

z dnia....., zgłoszony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185, 2747),

Rada Miejska w Bielsku-Białej
stwierdza, że projekt
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej (uchwała Nr XIX/487/2012 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 29 maja 2012 r. z późn. zm.)
i uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyżej opisanego obszaru.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", obejmuje obszar położony w obrębach ewidencyjnych Górne Przedmieście i Żywieckie Przedmieście, w rejonie ulic: Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 1a – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej z oznaczeniem granicy obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
- 5) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem są określone w § 4-9.

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami są określone w § 10-12.

3. Użyte w planie symbole identyfikujące poszczególne tereny składają się z:

- 1) liczby 230 oznaczającej numer planu;
- 2) symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia terenu.

4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym mogą być realizowane budynki; poza taką linię mogą być wysunięte:

a) podziemne części budynków, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

b) balkony, wykusze, ganki, schody zewnętrzne, zadaszenia nad schodami i wejściami do budynków, galerie, tarasy itp. (stanowiące łącznie maksymalnie 25% powierzchni elewacji) – na odległość nie większą niż 1,2 m;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania ścian frontowych (od strony ulicy) budynków zlokalizowanych przy ulicy, w przypadku budowy lub rozbudowy tych budynków; w stosunku do takiej linii może być cofnięta na odległość nie większą niż 1,2 m część elewacji, stanowiąca maksymalnie 15% jej powierzchni, oraz poza taką linię mogą być wysunięte na odległość nie większą niż 1,2 m balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków itp., stanowiące łącznie maksymalnie 20% powierzchni elewacji;

4) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć usługi charakteryzujące się wysoką intensywnością wykorzystania terenu, w tym o ponadlokalnym zasięgu obsługi, w szczególności:

a) administracji publicznej,

b) wymiaru sprawiedliwości,

c) obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,

d) usługi podstawowe;

5) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi:

a) handlu detalicznego, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej:

- pojazdów samochodowych,

- paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,

- materiałów budowlanych,

b) pocztowe,

c) związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,

d) w zakresie informacji i komunikacji,

e) finansowe i ubezpieczeniowe,

f) związane z obsługą rynku nieruchomości,

g) profesjonalne, naukowe i techniczne,

h) administrowania i usługi wspierające,

i) edukacji,

j) w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,

k) kulturalne, sportowe i rekreacyjne,

l) inne:

- świadczone przez organizacje członkowskie, w tym świadczone przez organizacje religijne (usługi kultu religijnego),

- naprawy i konserwacji komputerów i sprzętu komunikacyjnego,

- naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego,

- prania i czyszczenia wyrobów włókienniczych i futrzarskich,

- fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne,
- pogrzebowe i pokrewne,
- związane z poprawą kondycji fizycznej;

6) zabudowie – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków;

7) zachowaniu bryły – należy przez to rozumieć zakaz rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany geometrii dachu (kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych) budynków, dla których ustalono ochronę konserwatorską w planie, z dopuszczeniem robót budowlanych:

a) mających na celu dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. realizacja wind zewnętrznych, pochylni),

b) wynikających z odrębnych przepisów, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

c) mających na celu doświetlenie poddaszy budynków lukarnami, o ile realizacja lukarn została dopuszczona przepisami planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. W zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) dopuszczenie infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń, sieci), w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem urządzeń przetwarzających energię wiatru;

2) dopuszczenie budowli innych niż infrastruktura techniczna – wyłącznie o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budowli – 5 m;

3) dopuszczenie miejsc do parkowania, dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, placów, urządzeń komunikacji zbiorowej;

4) dopuszczenie zieleni;

5) dopuszczenie sytuowania ściany budynku, nie posiadającej otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy – pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności bezpieczeństwa pożarowego;

6) zakaz lokalizacji:

a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

b) torów motocrossowych dla quadów, motocykli, skuterów itp.;

7) zakaz magazynowania i sprzedaży części samochodowych poza budynkami.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zasady dotyczące ograniczeń w zakresie funkcji:

a) zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:

- usług transportowych, warsztatów samochodowych i innych środków transportu, w tym obsługi i parkowania pojazdów do prac budowlanych,

