

z dnia....., zgłoszony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ

z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Starym Bielsku i Aleksandrowicach - dla terenów położonych w rejonie ulic: Piastowskiej, Jana Sobieskiego, Piastów Śląskich, Kasztanowej oraz Kazimierza Brodzińskiego i Bukowej

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, 572, 1463), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597),

Rada Miejska w Bielsku-Białej
stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Starym Bielsku i Aleksandrowicach - dla terenów położonych w rejonie ulic: Piastowskiej, Jana Sobieskiego, Piastów Śląskich, Kasztanowej oraz Kazimierza Brodzińskiego i Bukowej, 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 wyżej wymienioną zmianę.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej „zmianą planu”, dotyczy fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Starym Bielsku i Aleksandrowicach (uchwała Rady Miejskiej w Bielsku-Białej nr XXXIII/382/2000 z dnia 26 września 2000 r., ogł. w Dz. Urz. Woj. Śl. z 2000 r. nr 51, poz. 767 z późn. zm. - plan nr 2) i obejmuje tereny położone w rejonie ulic: Piastowskiej, Jana Sobieskiego, Piastów Śląskich, Kasztanowej oraz Kazimierza Brodzińskiego i Bukowej.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 3. W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 12:

a) w ust. 1 w pkt 2 po przecinku dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4,”,

b) w ust. 2 w pkt 3 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) zmianę konstrukcji dachów budynków przy ul. Jana Sobieskiego 160 na kalenicowe dwuspadowe lub naczółkowe o jednakowym kącie nachylenia połąci od 40° do 45°; maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy wejściu do budynku od strony ul. Jana Sobieskiego do kalenicy – 10 m; okap dachu na wysokości od 3,5 m do 4,2 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku od strony ul. Jana Sobieskiego.”;

2) w § 14:

a) w ust. 1 w pkt 2 po przecinku dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7,”,

b) w ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) zmianę konstrukcji dachów budynków przy ul. św. Stanisława 6 na kalenicowe dwuspadowe lub naczółkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 40° do 45°; maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy – 10 m.”;

3) w § 25 w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5 i 6 w brzmieniu:

„5) dla nowych budynków:

a) maksymalną wysokość – 10 m,

b) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej:

- minimalnie 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- minimalnie 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej,

6) zakaz nadbudowy powodującej przekroczenie wysokości określonej w pkt 5 lit. a.”;

4) w § 31 w ust. 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:

„3) dla nowych budynków:

a) maksymalną wysokość – 16 m,

b) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej:

- minimalnie 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

- minimalnie 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35% powierzchni działki budowlanej,

4) zakaz nadbudowy powodującej przekroczenie wysokości określonej w pkt 3 lit. a.”;

5) w § 33 w ust. 1:

a) uchyla się pkt 3,

b) dodaje się pkt 6 i 7 w brzmieniu:

„6) dla nowych budynków:

a) maksymalną wysokość – 16 m,

b) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej – minimalnie 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej,

7) zakaz nadbudowy powodującej przekroczenie wysokości określonej w pkt 6 lit. a.”;

6) w § 34 w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5–7 w brzmieniu:

„5) dla nowych budynków:

a) maksymalną wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy – 10 m,

b) geometrię dachów – dachy kalenicowe dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

c) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej – minimalnie 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej,

6) zakaz nadbudowy powodującej przekroczenie wysokości określonej w pkt 5 lit. a,

7) w terenie oznaczonym symbolem 46 MN,U zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących.”;

7) w § 38 w ust. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 4 i 5 w brzmieniu:

„4) dla nowych budynków:

a) maksymalną wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy – 10 m,

b) geometrię dachów – dachy kalenicowe dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci od 40° do 45°,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35% powierzchni działki budowlanej,

5) zakaz nadbudowy powodującej przekroczenie wysokości określonej w pkt 4 lit. a.”;

8) w § 41 w ust. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 4–6 w brzmieniu:

„4) dla nowych budynków:

a) maksymalną wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy – 15 m,

b) geometrię dachów – dachy kalenicowe czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,

c) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej:

- minimalnie 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

- minimalnie 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 35% powierzchni działki budowlanej,

5) zakaz nadbudowy powodującej przekroczenie wysokości określonej w pkt 4 lit. a,

6) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków przy ul. Jana Sobieskiego 90 oraz przy ul. Jana Sobieskiego 92.”.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

1. Projekt nowelizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej nr XXXIX/937/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Nowelizacją objęto tereny o łącznej powierzchni około 20,8 ha, położone w rejonie ulic: Piastowskiej, Jana Sobieskiego, Piastów Śląskich, Księcia Przemysława, Kasztanowej, Dębowej, św. Stanisława oraz Kazimierza Brodzińskiego i Bukowej. Są to obszary zurbanizowane o zróżnicowanej zabudowie, z dominującą funkcją mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną.

