Będzin, 7 marca 2018 r.

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej Będzina w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XX/153/2016 Rady Miejskiej Będzina z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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 2017 r., poz. 1073 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 uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) oraz jednorodzinną (MN), w tym w obu przypadkach częściowo z równoważną funkcją usługową, tj. odpowiednio: MW-U i MN-U. Stosunkowo duży odsetek terenu, zwłaszcza w zachodniej i południowej części, został przeznaczony pod różnego rodzaju usługi. Wymienione powyżej funkcje przeważnie wyznaczono na zasadzie utrwalenia oraz umożliwienia „dogęszczenia" i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Dopełnieniem terenów zurbanizowanych oraz komunikacyjnych (w postaci dróg publicznych i wewnętrznych, terenów komunikacji pieszej, pieszo-rowerowej oraz pieszo-jezdnej, terenów komunikacji kolejowej oraz garaży i parkingów) są przestrzenie „zielone", w tym także tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz usługi sportu i rekreacji.

  Analizowany teren w całości pokrywa się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście, przyjętego uchwałą Nr XLVI/855/2009 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 listopada 2009 r. Przedmiotowy projekt wprowadza względem ww. opracowania korekty w zakresie przestrzennego zasięgu niektórych przeznaczeń terenów i wprowadza bardziej precyzyjne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (m.in. minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla wszystkich przeznaczeń dopuszczających zabudowę), co pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina", które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/398/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 września 2013r. Odstąpienie od ww. wymogu wynika ze sanu faktycznego, bądź ustaleń przytoczonej powyżej zmiany planu miejscowego (uchwała Nr XLVI/855/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.), w szczególności dotyczy to przytoczonych niżej sytuacji. Dla terenów: G10.KPJ, H7.KPJ (tereny komunikacji pieszo-jezdnej) – ul. Józefa Piłsudskiego oraz ul. Stanisława Małachowskiego w studium ustalona została droga lokalna, faktycznie są to tereny komunikacji pieszo-jezdnej. Analogicznie sytuacja wygląda z terenem B30.MN, który w studium przeznaczony jest pod teren publicznej zieleni urządzonej, w niniejszym planie miejscowym utrwalone zostało przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie ze stanem faktycznym. Nastąpiła także korekta granicy terenu D1.ZP (zieleni urządzonej) w stosunku do ustaleń studium na rzecz terenu usług sportu i rekreacji, co zgodne jest z ustaleniami ww. zmiany planu (uchwała Nr XLVI/855/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.). Ustalenia studium stanowią, iż na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się ustalanie dla działek przeznaczeń oraz sposobu zagospodarowania niedopuszczonego w studium, w przypadku między innymi działek i budynków faktycznie użytkowanych w sposób niezgodny z ustaleniami studium lub działek posiadających prawomocny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający funkcję niezgodną z ustaleniami studium.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu w kontekście funkcji cechuje znaczne zróżnicowanie, polegające na współistnieniu dominujących tam na niemal całej powierzchni terenów

