe:
a) 1 **KDw** – teren układu komunikacyjnego: ulica dojazdowa – wewnętrzna pieszo-jezdno – rowerowa, dla której obowiązują parametry techniczne i użytkowe:
- linia rozgraniczająca drogi nie mniej niż 18,0 m,
- szerokość drogi: min. 5,0m z pierwszeństwem ruchu pieszego i rowerowego,

- adaptacja istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- realizacja ścieżki rowerowej z min. 1 pasem ruchu o szer. 0.75 m.

b) **2KDw** – teren układu komunikacyjnego: ulica dojazdowa wewnętrzna pieszo-jezdna, dla której obowiązują parametry techniczne i użytkowe:
- linia rozgraniczająca drogi nie mniej niż 7,0 m,
- szerokość drogi: min. 5m z pierwszeństwem ruchu pieszego i rowerowego,
- adaptacja istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

Rozdział VIII
Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów na działki

§ 25

1. W rozwiązaniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane, w sposób nie naruszający granic własności terenu.
2. W sytuacjach szczególnych granice własności terenów ulegają zmianom, gdy istniejące granice własności terenów uniemożliwiają ich przeznaczenie związane ze wznoszeniem zabudowy mieszkaniowej oraz kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej.
3. Podział terenów na poszczególne działki może się odbywać, z uwzględnieniem ustaleń podanych w rozdziale VII § 27 i § 28.
4. Wyznacza się minimalną powierzchnię działki budowlanej ok.1000 m^2.

§ 26

1. Ustala się następujące zasady i warunki wtórnych podziałów terenów na działki budowlane:
   a) podział jest wynikiem przecinania się granic działek istniejących z granicą (linią rozgraniczającą) definiującą zasięg każdego wyodrębnionego w planie terenu,
   b) podział jest wynikiem korekty (aktualizacji) katastru działek w procesie ich porządkowania,
   c) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości winien uwzględniać zasadę pełnej bezpośredniej dostępności do urządzeń infrastrukturalnych.
2. W pozostałych przypadkach ustala się możliwość wtórnego podziału na działki w granicach tych terenów, po rozpatrzeniu w trybie indywidualnym wniosków złożonych przez zainteresowane strony, które posiadają prawo do dysponowania własnością nieruchomości.
3. Podziały na działki, o których mowa w ust. 2 mogą być dokonywane wg następujących warunków:
   a) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany własności, wówczas wydzielenie następuje na wniosek zainteresowanych właścicieli lub użytkowników wieczystych,
   b) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa są uwarunkowane doprowadzeniem do niej infrastruktury technicznej, wówczas wydzielenie następuje po spełnieniu tego warunku.
4. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust. 3 wymaga uwzględnienia przepisów w zakresie gospodarki gruntami.

§ 27

1. Dopuszcza się procesy scalania działek z zachowaniem następujących uwarunkowań, gdy:
   a) istniejąca wielkość działki (wg granicy własności) uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań,
   b) scalanie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających poszczególne tereny.

Rozdział IX
Przepisy końcowe i przejściowe

§ 28

Ustalenia Planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 29

Ustalenie stawek procentowych dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem zmiany planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dla terenów **3 MN** stawka procentowa **wynosi 30%;**
b) dla pozostałych terenów objętych planem naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ma zastosowania.

§ 30

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Będzina.

§ 31

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Będzinie
mgr SŁAWOMIR BRODZIŃSKI

URBANISTA MIEJSKI
mgr inż. arch. Bożena Konieczny

Z-CA PRAWNY
Iwona Gondarczyk

UZASADNIENIE do uchwały

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) wynika konieczność pisemnego uzasadnienia podejmowanej przez Radę Miejską uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. DZ.U. 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) do zadań własnych gminy należą sprawy : ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Realizując zadania własne Rada Miejska w Będzinie na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 30 września 2005 r. podjęła uchwałę Nr XLIV/484/2005 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego przy ulicy Brzozowickiej .

I tak po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta Będzina jako organ wykonawczy kolejno :

1.ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia,
2.zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu,
3.w ustawowym terminie rozpatrzył złożone wnioski do planu,
4.sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina, oraz stwierdzając jego zgodność z polityką miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
5.sporządził prognozę skutków finansowych do planu miejscowego, w § 29 ustaleń planu przyjęto, iż terenu oznaczonego symbolem planu 3MN stawka procentowa wynosi 30% a dla pozostałych terenów objętych planem naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ma zastosowania, uzyskał opinię o projekcie planu:
a) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej ,
6.uzyskał uzgodnienia o projekcie planu z:
a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
c) organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
d) właściwym zarządcą drogi,
e) właściwymi organami wojskowymi oraz organami bezpieczeństwa państwa,
7.wyłożył projekt planu do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną,
8.wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia planu,
9.przedstawił Radzie Miejskiej projekt miejscowego planu ze stosownymi załącznikami tj.

nr 1, nr 2 i nr 3 – rysunkiem planu w skali 1:1000, wyrysem ze zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina" oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej co jest zgodne z art. 20.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
10.Skala przyjętych rozwiązań do sporządzenia części graficznej (rysunku planu) jest zgodna z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Przyjęcie planu zagospodarowania jako aktu prawa miejscowego jest jak najbardziej zasadne.

URBANISTA MIEJSKI

mgr inż. arch. Bożena Konieczny