



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana Wróblewskiego w Będzinie

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej Będzina w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana Wróblewskiego.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana Wróblewskiego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIII/257/2021 Rady Miejskiej Będzina z dnia 29 kwietnia 2021 r. Celem opracowania jest stworzenie warunków do rozwoju budownictwa, zarówno mieszkaniowego, jak i związanego z aktywnością gospodarczą, w oparciu o racjonalne rozwiązania komunikacyjne, zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina”, które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/398/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 września 2013 r. Ustalenia planu miejscowego 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 2021 r., poz. 741 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 miejscowego, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium, a także z uwzględnieniem wniosków od osób. Projekt planu miejscowego przewiduje jednocześnie w sposób naturalny jej rozwój. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały wyznaczone wyłącznie na zasadzie uznania istniejącej zabudowy, analogicznie w przypadku zabudowy usługowej, w tym usług publicznych. Plan miejscowy aktywizuje nowe tereny produkcyjno-usługowe we wschodniej części planu. Znaczącą część obszaru planu miejscowego pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. W odniesieniu do następujących terenów projekt planu miejscowego wprowadza ustalenia inne niż wprost wskazane w studium, lecz nie stojące z nimi w sprzeczności:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej C12.MW – ustalenia odnośnie maksymalnej wysokości budynków, intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy jako usankcjonowanie stanu istniejącego;
- teren zabudowy usługowej A14.U – ustalona intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana Wróblewskiego w Będzinie

powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania to uznanie stanu istniejącego;

- teren zabudowy usług publicznych A7.UP – ustalona intensywność zabudowy wynika ze stanu istniejącego. Tekst studium stanowi, że na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się niestosowanie wskaźników zapisanych w ustaleniach szczegółowych w przypadku: działek zabudowanych na dzień sporządzania projektu planu, działek stanowiących uzupełnienie zabudowy istniejącej, czy działek oraz dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie działek oraz zabudowy o parametrach innych niż zapisane w ustaleniach szczegółowych. Zatem biorąc pod uwagę powyższe, ustalenia projektu planu miejscowego w ww. zakresie nie stoją w sprzeczności z zapisami studium. Wyznaczone w planie miejscowym tereny rolnicze w studium przewidziane są pod teren niskiej zabudowy mieszkaniowej. Zastosowane rozwiązanie stanowi realizację polityki racjonalnego gospodarowania przestrzenią poprzez etapowe uwalnianie terenów przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z założeniem strategicznym studium dla tej jednostki: „prowadzenie strefowej polityki przestrzennej polegającej na sukcesywnym zagęszczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę”. Studium ponadto dopuszcza na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalanie dla działek przeznaczeń oraz sposobu zagospodarowania niedopuszczonego w studium, w przypadku działek i budynków faktycznie użytkowanych w sposób niezgodny z ustaleniami studium – w tym przypadku jako uprawy rolnicze.

W studium został wyznaczony przebieg projektowanej drogi lokalnej. Na obecną chwilę, z uwagi na stopniowe uwalnianie terenów pod zabudowę, nie ma realnej potrzeby rozbudowy układu komunikacyjnego o ww. drogę. Nie mniej jednak, ustalenia planu przewidują rezerwę terenową, w tym również na poszerzenie drogijazdowej 10.KDD, w postaci zieleni urządzonej (C3.ZP, C18.ZP) i terenu rolniczego (D20.R), na których zakazuje się lokalizowania budynków. Plan miejscowy dla terenu C11.E nie ustala minimalnej liczby miejsc do parkowania, co uwarunkowane jest brakiem realnej potrzeby ich zapewnienia – jest to teren istniejącej stacji transformatorowej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują:

- Uchwała Nr V/49/99 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 22 stycznia 1999 roku w sprawie uchwalenia zmiany



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana Wróblewskiego w Będzinie

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenów położonych w Będzinie przy ul. Krakowskiej, ul. Krętej i ul. Nowotki,
- Uchwała Nr IX/78/2003 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 28 kwietnia 2003 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w Będzinie w dzielnicy Grodziec przy ulicy Nowotki-Poprzezna,
 - Uchwała Nr XXV/270/2004 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec przy ulicy Wróblewskiego (w całości),
 - Uchwała Nr LI/556/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 23 stycznia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec przy ul. Wolności,
 - Uchwała Nr LII/570/2006 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 27 lutego 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec (w części),
 - Uchwała Nr XXX/446/2008 Rady Miejskiej Będzina z dnia 27 października 2008 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec przy ulicy Wolności.

Zostały one uchwalone na podstawie nieobowiązującej już edycji Studium, przez co dokumenty te wykazują rozbieżności w zakresie przeznaczeń terenów, w tym rozwiązań komunikacyjnych, w stosunku do aktualnego Studium z 2013 r. Na części obszaru projektu planu miejscowego 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 miejscowego pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego na całym przedmiotowym obszarze.

