

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXXIV/640/2017  
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej  
z dnia 31 października 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie  
ul. Ametystowej i ul. Czeremchowej, w obrębie Hałcnów**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XXII/423/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 października 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Ametystowej i ul. Czeremchowej, w obrębie Hałcnów.

Projektem planu miejscowego są objęte dwa obszary o powierzchni ok. 0,28 ha i ok. 0,69 ha, znajdujące się w północno-wschodniej części Bielska-Białej, w obrębie Hałcnów, po zachodniej stronie drogi ekspresowej S-1 (dawna S-69) – Aleje św. Jana Pawła II, w rejonie ul. Ametystowej i ul. Czeremchowej. Granice obszarów planu miejscowego przyjęto w oparciu o granice jednostek obowiązującego planu miejscowego, granice ewidencyjne działek i granice użytkowania gruntów.

Teren objęty planem stanowi własność osób fizycznych.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego przebieg wschodniej obwodowej Bielska-Białej w ciągu dróg ekspresowych S-1, S-69 na odcinku od węzła „Komorowice-Rosta” do węzła „Krakowska”, przyjęty uchwałą Nr LXIII/2068/2006 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 10 października 2006 roku.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej przyjętym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 29.05.2012 r. Nr XIX/487/2012, z późniejszymi zmianami, obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie mieszkalnictwa, w obszarze zabudowy mieszkalno-usługowej. Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej.

Sporządzenie projektu planu miejscowego, zmieniającego plan obowiązujący wynika z pozytywnego rozpatrzenia wniosków właścicieli nieruchomości o zmianę planu. Celem opracowania projektu planu miejscowego jest zastąpienie obowiązującego planu nowym, którego ustalenia będą dostosowane do aktualnych wymogów oraz uwarunkowań przestrzennych, budowlanych i prawnych. Dotychczasowe przeznaczenie terenu dla funkcji usługowej i produkcyjnej, zastąpione zostało przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz usługowej. Zmiana przeznaczenia terenu jest możliwa, ponieważ analiza porealizacyjna drogi ekspresowej S-1 wykazała, że obecnie nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu określono warunki i zasady zagospodarowania terenu.

2. Procedura planistyczna rozpoczęła się w dniu 25 listopada 2016 roku ogłoszeniem w prasie lokalnej, obwieszczeniem w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej, udostępnieniem informacji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz zawiadomieniem organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W marcu 2017 roku sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego, a w lutym 2017 roku prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W okresie od 1 sierpnia do 21 sierpnia 2017 roku projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

3. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzając projekt planu przeanalizowano:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) konieczności uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym problematyki, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-13 ustawy:

- spełniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (podano maksymalną i minimalną

intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, nieprzekraczalną linię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy),

- uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- w obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie, podobnie jak grunty leśne,

- przepisy projektu planu związane z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych oceniono w trakcie przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; na etapie sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego oceniono ustalenia projektu planu i podsumowano, że „...realizacja ustaleń planu nie spowoduje także powstania źródeł zanieczyszczeń środowiska powodujących negatywne oddziaływanie na ludzi i ich zdrowie”,

- wkreślenie na rysunku planu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wg danych internetowych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego w zakresie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO (element informacyjny niebędący ustaleniem planu) i realizowanie zabudowy w tym obszarze na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych,

- umożliwiając realizację zabudowy mieszkaniowej i różnorodnych usług, przyczyniono się do wzrostu walorów ekonomicznych przestrzeni,

- dopuszczono realizację infrastruktury technicznej, w całym obszarze objętym projektem planu, w ten sposób umożliwiono zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

- nie naruszono ustaleniami planu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,

- zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych w sposób opisany w ust. 2 uzasadnienia,

- w obszarze całego miasta zaopatrzenie w wodę, jej odpowiednią ilość i jakość, zapewnia przedsiębiorstwo AQUA S.A.,

b) konieczności ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy:

- obszar planu stanowi własność osób fizycznych, przystąpienie do ww. planu jest wynikiem rozpatrzenia wniosku o zmianę planu, złożonego przez właścicieli nieruchomości na nim położonych;

- ustalenia planu miejscowego nie będą naruszać interesu publicznego,

c) konieczności uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy:

- projekt planu nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania, zmienia jedynie przeznaczenie terenu, umożliwiając zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną. To obszar zainwestowany, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,

- projekt planu obejmuje obszar, który posiada dostęp do dróg publicznych;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXII/614/2017 z dnia 29 sierpnia 2017 r.,

b) sporządzany projekt planu ma na celu umożliwienie realizacji oprócz zabudowy usługowej, także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest wynikiem uwzględnienia wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości, które były przedmiotem analizy w ramach przyjętej oceny aktualności. Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami sporządzonej oceny;

3) wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został oceniony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

4. W obszarze objętym projektem planu miejscowego 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 krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obszarów w obszarze objętym projektem planu;

2) nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na to, że w obszarze objętym projektem miejscowego planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, z uwagi na brak takich terenów i obszarów w granicach projektu planu, nie wprowadzono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym z uwagi na brak takiego opracowania, a także z uwagi na fakt, że w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wyznaczono krajobrazu priorytetowego dla obszaru objętego projektem planu;

4) nie określono szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takich obiektów;

6) 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.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zostały określone w § 9 poprzez ustalenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.