Tereny są objęte obowiązującym planem miejscowym (nr 2) terenów w Starym Bielsku i Aleksandrowicach (uchwała Rady Miejskiej w Bielsku-Białej nr XXXIII/382/2000 z dnia 26 września 2000 r. z późn. zm.), sporządzonym na podstawie poprzedniej ustawy planistycznej, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym planie ustalono przeznaczenie terenów pod zabudowę (mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową). W terenach objętych proponowaną nowelizacją nie ustalono jednak wszystkich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, odpowiadających obecnym standardom. W celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zapewnienia właściwych standardów mieszkaniowych, zasadne jest uzupełnienie obowiązującego planu o niektóre parametry i wskaźniki, istotne dla kształtowania ładu przestrzennego. W ramach nowelizacji, odpowiednio do potrzeb w poszczególnych terenach, ustalono maksymalną wysokość budynków, geometrię dachów, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania (uznano, iż w odniesieniu do terenów objętych zmianą planu kwestię miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wystarczająco regulują przepisy odrębne). Ze względu na ukształtowanie terenu (duże różnice wysokości) oraz konieczność zachowania ekspozycji zabytkowych kościołów w Starym Bielsku, stanowiących dominanty architektoniczne (Kościół pw. Św. Stanisława oraz Kościół Ewangelicko-Augsburski pw. św. Jana Chrzciciela przy Grodzisku), w niektórych terenach, odpowiednio do ustalonej geometrii dachów, określono sposób mierzenia wysokości budynków do kalenicy. Podobne ustalenie, ze względu na charakterystyczne czterospadałe dachy oraz potrzebę zachowania jednorodnego charakteru zespołu zabudowy wielorodzinnej, wprowadzono na terenie wpisanego do gminnej ewidencji zabytków osiedla w rejonie ulic Kasztanowej i Dębowej; ponadto ustalono zakaz nadbudowy i rozbudowy zabytkowych budynków przy ul. Jana Sobieskiego 90 i 92. W wyniku uzgodnienia projektu zmiany planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących w terenie oznaczonym symbolem 46 MN,U, bezpośrednio sąsiadującym z Grodziskiem w Starym Bielsku.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszary objęte projektem zmiany planu położone są w strefie mieszkalnictwa (w obszarach zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej) oraz w strefie usługowo-wytwórczej (w obszarze koncentracji funkcji usługowej). Obowiązujący plan nie narusza ustaleń studium, a w ramach proponowanej nowelizacji nie dokonano zmian dotyczących przeznaczenia terenów (wprowadzane wskaźniki nie są sprzeczne ze studium). Zgodność ze studium zostaje więc zachowana.

2. W dniu 31 grudnia 2021 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego; 29 grudnia 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej wywieszono stosowne obwieszczenie. Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta. Zawiadomiono organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu. Uzyskano zgodę właściwych organów na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W kwietniu 2022 r. została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, zaktualizowana w sierpniu 2023 r. Od marca do czerwca 2023 r. projekt uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia właściwych organów.
3. Ze względu na opisany w ust. 1 uzasadnienia zakres zmiany planu, sporządzanej w trybie nowelizacji uchwały, nie powstały przesłanki faktyczne uzasadniające dokonanie wszystkich ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej zmiana planu dokonywana jest jako nowelizacja obowiązującego dokumentu, a zatem nie są wymagane elementy uzasadnienia projektu planu

miejscowego, wskazane w **art. 15 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 27 ustawy odnosi się do trybu sporządzania planu, a nie do zasad jego sporządzania).

5. W projekcie zmiany planu uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (szczegółowo opisane w ust. 1 uzasadnienia),
 - 2) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – w sposób opisany w ust. 2 uzasadnienia,
 - 3) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy – projekt zmiany planu wprowadza parametry i wskaźniki dla zabudowy, której realizacja jest możliwa na podstawie planu obowiązującego (nowelizowanego), są to tereny zurbanizowane o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ze względu na zakres zmiany planu, nie powstały przesłanki faktyczne uzasadniające uwzględnienie pozostałych elementów, o których mowa w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. 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 zmiany planu nie jest sprzeczny z wynikami sporządzonej oceny. Zakres nowelizacji nie obejmuje uniwersalnego projektowania.
7. Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oceniony w prognozie skutków finansowych. Opisany w prognozie stan faktyczny posłużył do przeprowadzenia analizy, w wyniku której nie stwierdzono, aby gmina musiała ponieść koszty lub nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem zmiany planu.
8. Skierowany przez Prezydenta Miasta do Rady Miejskiej w celu uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.