Walory architektoniczne i krajobrazowe - krajobraz obszaru planu miejscowego nie wykazuje istotnych walorów architektonicznych, czy krajobrazowych. Jest to obszar o umiarkowanym stopniu zurbanizowania - zabudowany głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinными, w nieznacznym stopniu zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługami,



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana

Wróblewskiego w Bedzinie w tym usługami publicznymi, czy garażami. Wolne od zainwestowania pozostają rozległe tereny rolne, użytkowane rolniczo, bądź porastające zielenią nieurządzoną, które z uwagi na znikomą wartość przyrodniczą, czy krajobrazową, przeznacza się częściowo pod zainwestowanie w ramach etapowego uwalniania terenów pod zabudowę. Nie mniej jednak projekt planu uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie - wpływających również na krajobraz - właściwych cech, parametrów i wskaźników zabudowy. Plan miejscowy ustala ochronę ekspozycji Góry Św. Doroty oraz pałacu zbudowanego przez Franciszka Marię Lanciego, o czym mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia. 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 miejscowym nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy 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. Dopuszcza ponadto realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej - 100 kW, ponadto na terenach: MW, MN-U, U, UP, P-U urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej

nie przekraczającej - 500 kW oraz na terenach P-U dodatkowo urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej - 500 kW. Powyższe uregulowanie jest wynikiem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która to liberalizuje przepisy w zakresie lokalizowania OZE w odniesieniu do wyprzedzających ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego: „GRODZIEC” WK 325 (pokłady grup: 500 i 600), dla którego nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych. Częściowo znajduje się na terenie płytkiej eksploatacji (wg Atlasu Geologiczno - Inżynierskiego aglomeracji górnośląskiej) oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 “ZBIORNIK BYTOM”. Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o czym informacja znajduje się w części tekstowej planu miejscowego

Ustalenie w planie miejscowym minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o wartościach 25-40% dla większości terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych czy usługowych oraz pozostawienie części obszaru planu jako terenów zielonych z 80%-owym udziałem pbc, czy przewidzianych pod użytkowanie rolnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana

Wróblewskiego w Będzinie

elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Dla pozostałych terenów wskaźnik ten jest niższy: dla terenu zabudowy usługowej (A14.U) udział ten został ustalony na 5% (stan istniejący), dla terenów produkcyjno-usługowych (P-U) – 20%, dla terenów parkingów (KSp)– 10%, parkingów i garaży (KSg-KSp) – 0% (co uzasadnia się specyfiką tego typu obiektów, które często lokalizowane są w granicach wydzielanych pod nie działek obejmując całą ich powierzchnię), infrastruktury elektroenergetycznej i wodociągowej (IE, IW) – 5%.

W obszarze planu miejscowego nie występują grunty leśne, grunty rolne z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta nie zaliczane są do chronionych, jednakże część obszaru planu pozostawia się w użytkowaniu rolniczym. W „Uproszczonej dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z triasowego poziomu wodonośnego studnia „ROZKÓWKA” Będzin-Grodziec”, zachodnia część terenu planu miejscowego została wskazana do wykonania kartowania sozologicznego dla udokumentowania ewentualnych zagrożeń jakości wód podziemnych. W oparciu o jej wyniki oraz dokumentację hydrogeologiczną zostanie opracowany projekt pośredniej strefy ochrony dla wymienionego powyżej ujęcia.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan miejscowy

uwzględnia występujące zabytki, w tym:

- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wprowadzając ustalenia mające na celu ich ochronę,
- stanowisko archeologiczne nr 22 8/96-48 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ustala:
- ochronę ekspozycji Góry Św. Doroty oraz pałacu zbudowanego przez Franciszka Marię Lanciego (E2),
- strefę obserwacji archeologicznej.

Należy zaznaczyć, że dla samej strefy E2 – ochrony ekspozycji, projekt planu nie wprowadza szczególnych ustaleń. Wynika to z faktu, że ustalenia planu w szczególności w zakresie przeznaczeń terenów, a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu realizują wyczerpująco zakres ochrony strefy konserwatorskiej. Natomiast została ona wprowadzona ze względów formalnych – analogicznie do ustaleń studium.

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, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana Wróblewskiego w Będzinie

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.
- 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 zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem: MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U, MN-U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- Wprowadza ograniczenia co do lokalizowania niektórych rodzajów usług o charakterze uciążliwym.
- Wyznacza pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia z nakazem ich uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowania działek oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.
- Uwzględnia strefę kontrolowaną od gazociągów wysokiego ciśnienia oraz podwyższonego średniego ciśnienia.

W granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu miejscowego. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami - plan miejscowy nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, natomiast na terenach pozostałych - w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. 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 o częściowo ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Część terenów posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Jednakże projektowane poszerzenie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz aktywizacja terenów pod działalność gospodarczą będzie wiązała się z koniecznością ich uzbrojenia.