- stacji demontażu pojazdów,

- stacji paliw,

- handlu hurtowego, składów i magazynów,

- punktów skupu złomu i innych surowców wtórnych,

- usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce (w tym cięciu) drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem drobnych punktów usługowych (dorabianie kluczy itp.),

b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

2) zasady dotyczące ochrony przed hałasem – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla całego obszaru jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

3) zasady dotyczące ochrony elementów przyrodniczych – nakaz ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności starodrzewu;

4) zasady dotyczące ochrony krajobrazu:

a) zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych budynków kolorów czerwonego, pomarańczowego, żółtego, zielonego, niebieskiego, fioletowego, różowego, z wyjątkiem pastelowych (rozbielonych, nieostrych) odcieni koloru żółtego, z zastrzeżeniem lit. c,

b) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach szarym, brązowym, czarnym, a w przypadku pokrycia dachówką dopuszczenie kolorów czerwonego i pomarańczowego, z zastrzeżeniem lit. c oraz §11 pkt 3 lit. a tiret drugie,

c) dopuszczenie realizacji dachów, tarasów i ścian z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

§ 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu oraz jej ochronę poprzez:

a) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów pokryć dachowych (np. ceramika, łupek, gont, blacha na rąbek), o ile w § 10-11 w punktach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie ustalono inaczej,

b) w przypadku wymiany stolarki okiennej nakaz stosowania tych samych profili i kolorystyki dla całej elewacji,

c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, itp.) na eksponowanych elewacjach;

2) ochronę konserwatorską budynków będących zabytkami, których adresy zostały wymienione poniżej, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym – zgodnie z zasadami określonymi w § 10-11 w punktach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ul. Cieszyńska 19-21 / ul. gen. Władysława Sikorskiego 2,

b) ul. Cieszyńska 23,

c) ul. Józefa Lompy 5.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek – 1 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek – 1 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – większe niż 0° i mniejsze niż 180°.

§ 8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zasady dotyczące systemu komunikacji:

a) określenie układu komunikacyjnego – układ komunikacyjny tworzą ulice: Józefa Lompy, Cieszyńska, gen. Władysława Sikorskiego,

b) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – poprzez istniejące i projektowane ulice publiczne oraz drogi wewnętrzne, w sposób zapewniający obsługę komunikacyjną przyległych terenów,

c) w przypadku budowy, rozbudowy i nadbudowy budynków – nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej wg następujących wskaźników, z zastrzeżeniem lit. d, e, f:

- 0,7 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- 5-10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, urzędów, restauracji, kawiarni, przychodni, obiektów usługowych, w tym handlowych,

- 5-7 miejsc na 100 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych i sportowych, teatrów, kin,
- 4-8 miejsc na 100 studentów, uczniów,
- 10-15 miejsc na 100 łóżek w hotelach i szpitalach,
- 4-6 miejsc na 100 zatrudnionych,

d) określona z uwzględnieniem wskaźników podanych w lit. c liczba miejsc do parkowania:

- nie może być mniejsza niż 3,
- obejmuje również miejsca do parkowania w garażach,

e) nakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1-3 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania, o których mowa w lit. c, wynosi od 10 do 100,

- 3-5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, o których mowa w lit. c – jeżeli ogólna liczba tych miejsc wynosi więcej niż 100,

f) liczbę miejsc do parkowania, obliczoną przy zastosowaniu wskaźników określonych w lit. c, d, e, należy ustalić jako liczbę naturalną, zaokrąglając wynik obliczeń w górę;

2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej:

a) określenie układu sieci infrastruktury technicznej – układ istniejący, rozbudowywany w zależności od potrzeb,

b) określenie warunków powiązań układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – powiązania w sposób dotychczasowy oraz poprzez budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) parametry i wskaźniki sieci infrastruktury technicznej – odpowiednio do zapotrzebowania w media, a w szczególności jak dla sieci:

- elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
- gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- wodociągowej rozdzielczej,
- kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej,
- ciepłej,
- telekomunikacyjnej,

d) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń.

