

Uzasadnienie

Projekt plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr VII/140/2011 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w sąsiedztwie bulwarów rzeki Białej, w rejonie ulic Partyzantów i Leszczyńskiej. Procedura planistyczna, przewidziana w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpoczęła się w dniu 01.06.2012 roku ogłoszeniem w prasie lokalnej, obwieszczeniem w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej i zawiadomieniem organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez te organy. Od xxxxxxxxxxxdxxxxxxxx 2015 r

Obszar, objęty projektem planu miejscowego, to tereny z istniejącą zabudową w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla bulwarów rzeki Białej, przyjętego uchwałą nr XL/945/2009 RM z dnia 7 kwietnia 2009 roku, położone w południowej części miasta Bielska Białej, w obrębach Mikuszowice Śląskie, Lipnik, Kamienica. Tereny objęte planem położone są pomiędzy ulicą Partyzantów i rzeką Białą oraz pomiędzy rzeką Białą i ulicą Leszczyńską w obrębach Lipnik i Mikuszowice Śląskie, mają łączną powierzchnię 1,9 ha .

Tereny objęte projektem planu są obsługiwane z istniejących ulic Partyzantów i Leszczyńskiej. Sieć drogowa nie wymaga uzupełnienia ani modernizacji. W zakresie infrastruktury technicznej, tereny te są częściowo uzbrojone w sieć elektroenergetyczną, wodociągową oraz gazową, które zapewniają funkcjonowanie istniejącej zabudowy.

Dla terenów objętych projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XL/945/2009 z dnia 7 kwietnia 2009r.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 11 kwietnia 2011r. przestały obowiązywać zapisy:

§5 pkt. 2 lit. c - „zalecenie przeprowadzenia remontów konserwatorskich, z uwzględnieniem adaptacji współczesnej funkcji, poprawy stanu technicznego obiektów oraz przywrócenia i wyeksponowania pierwotnych cech stylowych architektury”;

§9 pkt. 1 lit. b – „zakaz budowy nowych budynków”;

§9 pkt. 4 lit. c – „maksymalna wysokość budynków: 9m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub ściany attykowej dachu”;

§10 pkt. 4 lit. g – maksymalna wysokość budynków: 12m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub ściany attykowej dachu”;

§11 pkt. 4 lit. b – maksymalna wysokość budynków: 10m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub ściany attykowej dachu”.

Uchylenie paragrafów: §5 pkt. 2 lit. c oraz §9 pkt. 1 lit. b, nie uniemożliwia wydawania decyzji administracyjnych.

Uchylenie paragrafów dotyczących wysokości budynków może spowodować zaburzenie ładu przestrzennego poprzez powstanie zbyt wysokich budynków. Zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość budynków jest parametrem, który określa się obowiązkowo w projekcie planu.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, w związku z wyrokiem WSA w Gliwicach.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska- Białej tereny objęte projektem planu położone są W obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku studium symbolem **MNU**

Tereny objęte projektem planu stanowią własność prywatną.

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego, w tym zakresie ochrony krajobrazu określone zostały w szczególności w:

- 1) §10 pkt.1, §11 pkt.1 §12pkt.1, przez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów;
- 2) §10 pkt.2, §11 pkt.2 §12pkt.2, poprzez ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 3) §3 pkt.5, poprzez określenie zasad dotyczących ochrony krajobrazu związanych z reklamą i ogrodzeniami;;
- 3) §7 poprzez ustalenie zasad związanych z ochroną zabytków.

W planie nie ustosunkowano się do wszystkich zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym projektem planu,

2)nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na to, że w w obszarze objętym projektem planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, z uwagi na brak takich terenów i obiektów,

4) nie określono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na obecne ich zagospodarowanie oraz art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiający wykorzystanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.