Prawo własności - ustalenia planu miejscowego umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana

Wróblewskiego w Będzinie
obszaru planu miejscowego 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 - nie dotyczy, w obrębie obszaru planu miejscowego nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie istniejących terenów usług publicznych, czy umożliwienie lokalizowania usług o takim charakterze na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Ponadto utrwała i rozbudowuje układ dróg publicznych oraz zabezpiecza przestrzenie pełniące funkcje przyrodnicze, poprawiające jakość życia mieszkańców. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający niniejszy plan miejscowy do obecnego etapu procedury planistycznej 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, umożliwienie składania wniosków, a następnie wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Będzinie. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane na piśmie bądź w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

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. W zakresie odprowadzania



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana

Wróblewskiego w Bedzinie

wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie ich na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością wtórnego wykorzystania lub też zagospodarowanie ich na działce poprzez odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do gruntu. 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 miejscowego są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości głównie na cele mieszkaniowe oraz usługowe, w niewielkim stopniu na cele związane z szeroko rozumianą aktywnością gospodarczą. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie oraz rozbudowę układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze, tj. zieleni urządzonej i zorganizowanej, w tym jako strefy buforowej od potencjalnie konfliktowego zainwestowania w postaci projektowanej drogi głównej oraz terenów produkcyjno-usługowych w stosunku do terenów mieszkaniowych. Utrwała także tereny usług publicznych, ponadto w ramach szeroko dopuszczonych usług mogą być lokalizowane usługi o takim charakterze.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego 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 Bedzinie obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego (ZTM). Przystanki autobusowe znajdują się w następujących lokalizacjach: przy ul. Wojciecha Klara (wschodnia część obszaru planu miejscowego), przy ul. Hugona Kołłątaja (2 przystanki – północno-wschodnia część), przy ul. Czesława Miłosza (środkowa część) oraz przy ul. Wolności (zachodnia część oraz na północ od obszaru planu miejscowego, poza jego granicami). Nie mniej jednak w przypadku dalszego zainwestowania terenów przewidzianych pod zabudowę może zaistnieć potrzeba poszerzenia zasięgu zbiorowej komunikacji publicznej, co wykracza już poza ustalenia planu miejscowego. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy wydziela w liniach rozgraniczających tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz informuje o przebiegu trasy rowerowej. Ponadto nie wprowadza szczególnych ustaleń w tym zakresie, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania innych rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na pozostałych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana

Wróblewskiego w Będzinie

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). Cały obszar planu został wskazany do opracowania planu miejscowego, a konieczność przystąpienia do jego sporządzenia oceniona jako umiarkowana (w trzystopniowej skali – tutaj poziom środkowy). Na obszarze tym rejestruje się dużą ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz złożonych wniosków o zmianę obowiązującego mpzp. Za dodatkowe uwarunkowania uznano m.in.: konieczność poprawy układu komunikacyjnego i realizacji kompleksowego rozwiązania w zakresie projektowanych w Studium nowych odcinków drogowych, uwolnienie terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową, stworzenie czytelnego kontekstu prawnego dla obecnych i przyszłych inwestorów, zwłaszcza dla terenów przewidzianych w Studium pod aktywność gospodarczą, w celu ustalenia zasad zagospodarowania z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz eliminacji ewentualnego konfliktowego sąsiedztwa. 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.”.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Będzina, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada między innymi następujące ułatwienia: wygodna nawigacja ułatwiająca przeglądanie treści poprzez osoby niedowidzące i niesłyszące, możliwa zmiana wielkości czcionki, zastosowano prawidłowy kontrast, fokus oraz tabindex – każdy element nawigacji ma wyraźne obramowanie na aktywnych elementach strony a nawigacja za pomocą klawisza Tab jest logiczna, elementy graficzne i zdjęcia mają wypełniony tzw. atrybut alt, w którym zawarte są opisy, odczytywane przez czytniki ekranów. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan miejscowy, na wniosek osoby ze



Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy „Grodziec” w rejonie ulic: Czesława Miłosza, Hugona Kołłątaja oraz Waleriana

Wróblewskiego w Będzinie
szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Będzin. Uchwalenie oraz realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie miastu zyski finansowe z tytułu podatku od gruntów i budynków wzrastającego w miarę sukcesywnego rozwoju zabudowy, sprzedaży nieruchomości miasta oraz podatku od czynności cywilnoprawnych związanych z obrotem nieruchomościami, a także z renty planistycznej na skutek wzrostu wartości nieruchomości. Jednocześnie uzbrojenie nowych terenów inwestycyjnych, w tym budowa dróg publicznych będzie wiązała się z kosztami dla miasta. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała 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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Będzina niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Uwagi do przedmiotowego planu można składać w dniach od 16 lutego do 9 marca 2022 r.

Dyskusja publiczna odbędzie się w dniu 7 marca o godz. 15.30 na terenie Urzędu Miejskiego przy ul. 11-go Listopada 20 w Będzinie.

wyświetleń: 283

Share this:

WhatsApp

Print