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **230_U** ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa usługowa służąca funkcji placu targowego,
- b) zabudowa usług centrotwórczych,
- c) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej poza kondygnacją parteru, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- c) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 15°,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna – 3,0,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej lub jej części położonej w terenie oznaczonym symbolem 230_U,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej lub jej części położonej w terenie oznaczonym symbolem 230_U,

g) maksymalny udział funkcji mieszkaniowej – 25% powierzchni użytkowej budynku,

h) nakaz realizacji funkcji, o której mowa w pkt 1 lit a, na co najmniej 75% powierzchni użytkowej parteru nowych budynków;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynku położonego przy ul. Józefa Lompy 5:

a) nakaz zachowania wysokości wyższej części (północno-wschodniej) budynku i kształtu dachu (dwuspadowy) wraz ze skrajnym ryzalitem i podziałem ramowym elewacji,

b) dopuszczenie nadbudowy niższej części (południowo-zachodniej) budynku do wysokości przyległej wyższej części budynku z zachowaniem dwuspadowego kształtu dachu i podziału ramowego elewacji.

§ 11. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **230_UMW** ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu – zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska, w tym: zabudowa usług centrotwórczych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy:

- nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
- obowiązująca – w linii rozgraniczającej teren od ulicy gen. Władysława Sikorskiego, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- 15 m dla zabudowy pierzejowej przy ul. gen. Władysława Sikorskiego w pasie o szerokości 15 m wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem,
- 13 m dla pozostałej części terenu,

c) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna – 2,5,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej lub jej części położonej w terenie oznaczonym symbolem 230_UMW,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej lub jej części położonej w terenie oznaczonym symbolem 230_UMW;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) dla budynku położonego przy ul. Cieszyńskiej 19-21 / ul. gen. Władysława Sikorskiego 2:

- nakaz zachowania bryły, w tym kształtu dachu (dwuspadowy ze świetlikami klatek schodowych i ceglanymi kominami), z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych doświetlających poddasze,
- nakaz ujednoczenia materiału i kolorystyki pokrycia dachowego (blaszane z blachy na rąbek stojący lub ceramiczne; w kolorze ceglonym, szarym lub naturalnym kolorze miedzi w przypadku blachy miedzianej),
- nakaz zachowania secesyjnego wystroju sztukatorskiego i kamieniarskiego elewacji z balkonem i attyką oraz różnic fakturowych tynku,
- nakaz zachowania oryginalnej stolarki drzwiowej od ul. gen. Władysława Sikorskiego i ul. Cieszyńskiej (dwuskrzydłowa, z wystrojem snycerskim, przeszkleniami i kutymi kratami),
- nakaz ujednoczenia podziałów stolarki okiennej w elewacjach od strony ulic (trójskrzydłowa ze ślemieniem),
- nakaz zachowania pastelowej kolorystyki elewacji (z dopuszczeniem zróżnicowania kolorystycznego detalu),
- nakaz wprowadzenia tradycyjnej stolarki drzwiowej bramy w narożu, według ikonografii,
- zakaz docieplenia od zewnątrz elewacji frontowych i ściany szczytowej od strony ul. gen. Władysława Sikorskiego (dopuszcza się docieplenie elewacji podwórzowych bez detalu architektonicznego jedynie z zastosowaniem wełny mineralnej).

b) dla budynku położonego przy ul. Cieszyńskiej 23:

- nakaz zachowania bryły, w tym kształtu dachu (niski dwuspadowy), z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych w poddaszu,
- nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji (boniowane naroża, nadokienniki, gzymsy),
- nakaz zachowania oryginalnej stolarki bramy (dwuskrzydłowa z wystrojem snycerskim, dekoracyjną listwą przyrywkową i przeszkłonym nadświetlem z kutą kratą),
- nakaz zachowania podziałów stolarki okiennej (dwuskrzydłowa ze ślemieniem, czterokwaterowa),
- nakaz odtworzenia kutyh krat okien piwnicy według zachowanej ikonografii,
- nakaz wprowadzenia ceramicznego lub blaszanego pokrycia dachowego (blaszane jedynie z blachy na rąbek stojący),
- nakaz zastosowania stonowanej kolorystyki elewacji oraz tynków gładkich,
- zakaz docieplenia od zewnątrz elewacji frontowej.

