

z dnia....., zgłoszony przez

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

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża

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 2025 r. poz. 1153), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680),

**Rada Miejska w Bielsku-Białej
stwierdza, że projekt
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów na
południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża 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
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyżej opisanego obszaru.**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony przy ulicy Legionów na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego:
 - a) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
 - b) załącznik nr 1a – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej z oznaczeniem granicy obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji nowych budynków, a także zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym mogą być realizowane budynki; poza taką linię mogą być wysunięte:
 - a) podziemne części budynków, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu przyległego terenu,

- b) balkony, wykusze, ganki, schody zewnętrzne, zadaszenia nad schodami i wejściami do budynków, galerie, tarasy itp. (stanowiące łącznie maksymalnie 25% powierzchni elewacji) – na odległość nie większą niż 1,2 m,
 - c) łączniki, przewiązki pomiędzy budynkami o maksymalnej szerokości 8 m i maksymalnej wysokości 6 m obejmującej jedną kondygnację oraz niezadaszone kładki pomiędzy budynkami o maksymalnej szerokości 8 m;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania ścian frontowych budynków w przypadku budowy lub rozbudowy tych budynków; w stosunku do takiej linii mogą być:
- a) cofnięte:
 - na odległość nie większą niż 1,2 m część elewacji stanowiąca nie więcej niż 10% jej powierzchni, do której nie wlicza się cofnięcia ścian ostatniej kondygnacji, o którym mowa w § 5 pkt 4 lit. h, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - na odległość nie większą niż 10 m części elewacji parteru i pierwszego piętra,
 - b) wysunięte:
 - podziemne części budynków, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu przyległego terenu,
 - balkony, wykusze, ganki, schody zewnętrzne, zadaszenia nad schodami i wejściami do budynków, galerie, tarasy itp. (stanowiące łącznie maksymalnie 25% powierzchni elewacji) – na odległość nie większą niż 1,2 m,
 - łączniki, przewiązki pomiędzy budynkami o maksymalnej szerokości 8 m i maksymalnej wysokości 6 m obejmującej jedną kondygnację oraz niezadaszone kładki pomiędzy budynkami o maksymalnej szerokości 8 m;
- 4) pierwszej i drugiej linii wewnętrznego wydzielenia – należy przez to rozumieć linie ograniczające fragment terenu, dla którego niektóre zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono inaczej niż dla pozostałego fragmentu terenu;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć rozwiązania służące retencjonowaniu i zagospodarowaniu wód opadowych np. stawy, ogrody deszczowe, niecki retencyjne, muldy chłonne, nieuszczelnione rowy odprowadzające wody opadowe;
- 7) zielonym dachu – należy przez to rozumieć dach lub taras o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych i pokrytej roślinnością, z warstwą substratu ziemnego o miąższości co najmniej 12 cm;
- 8) zielonej ścianie – należy przez to rozumieć ścianę o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych i pokrytej roślinnością.

2. Ustalone w uchwale wskaźniki, określające maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej lub jej części położonej w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym odpowiednim symbolem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) linie zabudowy i linie wewnętrznego wydzielenia – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy dotyczy sytuowania ścian frontowych budynków budowanych lub rozbudowywanych w odległości do 30 m od tej linii;
- 3) nakaz sytuowania ścian frontowych budynków w obowiązującej linii zabudowy na min. 80% jej długości na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie:

- a) lokalizacji wyłącznie instalacji odnawialnych źródeł energii będących mikroinstalacjami, z wykluczeniem lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub biopłynów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o dowolnej mocy, zamontowanych wyłącznie na dachach budynków lub budowli,
 - c) budowli innych niż infrastruktura techniczna o maksymalnej wysokości zabudowy – 5 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit. g,
 - d) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - e) następujących elementów zagospodarowania terenów:
 - infrastruktury technicznej,
 - dojeżdż, dojazdów,
 - ciągów pieszych i rowerowych oraz pieszo-rowerowych,
 - miejsc do parkowania,
 - zieleni
 - chyba że w rozdziale 3 ustalono inaczej,
 - f) remontu i przebudowy budynków,
 - g) sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki, na której jest sytuowany, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy granicy – pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności bezpieczeństwa pożarowego;
- 5) zakaz:
- a) rozbudowy i nadbudowy:
 - budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
 - części budynków naruszających ustalone w planie linie zabudowy,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych.
- § 5.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) zasady dotyczące ograniczeń w zakresie funkcji – zakaz lokalizacji:
 - a) baz sprzętu transportowego, budowlanego itp., oraz miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
 - b) warsztatów samochodowych i innych środków transportu,
 - c) stacji demontażu pojazdów,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) usług rzemieślniczych związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce (w tym cięciu) drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem drobnych punktów usługowych (dorabianie kluczy itp.),
 - f) torów motocrossowych dla quadów, motorów, skuterów, gokartów itp.;
 - 2) zasady dotyczące ochrony przed hałasem – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami literowymi MW-U jak dla śródmieść miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - 3) zasady dotyczące ochrony elementów przyrodniczych:
 - a) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu,

b) nakaz zachowania, uzupełniania oraz nasadzania szpalerów drzew wzdłuż ulic, na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu,

c) przy realizacji szpalerów drzew, o których mowa w lit b:

- nakaz nasadzenia wyłącznie jednego z następujących gatunków drzew: grab, klon, kasztanowiec, buk,
- dopuszczenie przerwania ciągłości szpalerów wyłącznie w przypadkach:
 - lokalizacji dojazdów do nieruchomości, w tym wjazdu do garaży podziemnych,
 - kolizji z urządzeniami i obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej,
- nakaz wydzielenia dla szpalerów trawników lub zieleni niskiej:
 - w formie pasów o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - wokół każdego drzewa o powierzchni minimum 2,25 m²,
- maksymalna odległość pomiędzy drzewami w szpalerach – 6 m, z zastrzeżeniem tiret piąte,
- maksymalna odległość pomiędzy drzewami w szpalerach w terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U wzdłuż linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KDL – 7,6 m,

