

## Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta i Gminy Szczekociny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rejon północno-zachodni Zarzecza w Szczekocinach"

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr 335/XXXVI/2013 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 26 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rejon północno-zachodni Zarzecza w Szczekocinach". Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia 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 w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru planu oraz obszarów sąsiednich, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców. Zasadniczym celem planu jest odpowiedź na wnioski mieszkańców oraz zaktywizowanie terenów wzdłuż planowanej północnej obwodnicy Szczekocin, w tym możliwość wprowadzenia terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrownie słoneczne). Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje w tej chwili plan miejscowy. Zabudowa lokalizowana jest na podstawie warunków zabudowy, a instrument ten wydaje się być niedoskonały z punktu widzenia zrównoważonej polityki przestrzennej. Ustalenia planu pozwolą na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – w północnej i centralnej części przedmiotowego terenu dominuje monotony krajobraz rolniczy w typie pól wielkoobszarowych. W południowej części obszaru znajdują się tereny zabudowane, których krajobraz stanowił niegdyś typowy krajobraz wsi w typie ulicówki, jednak obecnie na skutek lokalizacji różnego typu zabudowy (w tym produkcyjnej i usługowej) oraz zmian w profilu zawodowym mieszkańców uległa zamianie na krajobraz podmiejskich dzielnic z zabudową jednorodzinną. Na całym obszarze objętym opracowaniem brak jest szczególnie interesujących punktów czy otwarcie widokowych, a zarazem szczególnych walorów krajobrazowych. W granicach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Natomiast występują tu obiekty o walorach historycznych, kulturowych i architektonicznych, dla których wprowadzono ustalenia planu mające na celu ich ochronę;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na przedmiotowym obszarze występują lasy, które zgodnie z ustaleniami planu nie zmieniają swojego przeznaczenia. Grunty rolne również w większości pozostaną w obecnym użytkowaniu. Zatem na skutek ustaleń projektu planu nie następuje konieczność uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz gruntów rolnych klas I – III na cele nierolnicze.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zależności od przeznaczenia 5%-80%. Udział procentowy pbc w przedziale 0-30% można uznać za nieznaczny i mający niewielki pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Jednak dla przeważającej większości terenów przewidziany jest udział na większym poziomie. 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. Łagodząco na zasoby przyrody ożywionej wpływa również przeznaczenie znacznej powierzchni obszaru planu pod funkcje przyrodnicze. Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 408 Niecka Miechowska

(NW);

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, chroniąc obiekty indywidualne oraz obszary. Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących się w granicach i poza obszarem planu;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, maksymalną strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie energii słonecznej, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z aktami wykonawczymi, a także wprowadza standardy akustyczne dla terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo – usługowej, szpitali poza miastem oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Ponadto uwzględnia obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Dodatkowo w planie ustalono stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza. Wprowadzone ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.  
W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Układ komunikacyjny nie jest jednak w pełni ukształtowany. Głównym elementem, który ustala projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest droga główna ruchu przyspieszonego KDGP (północna obwodnica Szczekocin w ciągu przebudowy drogi krajowej nr 78). Dla obsługi nowych terenów o charakterze przemysłowym wprowadza się dwie drogi klasy lokalnej, a poza nimi wyłącznie kilka dróg wewnętrznych, które często przebiegają śladem istniejących dróg polnych. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w tym układ dróg, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Teren posiada dostęp do infrastruktury technicznej w ograniczonym zakresie, w miarę realizacji zabudowy konieczne będzie doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej do działek inwestorów. Przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno zamieszkanie na przedmiotowym terenie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie szeroko rozumianej działalności usługowej oraz produkcyjnej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy;
- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, 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 nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej oraz zamieszkania zbiorowego, a także usług sportu i rekreacji. W zależności od zaistniałej potrzeby na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług o charakterze publicznym również w ramach usług nieuciążliwych. Plan miejscowy uwzględnienia potrzebę zabezpieczenia terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym: tereny lasu, rolne oraz zieleni urządzonej i nieurządzonej, podnoszących jakość życia ogółu mieszkańców;

- 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. Ponadto zabezpiecza tereny: infrastruktury elektroenergetycznej i kanalizacyjnej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych. Ogranicza jedynie możliwość budowy infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach z funkcją mieszkalną do tej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 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 projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr 335/XXXVI/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Rejon północno-zachodni Zarzeczka w Szczekocinach" Rady Miasta i Gminy Szczekociny podjęła w dniu 26 września 2013r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny 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 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;
- przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- sporządził niniejsze uzasadnienie do planu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy;

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, a w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody, ponadto plan wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia także występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Niecka Miechowska nr 408.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył 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, mieszkaniowo – usługowe, produkcyjno – usługowe, usługowe i produkcyjne w zakresie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi zdrowia i opieki społecznej oraz zamieszkania zbiorowego, a także sportu i rekreacji. W zależności od zaistniałej potrzeby na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług

o charakterze publicznym również w ramach usług nieuciążliwych. Plan miejscowy uwzględnił potrzebę zabezpieczenia terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym lasów i zieleni urządzonej, podnoszących jakość życia ogółu mieszkańców. Interes publiczny został również uwzględniony poprzez utrwalenie i poprawę sieci dróg publicznych, przewidując, w miarę możliwości terenowych, rozbudowę do parametrów spełniających warunki techniczne. W planie zostały również wyznaczone nowe drogi publiczne, nie występujące fizycznie w terenie. Układ dróg publicznych zapewnia nie tylko obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowania ekofizjograficzne sporządzone w związku z opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzin), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami o zmianę planu) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie częściowo uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. W granicach obszaru opracowania nie występują przystanki komunikacji publicznej i niepublicznej.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia takich rozwiązań.

Miasto i gmina Szczekociny nie posiadają oceny aktualności studium ani planów miejscowych. Należy jednak podkreślić, że obszar objęty planem zawiera się całkowicie w granicach ostatniej zmiany studium przyjętej uchwałą Nr 141/XXI/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., zatem ustalenia studium należy uznać za aktualne. Postanowienia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium. Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem prac nad sporządzeniem planu wykonano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, w której wskazano na potrzebę sporządzenia planu.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej wyniesie ponad milion złotych. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń realizacja planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie gminie zyski finansowe. Uchwalenie planu zwiększy dochody gminy głównie poprzez: dochody ze sprzedaży nieruchomości, dochody od podatku od gruntu i nieruchomości oraz dochody z renty planistycznej. W związku z uchwaleniem planu istnieje konieczność docelowo budowy kanalizacji sanitarnej, oświetlenia i wykupu terenu pod poszerzenia drogi publicznej 6.KDD. Koszty budowy dróg są wysokie, wynika to z konieczności wykupu gruntów, z budowy nowej nawierzchni i oświetlenia oraz sieci kanalizacyjnej. Miasto może pozyskiwać na ten cel różnego rodzaju dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych, czy wreszcie negocjować częściowe uczestnictwo zainteresowanych inwestorów w zamian za oferowanie rozliczeń w ramach opłat adiacenckich.

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 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 Miasta i Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.