§ 12. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **230_Z** ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) zieleni urządzona,
- b) dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji;

2) zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

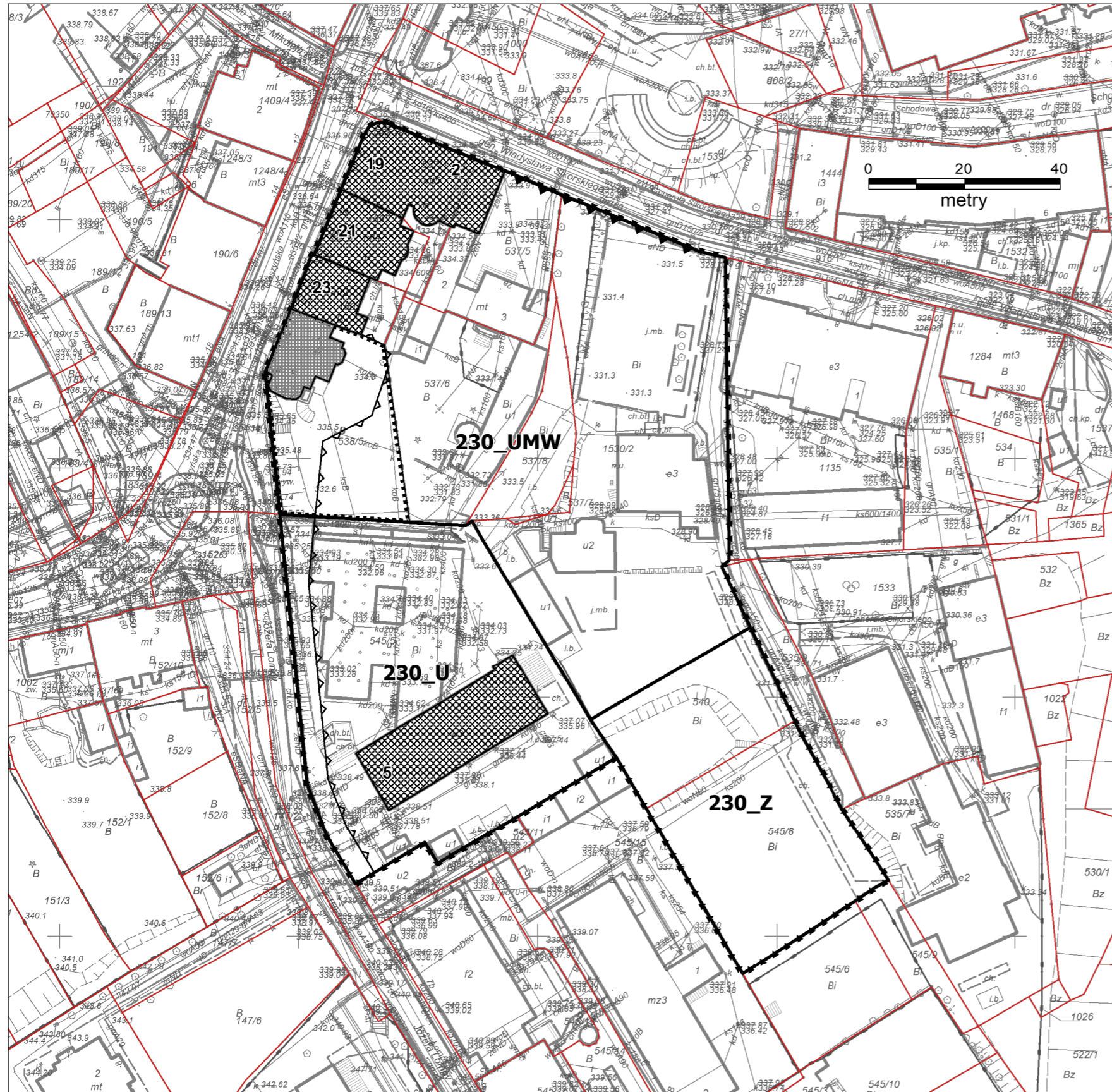
- a) zakaz abudowy,
- b) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji – 5 m,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.