zurbanizowanych oraz otwartych (tzw. „zielonych"), występujących w mniejszości na północy oraz fragmentarycznie wzdłuż odcinka rzeki Przemszy. Na urozmaicenie krajobrazu w istotny sposób oddziałuje topografia terenu o dużych amplitudach względnych wysokości nad poziomem morza, zwłaszcza na obszarze znajdującym się na północ od Al. H. Kołłątaja, który częściowo znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Góra Zamkowa". Przedmiotowy teren cechuje występowanie zabudowy głównie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie kamienic z lokalami usługowymi w parterach, co tworzy typowy krajobraz miejskiego śródmieścia. W miarę oddalania się od jego centralnej części, zwiększa się udział funkcji typowo usługowej, gdzie znaczny jej odsetek ma charakter publiczny. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna) pojawia się w rejonie północnych i zachodnich granic planu, tj. w stosunkowo bliskim sąsiedztwie rzeki. Ponadto w jego zasięgu znajdują się liczne budynki i obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków (RZ) i/lub w gminnej ewidencji zabytków (GEZ), do której wpisane są również stanowiska archeologiczne. Na terenie cmentarza wyróżnione zostały nagrobki o cechach zabytkowych wskazane do ujęcia w GEZ. Ustalenia planu dla wszystkich ww. elementów przewidują odpowiednią ochronę, którą obejmują również zabytkowe obszary – tak rejestrowe, jak i wpisane do GEZ. Analizowane opracowanie wyznacza również dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej (w tym A1 – ścisłej ochrony konserwatorskiej, B1 – ochrony konserwatorskiej) oraz ochrony ekspozycji. Wszystkie ww. walory zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – właściwych parametrów i wskaźników zabudowy, zasad sytuowania zabudowy uzupełniającej, dostosowanie koncepcji projektowej do skomplikowanej topografii oraz objęcie ochroną wszystkich elementów cennych pod względem kulturowym i przyrodniczym;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych (z uwzględnieniem występowania obszaru Aglomeracji Będzin, ustanowionego uchwałą Nr V/27/12/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Będzin) oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Dodatkowo wyznacza granice stref z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 50 m i 50 m ÷ 150 m, dla których wprowadza odpowiednie obostrzenia odnośnie odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w wodę. Definiuje również zasięgi: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie oraz obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów.

  Obszar planu znajduje się w granicach dwóch złóż węgla kamiennego, dla których nie ustanowiono obszarów i terenów górniczych. Informacja ta została zawarta tak w jego części tekstowej, jak i graficznej.

  Na terenie zlokalizowanym na północ od Al. H. Kołłątaja występuje obszar chronionego krajobrazu „Góra Zamkowa", dla którego plan nakazuje uwzględnienie przepisów odrębnych oraz uchwały Nr XIII/139/93 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 23 czerwca 1993 r. w sprawie uznania Góry Zamkowej, Wzgórza Św. Doroty, Lasu Grodzieckiego za obszary chronionego krajobrazu o charakterze wyspowym.

  Na analizowanym terenie nie wyróżnia się leśnych użytków gruntowych, które wymagałyby wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne również nie jest wymagana (dodatkowo ze względu na lokalizację w granicach administracyjnych miasta).

  Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – w zależności od przeznaczenia – na poziomie 1%-80%. Wartość 1% dotyczy terenu garaży oraz cmentarza i wynika z ich obecnego stopnia zainwestowania oraz uszczelniania powierzchni. Jednocześnie udział procentowy pbc do 80% można uznać za mający znaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Dodatkowo plan wyznacza tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które składają się na system „obszarów zielonych" miasta. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, chroniąc swoimi zapisami: obszary, obiekty i budynki wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne (ustalając dla nich konieczność uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych), jak również elementy ujęte, bądź wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (dla których obowiązują ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale). Analizowane opracowanie wyznacza również dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej (w tym A1 – ścisłej ochrony konserwatorskiej, B1 – ochrony konserwatorskiej) oraz ochrony ekspozycji. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu;

  Plan miejscowy wprowadza ustalenia dla zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków w zakresie lokalizowania reklam i szyldów oraz ogrodzeń, co ma na celu ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków przed postępującą degradacją. Wniosek w tym zakresie oraz uwagi w uzgodnieniu projektu planu złożył również Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków. W tej sytuacji nie ma zastosowania ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), która stanowi, że wszelkie ograniczenia i zakazy odnoszące się do lokalizowania reklam i szyldów nie mogą stanowić ustaleń planu miejscowego, dla którego uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzania podjęto po dniu wejścia w życie tej ustawy.

  Uznano za zasadne nie obejmować ochroną na mocy prawa miejscowego następujących zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

  1. nr GEZ 16, dawna rzeźnia, ul. Jasna 3 (XIX/XXw.), ze względu na zły stan techniczny i decyzję w sprawie pozwolenia na rozbiórkę.





