

Będzin



**zmiana miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Będzina
dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz
przy ulicy sierżanta Grzegorza Załogi**

maj 2007 r.

**Uchwała Nr IX/112/2007
Rady Miejskiej w Będzinie
z dnia 25 czerwca 2007 roku**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz przy ulicy sierżanta Grzegorza Załogi

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 późn. zm.), art. 14 ust 8, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),

na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

Rada Miejska w Będzinie

po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z postanowieniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Będzina” (Uchwała Rady Miejskiej nr **LVI/608/2006** z dnia **29 maja 2006 roku**), a w szczególności postanowieniami dotyczącymi kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowo – usługowych

uchwała:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz, dla którego przyjmuje następujące ustalenia:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

- 1.** Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone przedmiotem zmiany zgodnie z Uchwałą nr LXI/676/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 23 października 2006 roku a obejmują teren:
 - a) od strony wschodniej - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - b) od strony południowej - ogródki działkowe
 - c) od strony zachodniej - ogródki działkowe
 - d) od strony północnej - ulica sierż. G. Załogi.

§ 2

- 1.** Przedmiotem zmiany Planu jest w szczególności określenie:
 - a) zwiększenia intensywności i formy zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej.

§ 3

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 regulowana jest ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej Uchwały.
2. Integralną częścią ustaleń zmiany planu są obowiązujące oznaczenia na Rysunku zmiany 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. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu – nie dotyczy, ze względu na brak uwag.
6. Rysunek zmiany planu obejmuje:
 - a) granicę obszaru objętego zmianą miejscowego planu,
 - b) linia rozgraniczająca teren o określonej funkcji lub teren o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbol identyfikujący teren 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 zmiany 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 niniejszej zmiany planu została sporządzona i uwzględniona „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych”.
10. Obszar zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Saturn” w Czeladzi.
11. Obszar zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze zasobowym ujęcia wód z triasowego pietra wodonośnego, zatwierdzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 09.02.1995 r.I.dz.KDH/013/5836/95.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące planu

§ 4

Rozwiązania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują:

- a) zasady i ustalenia planu w zakresie ładu przestrzennego, wymagania ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu, przy założeniu zrównoważonego rozwoju jako podstawy do ustalenia decyzji o pozwoleniu na budowę.
- b) przekształcenia struktury funkcjonalnej i przestrzennej wyrażone w ustaleniach zmiany planu, które umożliwiają poprawę warunków zamieszkania i obsługi ludności.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń tekstowych oraz Rysunku zmiany planu jest teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi.
2. Teren oznaczony jest symbolem odpowiadającym funkcji wiodącej występującej w jego granicach. Obowiązuje następująca symbolika funkcji:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej i wielorodzinnej, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolem **MW**.

§ 6

1. Linie podziału terenów na działki budowlane, o których mowa w § 3 p.6., winne określać zasadę takich podziałów jaka jest odpowiednia dla ustalonej formy zabudowy.

§ 7

1. Na terenie, o którym mowa w § 5 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i uzupełniające:

- 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. Teren, o których mowa w § 5 może być w całości wykorzystany dla celów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem uzupełniającym, na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.
 3. Dla rozgraniczonego i oznaczonego konkretnym symbolem terenu, obowiązują ustalenia terenowe w formie zapisów ogólnych i szczegółowych.
 4. Ilekroć mowa o działalności nieuciążliwej (proekologicznej) rozumie się przez to sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko, wykraczającego poza ramy uzyskanych pozwoleń lub powodującego przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział III

Przeznaczenie terenów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i obiekty stanowiące dobra kultury

§ 8

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego w obszarze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono obiektów o wartościach kulturowych i zabytkowych, zakwalifikowane w ramach ustaleń do ochrony prawnej na podstawie przepisów prawa miejscowego.

Rozdział IV

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

§ 9

1. Ustala się, że zagospodarowanie przestrzenne terenu realizowane będzie według zasad ochrony środowiska i tym samym wprowadza się następujące ograniczenia:
 - Zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – poza inwestycjami wymaganymi dla realizacji i prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
 - Zakaz realizacji i użytkowania obiektów budowlanych oraz urządzeń uciążliwych dla sąsiednich terenów.
 - Zakaz realizacji i użytkowania obiektów budowlanych oraz urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach ochrony środowiska.
 - Zakaz prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
 - Zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków komunalnych i innych nie spełniających norm czystości, bezpośrednio do cieków wodnych i gruntu.
 - 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.
 - Zakaz składowania odpadów, w tym niebezpiecznych dla środowiska.
 - Nakaz utrzymania poziomu hałasu na granicy terenu poniżej lub maximum na poziomie dopuszczalnym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

W przypadku przekroczenia norm emisji hałasu należy zastosować rozwiązania gwarantujących standardów emisji hałasu.

2. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się:

- Ograniczenie wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej bazujących na nie ekologicznych procesach spalania.
- Stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłków, poprzez zastosowanie nowocześniejszych dostępnych technologii i urządzeń

3. Ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

- W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.

Rozdział V

Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu

§ 10

1. Ustala się warunek realizacji jednorodnych zasad urbanistyczno -architektonicznych.
2. Zakaz wprowadzania dominant przestrzennych.
3. Ustala się przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę wysoką i wielorodzinną oraz ustala się następujące funkcje:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zbliźniaczonej, szeregowej lub atrialnej z możliwością przeznaczenia części budynku na cele usługowe, jednak nie więcej niż 50 % całkowitej powierzchni budynku,
 - adaptacja zabudowy mieszkaniowej dla prowadzenia działalności usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny w ramach usług dla obsługi funkcji podstawowej nie powodujących ponadnormatywnych uciążliwości dla środowiska oraz zdrowia ludzi, z wykluczeniem lokalizacji hurtowni, usług produkcyjnych, warsztatów samochodowych oraz innych powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,
 - zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym z towarzyszącymi urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi oraz możliwością realizacji usług i garaży wbudowanych w przyziemiu budynków i pomieszczeń handlowo-usługowych oraz budowy garaży podziemnych,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w tym wewnętrzny dojazd,
 - wewnętrzna komunikacja, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, placówki gospodarcze.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod warunkiem:
 - zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji mieszkalnych nadziemnych, w przyziemiu usługi handlowe i garaże
 - intensywność zabudowy 0.7

- zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - realizacji zieleni urządzonej w sposób zorganizowany, z uwzględnieniem potrzeb lokalizacji miejsc postojowych i urządzeń wypoczynkowo – rekreacyjnych,
 - zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie przekraczającymi 80% powierzchni terenu, dla którego inwestor ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%,
- Przebudowa i rozbudowa zabudowy mieszkaniowej winna zachować stonowaną kolorystykę, formę architektoniczną (gabaryty, przebieg kalenicy, wysokość) w skali ciągu ulicznego.
 - Przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci dachowej powyżej 20⁰, z uwzględnieniem jednakowego kąta nachylenia połaci dachowej względem osi budynku, z dopuszczeniem dachów kopertowych.
 - Dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej.
 - Nakaz wydzielenia miejsca w obrębie działki na odpady stałe, z zachowaniem odpowiednich odległości od zabudowań i sąsiednich działek.
 - W celu zapewnienia dojazdu do budynków wielorodzinnych, ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych - wewnętrznych.

Ustala się zakaz:

- realizacji garaży wolnostojących,
- realizacji ogrodzeń.

Rozdział VI

Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej

§ 12

1. W celu zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu wymagane jest wykonanie kompleksowego uzbrojenia terenu w oparciu o istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi oraz na podstawie umów zawartych z gestorami poszczególnych mediów.
2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy zlokalizować w terenie podziemne sieci infrastruktury oraz podjąć działania w celu ich odpowiedniego zabezpieczenia.
3. Zaleca się rozbudowę oraz przebudowę przyłączy energetycznych i telekomunikacyjnych kablami prowadzonymi w ziemi.
4. Ustala się wymogi zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dojazdu do posesji.
- 5.** Ustala się nakaz zapewnienia wody poprzez wybudowanie wodociągu w drogach z połączeniem z istniejącą siecią.

§ 13

1. W ramach obszaru objętego zmianą planu obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi. Nakaz zaopatrzenia w wodę poprzez:
 - a) Rozbudowę sieci wodociągowych, dostosowanych do realizacji projektowanych inwestycji.
 - b) Rozbudowę lokalnych przyłączy oraz ich podłączenie do istniejących następujących sieci wodociągowych:
 - wodociągu Ø 400, biegnącej w rejonie ulicy Sierżanta G. Załogi,
 - przewodu wodociągowego PE DN 160,
 - dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowych na cele przeciwpożarowe i rozmieszczenie hydrantów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 14

1. W ramach obszaru objętego zmianą planu, obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków:

a) Kanalizacja sanitarna:

- Odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych do istniejących kolektorów sanitarnych.
- Skanalizowanie wszystkich projektowanych terenów mieszkaniowych, w systemie rozdzielczym.
- Utrzymanie przebiegu istniejących głównych kolektorów sanitarnych KS Ø 600 i przyłączy odprowadzających ścieki z północnego i południowego rejonu miasta Będzina do oczyszczalni ścieków.

b) Kanalizacja deszczowa:

- Budowa systemu kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem ścieków powierzchniowych do najbliższego potoku, po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno – prawnego.
- Nakaz odwadniania tras komunikacyjnych, parkingów, placów manewrowych i postojowych do kanalizacji deszczowej.