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








**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
 JÓZEFA LOMPY, CIESZYŃSKIEJ, GEN. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO**

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

OZNACZENIA :

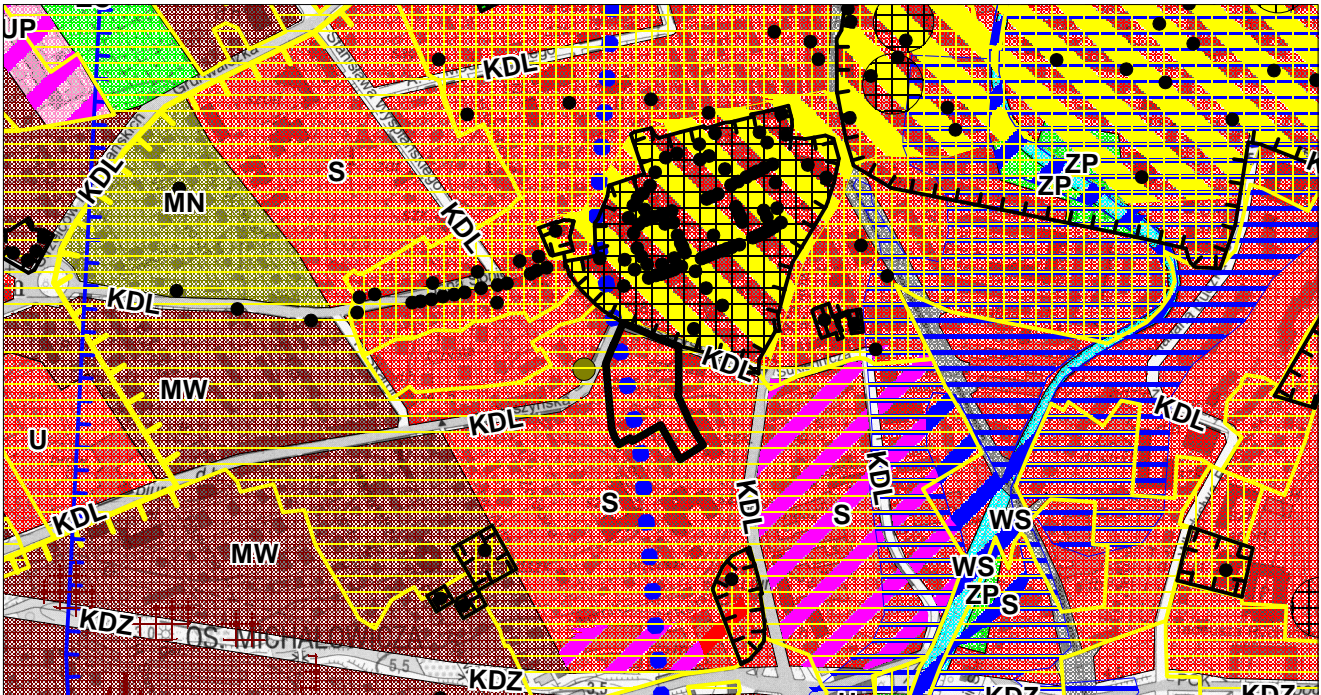
-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca linia zabudowy
-  zabytek, dla którego ustalono ochronę w planie
-  granica fragmentu strefy ochrony konserwatorskiej będąca jednocześnie granicą obszaru objętego planem miejscowym
-  teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej
-  teren zabudowy usługowej służącej funkcji placu targowego, zabudowy usług centrotwórczych
-  teren zieleni urządzonej

**OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH
 NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO**

-  numer adresowy budynku, dla którego ustalono ochronę w planie
-  obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z granicą terenu wpisanego do rejestru zabytków
-  nazwa ulicy
-  granice działek ewidencyjnych
-  granica fragmentu powierzchni ograniczającej lotniska w Aleksandrowicach, obowiązującej w całym obszarze objętym planem, gdzie zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska obowiązują ograniczenia wysokości obiektów od 482 do 489 m n.p.m. w ramach powierzchni stożkowej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: JÓZEFA LOMPY, CIESZYŃSKIEJ, GEN. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIELSKA-BIAŁEJ Z OZNACZENIEM GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM W SKALI 1:10000