2. nr GEZ 99 – kamienica – Kościuszki 12 – k. XIX w., ze względu na fakt, że budynek został rozebrany.

3. nr GEZ 213, kamienica, ul. Moniuszki 4 (pocz. XXw.), ze względu na fakt, że na dzień sporządzania planu, w części naziemnej pozostał jedynie fragment ściany szczytowej – w złym stanie technicznym.



- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy 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 usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę względem której inwestor posiada

prawo do dysponowania, wprowadza standardy akustyczne dla terenów zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej (jedno- i wielorodzinnej), usług sportu i rekreacji, usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług kultury oraz usług publicznych. Dla większości z przeznaczeń dopuszczających usługowy sposób zagospodarowania, określa dodatkowo zakaz lokalizowania: usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna (z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich), handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw. Wyznacza także granice stref od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie (raz na 500 lat) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku przerwania lub uszkodzenia wału. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.
W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.), z wykluczaniem drogi 1.KDG, gdzie nie przewiduje się miejsc do parkowania, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w ww. ustawie. Wykluczenie drogi KDG nastąpiło na wniosek zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach, z racji planów przebudowy Al. Hugona Kołłątaja, w ramach której nie przewiduje się generalnie miejsc do parkowania. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni w dużej mierze zurbanizowanej. Poszczególne funkcje terenów wyznaczono na zasadzie utrwalenia oraz umożliwienia „dogęszczenia" i kontynuacji istniejącego zainwestowania, posiadają one dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Plan przewiduje jedynie przedłużenie odcinka drogi publicznej – ul. Jana Kochanowskiego oraz poprowadzenie nowego odcinka w rejonie ul. Podjazie. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy uwzględnia występowanie wojskowego terenu zamkniętego ustalając wyłącznie jego granice. Nie ustala się strefy ochronnej tego terenu;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie terenów: komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji pieszej oraz wydzielonych placów, jak również wprowadzenie – przeważnie sankcjonujących stan faktyczny – przeznaczeń: usług publicznych, usług kultu religijnego, usług kultury, usług bezpieczeństwa publicznego, cmentarza, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym również na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne, wprowadzając tereny: usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie budowli infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zabezpiecza tereny infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. 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 do obecnego etapu

planistycznego 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 (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Będzinie /BIP/), umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu wraz ze stosowną informacją dotyczącą dyskusji publicznej oraz składania uwag (także za pośrednictwem BIP).

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XX/153/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście, Rada Miejska Będzina podjęła dnia 27 kwietnia 2016 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Będzina 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, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- uzyskał pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do właściwych instytucji i organów;
- w toku opiniowania i uzgadniania wprowadzono stosowne zmiany do projektu planu, w tym:
  - zaktualizowano złoża w wyniku pisemnego stanowiska Ministra Środowiska,
  - skorygowano i uzupełniono ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametry zabudowy, na wniosek Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Powiatowego Konserwatora Zabytków w Będzinie;
  - na wniosek zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach wprowadzono wykluczenie w odniesieniu do możliwości lokalizowania miejsc do parkowania w granicach drogi 1.KDG, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z racji planów przebudowy Al. Hugona Kołłątaja, w ramach której nie przewiduje się generalnie miejsc do parkowania;
- ponownie wystąpił o zaopiniowanie lub uzgodnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do:
  - Ministra Środowiska, uzyskując „milczącą zgodę", równoznaczną z pozytywnym zaopiniowaniem;
  - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Powiatowego Konserwatora Zabytków w Będzinie, uzyskując „milczące zgody", równoznaczne z pozytywnymi uzgodnieniami;
  - Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach, uzyskując pozytywne uzgodnienie;
- wystąpił do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzyskując „milczącą zgodę", równoznaczną z pozytywnym uzgodnieniem;
- uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia również od pozostałych instytucji i organów;
- ogłosił o wyłożeniu od 12.03.2018 r. do 11.04.2018 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podając jej termin, godzinę i miejsce, jak również wyznaczył termin do 18.04.2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

