

z dnia....., zgłoszony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko – dla terenu położonego w rejonie ulic: Pienińska i Muszłowa**

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 2024 r., poz. 609, 721), 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 2024 r., poz. 1130),

**Rada Miejska w Bielsku-Białej**  
**stwierdza, że projekt**

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko – dla terenu położonego w rejonie ulic: Pienińska i Muszłowa**  
**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.**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko – uchwała nr XXXV/692/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2017 r., poz. 6396, z 2021 r., poz. 6761) – plan nr 166.

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

1) w § 3 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Definicja intensywności zabudowy określona w ust. 5 pkt 2 nie ma zastosowania do terenu oznaczonego symbolem 166\_MN-01.”;

2) w § 4 w pkt 1 po lit. d dodaje się lit. da w brzmieniu:

„da) rozbudowy, w przypadku udziału powierzchni zabudowy większego niż określony w § 11 pkt 2 lit. ga, nadziemnej intensywności zabudowy większej niż określona w § 11 pkt 2 lit. fa tiret trzecie, z możliwością powiększenia istniejącego udziału powierzchni zabudowy i istniejącej nadziemnej intensywności zabudowy maksymalnie o 15%.”;

3) w § 5 w pkt 5 w lit. e w tiret drugie po wyrazach „5 m,” dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem, że sposób mierzenia wysokości tablic i urządzeń reklamowych nie dotyczy budowli w terenie oznaczonym symbolem 166\_MN-01.”;

4) w § 11 w pkt 2:

a) w lit. b w tiret piąte po wyrazach „10 m,” dodaje się wyrazy „z zastrzeżeniem, że sposób mierzenia wysokości obiektów oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie dotyczy budowli w terenie oznaczonym symbolem 166\_MN-01.”;

b) w lit. f wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami od 166\_MN-02 do 166\_MN-05.”;

c) po lit. f dodaje się lit. fa w brzmieniu:

„fa) nadziemna intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 166\_MN-01:

- minimalna – 0,01,
- maksymalna – 0,9, z zastrzeżeniem tiret trzecie, czwarte, piąte,
- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej i bliźniaczej – 0,4,
- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 0,6,
- maksymalna dla zabudowy usługowej o powierzchni kondygnacji nadziemnej większej niż 240 m<sup>2</sup> – 0,4,”

d) w lit. g tiret pierwsze otrzymuje brzmienie: „- 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu stanowiącego jej obszar położony w terenach oznaczonych symbolami od 166\_MN-02 do 166\_MN-04,”

e) po lit. g dodaje się lit. ga w brzmieniu:

„ga) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 166\_MN-01 – 0,3,”

f) w lit. h w tiret drugie po przecinku dodaje się wyrazy „z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 166\_MN-01,”

g) lit. i otrzymuje brzmienie: „i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu stanowiącego jej obszar położony w terenach oznaczonych symbolami od 166\_MN-02 do 166\_MN-05,”

h) po lit. i dodaje się lit. ia w brzmieniu:

„ia) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem 166\_MN-01 – 0,4,”

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

## Uzasadnienie

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko – dla terenu położonego w rejonie ulic: Pienińska i Muszłowa (zmiana planu nr 287)**

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko – dla terenu położonego w rejonie ulic: Pienińska i Muszłowa sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXVIII/1543/2024 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko – uchwała nr XXXV/692/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2017 r., poz. 6396, z 2021 r., poz. 6761) – plan nr 166. Zmiana sporządzana jest w trybie nowelizacji.

Nowelizacją objęto teren o powierzchni około 3,27 ha, położony w Starym Bielsku, w rejonie ulic: Pienińska i Muszłowa. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od Wzgórza Trzy Lipki w rejonie ulic Juhasów, Pienińskiej, Muszlowej w obrębie Stare Bielsko (plan nr 166), w którym obszar objęty projektem zmiany planu pokrywa się w całości z terenem oznaczonym symbolem 166\_MN-01. W ramach obowiązującego planu teren ten jest przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków usługowych. Teren ten jest częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Obszar objęty projektem zmiany planu stanowi w przeważającej części własność i współwłasność osób fizycznych, a w pozostałej części własność Gminy Bielsko-Biała (w tym część w użytkowaniu Fundacji „Wzgórza Nadziej”) i w niewielkim fragmencie osoby prawnej.

