Będzin, 14 grudnia 2019 r.

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej Będzina w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w rejonie ulic: Wolności, Sadowej i Modrzewiowej – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w rejonie ulic: Wolności, Sadowej i Modrzewiowej – część A przystąpiono na podstawie uchwały Nr VI/27/2019 Rady Miejskiej Będzina z dnia 31 stycznia 2019 r. Procedura sporządzania i uchwalania planu została podzielona na dwie części. Wynika to z braku zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Organ sporządzający plan uznał, że z uwagi na długi czas oczekiwania na ww. zgodę, będzie dalej procedował dla części obszaru objętego uchwałą intencyjną – części A. Sporządzanie planu dla pozostałej części – części B, będzie kontynuowane po uzyskaniu zgody, o której wyżej mowa.
Celem opracowania jest stworzenie warunków do rozwoju budownictwa, głównie mieszkaniowego, ale również usługowego, w oparciu o racjonalne rozwiązania komunikacyjne. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w dużej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium, a także z uwzględnieniem wniosków od osób. Projekt planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w tym z równoważną funkcją usługową – w sąsiedztwie ul. Wolności). Wśród nich nie pojawiają się nowe obszary inwestycyjne, a rozwój zabudowy będzie odbywał się na zasadzie dogęszczania istniejącego zagospodarowania.

  W odniesieniu do terenów położonych na nasypie nieczynnej linii kolejowej, projekt planu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zieleni parkowej, podczas gdy studium przewiduje tu teren drogi publicznej klasy lokalnej. Jednocześnie ustalenia studium dopuszczają:
  - ustalanie dla działek przeznaczeń oraz sposobu zagospodarowania niedopuszczonego w studium, w przypadku działek, na które zostały wydane wzizt ustalające funkcję niezgodną z ustaleniami studium – dla terenu MN zostały ustalone warunki zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową;
  - przeznaczanie terenów w całości pod przeznaczenie uzupełniające, w przypadku realizacji założeń strategicznych podyktowanych interesem publicznym – w tym przypadku część obszaru nasypu kolejowego przeznaczona została pod zieleń urządzoną zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym dopuszczonym w studium, co realizuje cel strategiczny: podniesienie poziomu życia – wyższy standard życia, poprzez rozwój terenów zieleni miejskiej;
  - rezygnację z odcinków projektowanych dróg, pod warunkiem że rozwiązania ustalone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapewnią właściwe funkcjonowanie systemu komunikacyjnego – w tym przypadku zaprojektowany system dróg publicznych zapewnia prawidłową i bezpieczną obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę.

  Biorąc pod uwagę powyższe, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium.

  Na przedmiotowym obszarze jedynie na niewielkich fragmentach obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miasta Będzina dla terenu położonego w Będzinie przy ul. Jabłoniowej (uchwała Nr XLVI/649/2002 z dnia 22 kwietnia 2002 r.), obejmująca jedną działkę budowlaną oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego przy ulicy Wolności (Uchwała Nr XXI/244/2008 z dnia 31 marca 2008 r.), obejmujący odcinek drogi lokalnej. W zdecydowanej części nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W takich okolicznościach proces zabudowywania terenów przebiega na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Instrument ten uznaje się za niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, w związku z czym uchwalenie planu pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego na całym przedmiotowym obszarze.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu w zdecydowanej części nie wykazuje istotnych walorów architektonicznych, czy krajobrazowych. Jest to obszar w dużej mierze zurbanizowany – zabudowany budynkami mieszkalnymi, rzadziej związanymi z działalnością gospodarczą. Wolne od zainwestowania tereny to tereny lasów i nieużytków, w tym nasyp kolejowy (po zlikwidowanej linii kolejowej). W północnej i północno-zachodniej części wykazany został projektowany obszar chronionego krajobrazu Las Grodziecki. Projekt planu uwzględnia jego występowanie oraz dotychczasowe walory krajobrazowe na pozostałym obszarze, poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – właściwych parametrów i wskaźników zabudowy.

  Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w przedmiotowym planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mających na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Dopuszczono ponadto realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW.

  Plan uwzględnia projektowany użytek ekologiczny Dolina Brzozowickiego Potoku oraz projektowany obszar chronionego krajobrazu Las Grodzicki, pozostawiając je wolne od zabudowy.

  Część obszaru planu znajduje się w zasięgu złóż węgla kamiennego: „GRODZIEC" WK 325 (pokłady grup: 500, 600 i 800), „PARYŻ" WK 336 oraz „SATURN" WK 335 (pokłady grup: 400, 500 i 600), dla których nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych. W pobliżu południowo-zachodniej granicy planu, poza obszarem opracowania, przebiega granica głównego zbiornika wód podziemnych Nr 329 „Zbiornik Bytów".