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 również stosowanie indywidualnych ujęć wody. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji z możliwością stosowania zbiorników bezodpływowych jedynie do czasu jej budowy oraz daje możliwość użytkowania przydomowych oczyszczalni ścieków, jak również uwzględnia występowanie obszaru Aglomeracji Będzin (Uchwała Nr V/27/12/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Będzin). W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych w wypadku technicznych możliwości ustala nakaz podłączenia działek, na których sytuowane są budynki, 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 na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania, natomiast w przypadku braku takiej możliwości - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce jw. poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania. Dodatkowo wyznacza granice stref z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 50 m i 50 m ÷ 150 m, dla których wprowadza odpowiednie obostrzenia odnośnie zaopatrzenia w wodę;

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 – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie terenów: komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji pieszej oraz wydzielonych placów, jak również wprowadzenie – przeważnie sankcjonujących stan faktyczny – przeznaczeń: usług publicznych, usług kultu religijnego, usług kultury, usług bezpieczeństwa publicznego oraz cmentarza. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne, wprowadzając tereny: usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzin, prognoza oddziaływania na środowisko), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje 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 mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System komunikacji miejskiej w Będzinie obsługiwany jest przez Komunikacyjny Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP), a w granicach samego obszaru opracowania występują liczne przystanki autobusowe i tramwajowe. Ponadto w południowej części położony jest dworzec kolejowy.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy wprowadza następujące przeznaczenia: teren wydzielonego placu, teren komunikacji pieszo-jezdnej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ponadto, wiele dróg w granicach opracowania posiada w swoich liniach rozgraniczających chodniki – jedno- lub obustronne. Warto dodatkowo podkreślić, że ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów również na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

miasta Będzina od 2010 r. do 2014 r. (uchwała Nr LVI/543/2014 Rady Miejskiej Będzina z dnia 19 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów). Dokument ten nawiązuje do zapisów Studium, które wskazuje 14 obszarów, dla których Gmina planuje sporządzenie miejscowych planów. Jednym z nich jest – pokrywający się z granicami opracowania – obszar Śródmieścia. W latach 2010-2014 dla dzielnicy Śródmieście złożono 11 wniosków o zmianę miejscowego planu, co świadczy o zainteresowaniu ze strony inwestorów oraz potrzebie zmian. Analiza zasadności wykazała, że dodatkowym uwarunkowaniem przemawiającym za przystąpieniem do sporządzenia lub zmiany mpzp jest konieczność ochrony i poprawy struktury śródmieścia. W związku z powyższym, potrzebę opracowania/zmiany miejscowego planu dla obszaru Śródmieścia określono jako średnią.

Wobec powyższego stwierdza się, że Prezydent Miasta Będzina przystępując do przedmiotowej zmiany planu nie naruszył wniosków wynikających z uchwały Nr LVI/543/2014 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 2010 r. do 2014 r.”.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Źródłem przeważającej części dochodów do budżetu miasta są i będą wpływy z tytułu podatku od budynków i gruntów. Obszar planu jest już intensywnie zabudowany, a w miarę rozwoju nowej zabudowy wpływy te będą ulegać zwiększeniu. Ponadto przewiduje się dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta oraz z renty planistycznej. Na terenie planu zakłada się budowę dwóch odcinków dróg publicznych klasy dojazdowej o łącznej długości 540 m oraz budowę wodociągu o długości 150 m i kanalizacji sanitarnej o długości 180 m. Projektowane drogi znajdują się w całości na gruntach gminnych lub Skarbu Państwa, zatem nie przewiduje się kosztów związanych z wykupem gruntów. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 10,68 mln. zł. Jeśli NPV jest dodatnie to oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe.

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 o 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.