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

- STREFA RÓDMIEJSKA** - obszar różnielcia
- STREFA MIESZKALNICTWA** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNJ** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna
- MNU** - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- STREFA USŁUGOWO-WYTWÓRCZA** - obszary aktywno ci gospodarczej (wytwórczo ci i usług)
- UA** - obszary o funkcji usługowo-wytwórczej
- UP** - obszary koncentracji funkcji usługowej
- STREFA RODOWISKA PRZYRODNICZEGO** - lasy
- ZP** - ziele dolin rzek i potoków
- ZP** - ziele u ytkowa (parki, skwery, ogrody, ziele izolacyjna)
- ZC** - cmentarze
- WS** - wody powierzchniowe ród dowe
- ZS** - pozostałe tereny systemu zieleni miasta

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

- strefa ciszej ochrony konserwatorskiej
- strefa cz ciowej ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony elementów
- strefa ochrony archeologicznej

TERENY O CHARAKTERZE ZASTRZE ONYM ze wzgl du na obronno i bezpiecze stwo pa stwa:

- tereny zamkni te

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODR BNICH O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI

- Ustanowione formy ochrony zabytków: obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- O OCHRONIE PRZYRODY** - Ustanowione formy ochrony przyrody: rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, otuliny parków krajobrazowych, pomniki przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, u ytki ekologiczne
- obszary Natura 2000**
- Z ZAKRESU PRAWA WODNEGO** - Tereny naraz one na niebezpiecze stwo powodzi: obszary bezpo redniego zagro enia powodzi na obwalowanych odcinkach rzek, obszary bezpo redniego zagro enia powodzi (o prawdopodobie stwie 1%) dla zlewni Soły, obszary zagro enia powodzi o prawdopodobie stwie 1% poza zlewni Soły, obszary zagro enia powodzi o prawdopodobie stwie 0,2% dla zlewni Soły, obszary zagro enia powodzi o prawdopodobie stwie 0,1% poza zlewni Soły
- strefy ochronne u wody:** teren ochrony bezpo redniej, teren wewn trzniej ochrony po redniej, teren zewn trzniej ochrony po redniej
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych** - obszary zagro enia Głównego U ytkowego Poziomu Wodono nego
- Z ZAKRESU PRAWA OCHRONY RODOWISKA** - tereny zagro one ruchami masowymi ziemi (osuwaniem si mas ziemnych): osuwiska aktywne, osuwiska drzemi ce, osuwiska stare, nieaktywne, tereny predisponowane do wyst pienia osuwisk, obszary intensywnego spetywania

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I obsługi technicznej miasta

- KOMUNIKACJA DROGOWA** - KDS - drogi ekspresowe, KDZ - ulice zbiorcze, KDL - niektóre ulice lokalne
- KOMUNIKACJA LOTNICZA** - KL - lotnisko
- INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNA** - E - tereny obiektów i urz dze infrastruktury elektroenergetycznej (główne punkty zasilania GPZ 220/110 kV, GPZ 110/15kV)
- INFRASTRUKTURA WODOCI GOWA** - W - tereny obiektów i urz dze infrastruktury wodoci gowej, ujcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki
- INFRASTRUKTURA KANALIZACYJNA** - K - tereny obiektów i urz dze infrastruktury kanalizacyjnej
- INFRASTRUKTURA GAZOWNICZA** - G - tereny obiektów i urz dze infrastruktury gazownictwa
- INFRASTRUKTURA CIEPŁOWNICZA** - EC - tereny obiektów i urz dze infrastruktury ciepłowniczej
- GOSPODARKA ODPADAMI** - O - tereny obiektów i urz dze gospodarki odpadami

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granice obszaru objętego studium - granica miasta Bielsko-Biała
- obszary predisponowane do funkcji turystyczno-rekreacyjnej
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzeda i powy ej 2000 m kw.
- obszary przestrzeni publicznej
- obszary wymagaj ce przekształce
- obszary wymagaj ce rewitalizacji
- obszary wymagaj ce rekultywacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego

Rada Miejska postanowiła

nie uwzględnić uwag, które wnieśli:

- 1)
- 2)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego**

Rozstrzygnięcie o 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.

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy Bielsko-Biała z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, w szczególności na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz art.16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XII/253/2019 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 22 października 2019 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest położony w śródmieściu Bielska-Białej, w rejonie ulic: Józefa Lompy, Cieszyńskiej, gen. Władysława Sikorskiego. Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 1,4 ha.