§ 15

1. W obrębie obszaru objętego zmianą planu obowiązują ustalenia w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych.

Ustala się następująco:

- Trasy sieci elektroenergetycznej.
- Rozwój sieci średniego i niskiego napięcia obszaru zainwestowania na terenie opracowania przy zaleceniu skablowania sieci, tam gdzie jest to możliwe.
- Wykonanie zasilania dla nowych odbiorców poprzez założenie sieci rozdzielczej NN napowietrznej lub kablowej z istniejących, a w razie potrzeb z rozbudowanych stacji transformatorowych.
- Obowiązujące odległości pomiędzy sieciami i liniami uzbrojenia terenu, budynkami regulowane przez normy i przepisy szczegółowe.
- Ułożenie sieci oświetlenia ulicznego na terenach objętych zmianą planu.

§ 16

1. W ramach obszaru objętego zmianą planu obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych:

- Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej – realizacja nowej sieci gazowej średniego ciśnienia ułożonej w układzie pierścieniowym wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych wraz z podłączeniami domowymi, poprzez montaż reduktorów umieszczonych na elewacjach budynków.
- Możliwość wykorzystania sieci gazowej średnioprężnej o ciśnieniu nominalnym 0.27 Mpa i średnicach Dn 110 PE oraz 90 PE.
- 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.

§ 17

W ramach obszaru objętego zmianą planu w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych obowiązują następujące ustalenia:

- Budowa sieci centrali telefonicznej oraz sieci abonenckiej.
- Ułożenie sieci telefonicznej na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z jej podłączeniem do budynków.
- Budowa sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych.
- Dopuszczenie innych usług telekomunikacyjnych na budynkach z ograniczeniem wynikającym z § 10 pkt.2.

§ 18

W ramach obszaru objętego zmianą planu w odniesieniu do podstawowego systemu sieci i urządzeń energii cieplnej obowiązują następujące ustalenia:

- Rozszerzenie dotychczasowego zasięgu obsługi systemu zaopatrzenia w ciepło /najbliższe z przyłącza sieci ciepłowniczej-dawna fabryka Butów Chełmek/ poprzez sukcesywne włączanie terenów istniejącej zabudowy, z równoczesną eliminacją lokalnych, uciążliwych źródeł ciepła oraz ucieplownienie nowych obszarów mieszkaniowych.

§ 19

W ramach obszaru objętego zmianą planu obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do układu komunikacyjnego

1. Dla terenów dróg ustalenia obejmują:
 - a) Zapisy ogólne dotyczące warunków, jakie muszą spełniać przyszłe działania inwestycyjne, podejmowane w obrębie rozgraniczzonego terenu.
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla dróg:
 - a) Ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych.
 - b) W przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych obowiązują ustalone w zmianie planu linie zabudowy.
 - c) W szczególnie uzasadnionych przypadkach właściwy zarząd drogi może wyrazić zgodę na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze ogólnodostępnej w odległości mniejszej niż określona.
 - d) W pasie drogowym mogą się znajdować budynki i urządzenia związane z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego.
 - e) Istniejące w pasie drogowym obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, natomiast ich przebudowa lub kapitalny remont wymaga zgody zarządcy drogi.

Rozdział VII

Ustalenia dotyczące zasad podziału terenów na działki budowlane

§ 20

1. W rozwiązaniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane i inne, w sposób nie naruszający granic własności terenu.

§ 21

1. Ustala się następujące zasady i warunki wtórnych podziałów terenów na działki budowlane i inne:
 - a) Podział jest wynikiem korekty (aktualizacji) katastru działek w procesie ich porządkowania.
 - b) Podział jest niezbędny do wydzielenia terenu dla przeprowadzenia ulic i dróg wewnętrznych.
 - c) Każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących nieruchomości winien uwzględniać zasadę pełnej bezpośredniej dostępności do urządzeń komunikacyjnych i 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 budowlane, o których mowa w ust. 2 mogą być dokonywane wg następujących warunków:
 - a) jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany własności,
 - b) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa są uwarunkowane doprowadzeniem do niej infrastruktury technicznej.

§ 22

1. Dopuszcza się procesy scalania działek z zachowaniem następujących uwarunkowań, gdy:
 - 1) scalanie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających poszczególne tereny.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 23

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

§ 24

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:

1) dla wskazanego terenu stawka procentowa wynosi 20%:

– **MW**

Ustalenie, o którym mowa w pkt. 1) oznacza, że Prezydent Miasta Będzina pobierze jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania, o którym mowa w Rozdziale 1 § 1, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXVII/312/2004 Rady Miejskiej w Będzynie z dnia 27 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Śl nr 112 poz. 3192 z dnia 29.11 2004 r.)

§ 26

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

§ 27

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

§ 28

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