Z uwagi na przekazanie przez Gminę Bielsko-Biała działki na cel związany z realizacją inwestycji, polegającej na budowie domu opieki stałej i dziennej dla osób z niepełnosprawnością i centrum rehabilitacji, które to funkcje są zgodne z przeznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nowelizowanym), jednak wymagają większej powierzchni, konieczne jest aby ustalenie w obowiązującym planie, które ogranicza powierzchnię zabudowy budynków usługowych do 240 m<sup>2</sup>, nie dotyczyło obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (uchwała Nr XIX/487/2012 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 29 maja 2012 r. z późniejszymi zmianami) obszar objęty projektem zmiany planu położony jest głównie w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach nowelizacji nie dokonano zmian dotyczących przeznaczenia terenów, a zakres zmiany planu nie narusza ustaleń studium.

2. W dniu 8 marca 2024 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, 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.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie uzgodnień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (pismo nr WOOŚ.410.78.2024.AB z dnia 28 marca 2024 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bielsku-Białej (pismo nr ONS-ZNS.9084.1.7.2024 z dnia 15 marca 2024 r.).

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje.

3. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, projekt zmiany planu miejscowego sporządzono zgodnie z zapisami studium (a stosownie do art. 20 ust. 1 nie naruszając jego ustaleń) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej zmiana planu dokonywana jest jako nowelizacja obowiązującego dokumentu, a zatem nie są wymagane wszystkie 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).

Ze względu na 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.

5. W projekcie zmiany planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – w związku z tym, że w ramach nowelizacji wprowadzono zmianę w obowiązującym planie polegającą na tym, że ustalenie odnoszące się do maksymalnej powierzchni zabudowy budynków usługowych do 240 m<sup>2</sup> nie dotyczy obszaru objętego projektem zmiany planu, to mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego i poszanowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych, w projekcie zmiany planu ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla zabudowy usługowej o powierzchni kondygnacji nadziemnej większej niż 240 m<sup>2</sup>. Takie ustalenie pozwoli, mimo zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków usługowych, na uzyskanie jednorodnych gabarytów zabudowy w obrębie terenu objętego zmianą planu, jak i w stosunku do terenów sąsiadujących,

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) potrzeby interesu publicznego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy – projekt zmiany planu ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji, polegającej na budowie domu opieki stałej i dziennej dla osób z niepełnosprawnością i centrum rehabilitacji, które to funkcje są zgodne z przeznaczeniem w obowiązującym planie (nowelizowanym), jednak wymagają większej powierzchni,

4) prawo własności – zmiana planu jest wynikiem pozytywnego uwzględnienia wniosku o zmianę planu miejscowego.

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

Ponadto w ramach nowelizacji, w związku z art. 67 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, dostosowano odpowiednio zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone już w obowiązującym planie (nowelizowanym) do obszaru objętego projektem zmiany planu (w projekcie zmiany planu zastosowano definicje, tj.: nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także sposób mierzenia wysokości budowli). Również w związku z powyższą zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu większej czytelności projektu zmiany planu, dodano zapis, że definicja intensywności zabudowy z obowiązującego planu nie ma zastosowania do terenu objętego zmianą planu. Ponadto odpowiednio do obowiązującego planu i zastosowanych definicji, powielono ustalenie dotyczące dopuszczenia rozbudowy dla istniejącej zabudowy w terenie objętym zmianą planu w przypadku przekroczenia wartości udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

6. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Nr XLV/1060/2022 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej 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 – nie stwierdza się, aby gmina musiała ponieść koszty lub nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem zmiany planu. Uchwalenie zmiany planu pozostanie bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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.