Obszar objęty projektem planu stanowią zabudowane oraz niezabudowane nieruchomości gruntowe. Na terenie tym zlokalizowany jest plac targowy oraz budynki o funkcji usługowo-mieszkalnej i oświatowej. Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej obszar położony jest w strefie oznaczonej na rysunku studium symbolem S – obszar śródmieścia. Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium.

Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla przedmiotowego obszaru, z uwzględnieniem funkcji istniejącego placu targowego.

2. W dniu 15 listopada 2019 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej wywieszono stosowne obwieszczenie. Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta. Zawiadomiono organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W październiku 2021 r. została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego, a w marcu 2023 r. prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

3. Zgodnie z **art. 15 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzając projekt planu przeanalizowano:

- 1) **sposób realizacji wymogów wynikających z:**

- a) konieczności uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym problematyki, o której mowa w **art. 1 ust. 2 pkt 1-13** ustawy:

- spełniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (podano maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, obowiązująca i nieprzekraczalną linię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy),
- uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; w celu ochrony elementów przyrodniczych znajdujących się w granicach projektu planu, wprowadzono zapis nakazujący ochronę wartościowego drzewostanu, w szczególności starodrzewu, mogący być podstawą do wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ,
- obszar objęty projektem planu położony jest w śródmieściu, nie występują tutaj grunty rolne ani leśne podlegające ochronie,
- uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, w tym kontekst urbanistyczno-architektoniczny istniejącej zabudowy, poprzez ustalenie zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- przepisy projektu planu związane z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, oceniono w trakcie przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; na etapie sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego oceniono ustalenia projektu planu i podsumowano, że „...w projekcie przyjęto odpowiednie

- rozwiązania oraz środki ograniczające możliwość znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, jakość życia i zdrowie ludzi”,
- uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w szczególności poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - nie naruszono ustaleniami planu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - dopuszczono realizację infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w całym obszarze objętym projektem planu; w ten sposób umożliwiono zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,
 - zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych w sposób opisany w ust. 2 uzasadnienia,
 - w obszarze całego miasta zaopatrzenie w wodę, jej odpowiednią ilość i jakość, zapewnia AQUA S.A.;
- b) konieczności ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy:
- projekt planu uwzględnia istniejącą zabudowę, w tym funkcję placu targowego, co wynika z wniosków złożonych do projektu planu; dopuszczenie innych funkcji wynika z dbałości o interes prywatny właścicieli nieruchomości,
 -
- c) konieczności uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy:
- projekt planu zasadniczo nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania, obejmuje obszar śródmieścia, gdzie przewiduje się kontynuację istniejącego zainwestowania; ewentualna nowa zabudowa będzie realizowana na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poprzez uzupełnienie istniejącej funkcji,
 - projekt planu obejmuje obszar, który posiada dostęp do dróg publicznych, co pozwala na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego; realizacja ustaleń planu nie utrudni przemieszczania się pieszych i rowerzystów (projekt planu miejscowego dopuszcza realizację ciągów pieszych i rowerowych);
- 2) **zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**
- a) ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV/1060/2022 z dnia 19 maja 2022 r.; projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami oceny,
- b) uniwersalne projektowanie uwzględniono poprzez:
- ustalenie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - wprowadzenie definicji „zachowania bryły” budynków zabytkowych objętych ochroną w miejscowym planie w sposób m. in. umożliwiający dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. realizacja wind zewnętrznych, pochylni), ponadto ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają realizacji takich inwestycji dla pozostałych budynków – możliwe jest spełnienie minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) **wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy** – został oceniony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
4. W obszarze objętym projektem planu nie powstały przesłanki faktyczne uzasadniające dokonanie wszystkich ustaleń, o których mowa w **art. 15 ust. 2** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym projektem planu;
 - 2) nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na to, że w obszarze objętym projektem miejscowego planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) nie wprowadzono ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na ich brak w obszarze objętym projektem planu;
 - 4) nie wprowadzono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym z uwagi na brak takiego opracowania, a także z uwagi na fakt, że w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wyznaczono krajobrazu priorytetowego dla obszaru objętego projektem planu;
 - 5) nie określono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
 - art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia wykorzystanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zostały określone w szczególności poprzez ustalenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.
6. Skierowany przez Prezydenta Miasta do Rady Miejskiej w celu uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru będzie po uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, stanowić prawo miejscowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.