

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XX/383/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wczasowej

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (oznaczony nr 172) sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XXXVIII/916/2014 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 4 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wczasowej.

Projektem planu miejscowego objęty został obszar o powierzchni około 14 arów położony przy ulicy Wczasowej. Od strony północno-zachodniej bezpośrednio graniczy z terenem przeznaczonym pod zabudowę, od strony wschodniej z ulicą Wilczą a od strony południowo-zachodniej z ulicą Wczasową. Obszar objęty planem stanowi część niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek o numerach 88/12 i 88/15, obręb Straconka. 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 wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego pod numerem 47/13. Przed wejściem w życie planu miejscowego (oznaczonego nr 129) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie na przedmiotowym obszarze budynku mieszkalnego jednorodzinne z wiatą garażową. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie zabudowy nieruchomości budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jak w wydanej decyzji wygaszonej na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono w styczniu 2014 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 7 marca 2014 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 21 marca 2014 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. Wykorzystano Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny północnego stoku góry Łysej położone pomiędzy drogą ekspresową S-69, ulicami Górską, Wczasową, Prosta oraz granicą Parku Krajobrazowego Beskidu Małego. Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko – w grudniu 2014 r. oraz prognozę skutków finansowych – we wrześniu 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 29.06.2015 r. do 14.01.2016 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 wniesiono 1 uwagę, która została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta w dniu 30.03.2016 r. W projekcie planu wprowadzano zmiany, wynikające z rozpatrzenia uwagi.

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;

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 wymagań 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. 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 września 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).