

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (oznaczony nr 164) sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XXXII/796/2013 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony po wschodniej stronie drogi ekspresowej S69, w rejonie ulicy Jeździeckiej.

Projektem planu miejscowego objęty został obszar o powierzchni około 3,6 ha położony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S69. Od strony południowej i wschodniej graniczy z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od strony zachodniej z drogą ekspresową oraz terenem porośniętym zielenią wysoką, stanowiącym w części użytek leśny, zaś od strony północnej z otwartym terenem zieleni. Obszar objęty planem w przeważającej części stanowi teren niezabudowany, jedynie kilka działek zabudowanych jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Cały teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i jest on atrakcyjny ze względów widokowych i krajobrazowych.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny północnego stoku góry Łysej położone pomiędzy drogą ekspresową S69, ulicami Górską, Wczasową, Prosta oraz granicą Parku Krajobrazowego Beskidu Małego, przyjęty uchwałą Nr XIII/296/2011 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 22 listopada 2011 roku (oznaczony nr 129).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z pozytywnym rozpatrzeniem wniosków o zmianę planu nr 129 oraz realizacją wniosku Komisji Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej nr RM-4.0014.440.2012.GPiOŚ z dnia 23 maja 2012 r., złożonego po analizie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej, by odrzucone przez Prezydenta uwagi, które Komisja uznała za zasadne, rozpatrzone zostały na etapie oceny aktualności dokumentów planistycznych (jedna ze wskazanych przez Komisję uwag dotyczyła części przedmiotowego obszaru). Pozytywne rozpatrzenie ww. wniosków stało się możliwe po udostępnieniu przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad map zasięgu hałasów od drogi S69. Zasięg hałasów okazał się mniejszy niż zakładano na etapie opracowywania planu nr 129, co umożliwiło przeznaczenie niektórych terenów dla funkcji mieszkaniowo-usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego.

Do projektu planu sporządzono w kwietniu 2013 roku analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru oraz analizę zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej, stosownie do wymogu określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar objęty projektem planu położony jest w strefie środowiska przyrodniczego w terenie systemu zieleni miasta. Zgodnie ze studium w terenach systemu zieleni miasta (strefa środowiska przyrodniczego), oznaczonych na rysunku studium symbolem ZS, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy istniejącej oraz jej uzupełnień; przez uzupełnienie rozumie się lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków, przy czym suma powierzchni brutto terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy nie powinna przekraczać 10% powierzchni wyznaczonej w studium jednostki ZS.

2. Procedura planistyczna, przewidziana w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpoczęła się w dniu 6 sierpnia 2013 r. obwieszczeniem w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej, udostępnieniem informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, ogłoszeniem w prasie lokalnej w dniu 9 sierpnia 2013 r. oraz zawiadomieniem właściwych organów uzgadniających i opiniujących projekt planu. Następnie przyjmowane były wnioski do projektu planu. Po okresie zbierania wniosków przystąpiono do prac projektowych. Sporządzono opracowanie ekofizjograficzne – w sierpniu 2014 r. oraz prognozę oddziaływania na środowisko – w listopadzie 2014 r., a także prognozę skutków finansowych – w sierpniu 2015 r. W dniu 28.05.2015 r. projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Bielsku-Białej, a w okresie od 25.06.2015 r. do 05.01.2016 r. uzgodniły go i zaopiniowały właściwe organy i instytucje. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 12.02.2016 r. do dnia 03.03.2016 r. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

3. 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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 na obszarze objętym projektem miejscowego planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na ich brak w obszarze objętym projektem miejscowego planu;

4) 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 – w przypadku tego projektu planu przepis ustawy jest wystarczający.

Przepisy projektu planu w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazu kulturowego, określone zostały w szczególności poprzez ustalenie:

1) przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, w tym np. wyznaczenie terenów dla funkcji usługowej, mieszkaniowej z usługami i mieszkaniowej oraz określenie dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów;

2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (podanie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych, geometrii dachów);

3) zasad dotyczących ochrony krajobrazu, w tym zasad instalowania tablic i urządzeń reklamowych;

4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym parametrów i wskaźników w zakresie komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania.

4. W myśl art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządzono zgodnie z zapisami studium (a na podstawie art. 20 ust. 1 nie naruszając jego ustaleń) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Sposób realizacji wymagań, o których mowa w ust. 2 pkt 1-4 ustawy, opisano w ust. 3 niniejszego uzasadnienia. W omawianej części Bielska-Białej nie występują grunty rolne podlegające ochronie, podobnie jak grunty leśne.

Zapisy projektu planu związane z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych ocenione zostały w trakcie przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, na etapie sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko – w prognozie oceniono ustalenia projektu planu i podsumowano, że „(...) realizacja projektu planu nie wpłynie znacząco na stan środowiska w tym przyrodę, życie i zdrowie ludzi (...)”.

W zakresie eliminowania lub ograniczania potencjalnych negatywnych oddziaływań i zagrożeń projekt wprowadza odpowiednie rozwiązania oraz zapisy ochronne.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania wazono interes publiczny i interes prywatny. Uwzględniono oczekiwania właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości oraz możliwości finansowe gminy.

Ustalenia projektu planu nie naruszają potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W projekcie planu dopuszczono realizację infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym projektem planu, umożliwiając w ten sposób zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. W obszarze całego miasta zaopatrzenie w wodę, jej odpowiednią ilość i jakość, zapewnia przedsiębiorstwo AQUA S.A.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych w sposób opisany w ust. 2.

Teren objęty projektem planu stanowi część obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Umożliwia się realizację nowej zabudowy poprzez uzupełnienie istniejącego zagospodarowania.

4.2. Zgodność z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXV/643/2012 z dnia 20 grudnia 2012 roku. W ocenie tej wskazano, iż ewentualne dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w tym terenie możliwe będzie po wykonaniu przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad porealizacyjnych pomiarów hałasu dla drogi ekspresowej S69. Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami sporządzonych analiz.

4.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, oceniono w prognozie skutków finansowych – opracowanie z sierpnia 2015 r.

5. 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. Wejście w życie planu miejscowego spowoduje utratę mocy obowiązującej fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonego nr 129 (zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).