  Na obszarze planu nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o czym informacja znajduje się w części tekstowej planu.

  Ustalenie w planie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o wartościach 30% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, 70% - 100% dla terenów zielonych, 5% dla terenów infrastruktury technicznej (symboliczny udział tych terenów) oraz utrwalenie części terenów „zielonych" wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

  Plan nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych (poza niewielkim fragmentem przeznaczonym pod drogę), grunty rolne z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta nie zaliczane są do chronionych.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. Ponadto jego realizacja nie wpłynie w sposób negatywny na tego typu chronione obiekty i obszary znajdujące się poza granicami opracowania.

- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi

potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, miejscowy plan wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.

- Nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z aktami wykonawczymi do 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, za wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego.
- W zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach: MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na terenach: MN-U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
- Wprowadza ograniczenia co do lokalizowania niektórych rodzajów usług o charakterze uciążliwym.
- Uwzględnia strefy kontrolowane od gazociągów wysokiego ciśnienia oraz podwyższonego średniego ciśnienia.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami - plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości jak w ww. przepisach odrębnych. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej, posiadającej dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, głównie poprzez jej dogęszczenie. Zapisy planu umożliwiają realizację obiektów usługowych, co pozytywnie wpłynie na gospodarkę miasta.

- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób nie stojący w sprzeczności z obowiązującym studium.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego dróg publicznych, zabezpieczenie przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy

plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu ww. dokumentów do publicznego wglądu, organizacji dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej miasta Będzina). Uwagi do projekty planu mogą być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr VI/27/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w rejonie ulic: Wolności, Sadowej i Modrzewiowej, Rada Miejska Będzina podjęła dnia 31 stycznia 2019 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Będzin kolejno:

- Ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.
- Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- Wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko.
- Rozpatrzył złożone wnioski.
- Sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- Sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- Uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
- Wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do właściwych instytucji i organów.
- Wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.
- Ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na 7 dni przed rozpoczęciem wyłożenia i wyłożył go w dniach od 23 grudnia 2019 r. do 28 stycznia 2020 r. oraz zorganizował dyskusję publiczną w dniu 13 stycznia 2020 r.; jednocześnie zawiadomił o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 lutego 2020 r.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczając jednocześnie stosowanie indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszczając stosowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych (przy czym dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe w treści § 3 ust. 10 pkt 3 oznacza możliwość ich realizacji zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gdzie organ dokonuje oceny przesłanki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.c.g. przewidującej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona). Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi. Nakazuje uwzględnienia

wymogów wynikających z ustanowienia Aglomeracji Będzin uchwałą Nr V/27/12/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Będzin (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r., poz. 4790). W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala w wypadku technicznych możliwości podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania. W wypadku braku technicznych możliwości - podłączenia działek i budynków do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania. Wszystkie ww. ustalenia mają na celu ochronę zasobów wodnych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, a w sąsiedztwie ul. Wolności dodatkowo na cele usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym zieleni lasu, czy zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne, wyrażone złożonymi wnioskami) wskazują na słuszność przyjętych w planie miejscowym rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje użytkownikom terenu możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System komunikacji miejskiej w Będzinie obsługiwany jest przez Komunikacyjny Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP). Przy ulicy Wolności znajduje się przystanek umożliwiający skorzystanie z kilku linii autobusowych.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan ustala dwa tereny ciągu pieszo-rowerowego (A1.KPR i C10.KPR), ponadto nie wprowadza innych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich realizacji.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Będzina od 2014 r. do 2018 r. (uchwała Nr LVII/484/2018 Rady Miejskiej Będzina z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów). Dokument ten nie wskazuje przedmiotowego obszaru opracowania do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednakże dopuszcza realizację mpzp na innych terenach niż wymienione w analizie, w zależności od potrzeb i w uzasadnionych sytuacjach. Wobec powyższego stwierdza się, że Prezydent Miasta Będzina przystępując do przedmiotowego projektu planu nie naruszył wniosków wynikających z uchwały Nr LVII/484/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów w oparciu o opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Będzina od 2014 r. do 2018 r.”.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Będzin. Uchwalenie oraz realizacja ustaleń miejscowego planu przyniesie miastu zyski finansowe z tytułu podatku od gruntów i budynków wzrastającego w miarę sukcesywnego rozwoju zabudowy, podatku od czynności cywilnoprawnych

związanych z obrotem nieruchomościami, ze sprzedaży nieruchomości gminnych oraz renty planistycznej. Nie przewiduje się budowy dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych ani rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.