4) zasady dotyczące ochrony krajobrazu:

- a) zakaz sytuowania ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz terenów, w odniesieniu do których przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych budynków kolorów: czerwonego, pomarańczowego, żółtego, zielonego, niebieskiego, fioletowego, różowego, z zastrzeżeniem lit. e, f,
- c) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin z materiałów nietrwałych (np. płyty pilśniowe, sklejki itp.), blachy falistej oraz z tworzywa sztucznego (siding),
- d) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze szarym, a w przypadku pokrycia dachówką dopuszczenie kolorów czerwonego i pomarańczowego, z zastrzeżeniem lit. e, f,
- e) dopuszczenie stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach materiałów takich jak: metal, szkło, cegła, drewno, beton, ceramika, kamień, w ich naturalnych kolorach,
- f) dopuszczenie zielonych dachów i zielonych ścian oraz dachów fotowoltaicznych,
- g) nakaz realizacji minimum 50% powierzchni dachów płaskich i tarasów ostatniej kondygnacji nowych budynków jako zielonych dachów, z wyjątkiem budynków (lub ich części), których stropodach znajduje się w całości poniżej poziomu terenu,
- h) w terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U nakaz cofnięcia ścian ostatniej kondygnacji budynków wyższych niż 16 m względem obowiązującej linii zabudowy o minimum 1,5 m.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zasady dotyczące systemu komunikacji:

- a) określenie układu komunikacyjnego – układ komunikacyjny tworzą ulice Michaiła Lermontowa i projektowana ulica lokalna oznaczona symbolem 1KDL oraz położone poza granicami planu ulice Legionów, Towarzystwa Szkoły Ludowej, Teodora Tomasza Jeża,
- b) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – poprzez istniejące i projektowane ulice publiczne,
- c) w przypadku budowy, rozbudowy i nadbudowy budynków – nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej wg następujących wskaźników, z zastrzeżeniem lit. d, e, f:
 - 0,7-1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - 5-10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, urzędów, restauracji, kawiarni, przychodni, obiektów usługowych, w tym handlowych,

- 5-7 miejsc oraz 0,5 stanowiska dla autobusów na 100 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych i sportowych, teatrów, kin,
- 4-8 miejsc na 100 studentów, uczniów,
- 10-15 miejsc oraz 0,5 stanowiska dla autobusów na 100 łóżek w hotelach, szpitalach,
- 4-6 miejsc na 100 zatrudnionych,

d) określona z uwzględnieniem wskaźników podanych w lit. c liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,

e) nakaz wykonania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1-3 miejsca do parkowania, jeżeli liczba miejsc do parkowania, o których mowa w lit. c, wynosi od 10 do 100,
- 3-6% ogólnej liczby miejsc do parkowania, o których mowa w lit. c, jeżeli ogólna liczba tych miejsc wynosi więcej niż 100,

f) liczbę miejsc do parkowania, obliczoną przy zastosowaniu wskaźników określonych w lit. c, d, e, należy ustalić jako liczbę naturalną, zaokrąglając wynik obliczeń w górę,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne oraz garaże, chyba że w rozdziale 3 ustalono inaczej,

2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej:

a) określenie układu sieci infrastruktury technicznej – układ istniejący, rozbudowywany w zależności od potrzeb,

b) określenie warunków powiązań układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – powiązania w sposób dotychczasowy oraz poprzez budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) parametry i wskaźniki sieci infrastruktury technicznej – odpowiednio do zapotrzebowania w media, a w szczególności jak dla sieci:

- elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- gazowej wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia,
- wodociągowej rozdzielczej,
- kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej,
- ciepłej
- telekomunikacyjnej,

d) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 1 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – większe niż 0° i mniejsze niż 180°.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 9. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1MW-U do 3MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

b) przeznaczenie wykluczane:

- teren usług handlu hurtowego,
- teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy budynków:

- dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-U i 3MW-U:
 - dla fragmentów ograniczonych pierwszą linią wewnętrznego wydzielenia:
 - minimalna – 15 m,
 - maksymalna – 16 m,
 - dla fragmentów położonych poza pierwszą linią wewnętrznego wydzielenia:
 - minimalna – 17 m,
 - maksymalna – 20 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 2MW-U:
 - dla fragmentu ograniczonego drugą linią wewnętrznego wydzielenia:
 - minimalna – 21 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - maksymalna – 23 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dla fragmentu położonego poza drugą linią wewnętrznego wydzielenia:
 - minimalna – 17 m, z zastrzeżeniem lit.c,
 - maksymalna – 20 m, z zastrzeżeniem lit.c,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, z zastrzeżeniem lit. c,

c) w terenie oznaczonym symbolem 2MW-U poza pierwszą linią wewnętrznego wydzielenia:

- dopuszczenie budynków lub ich części o maksymalnej wysokości 7 m,
- dopuszczenie zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy o dodatkowe 20%,
- dopuszczenie realizacji budynków lub ich części, o których mowa w tiret pierwsze wyłącznie na powierzchni obejmującej dodatkowe 20% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, o którym mowa w tiret drugie,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 3:

- w terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 3MW-U – 35%,
- w terenie oznaczonym symbolem 2MW-U – 22%,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- w terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 3MW-U:
 - minimalna – 1,5,
 - maksymalna – 3,0,
- w terenie oznaczonym symbolem 2MW-U:
 - minimalna – 1,5,
 - maksymalna – 3,5;

f) geometria dachów:

- płaskie lub kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dopuszczenie dachów jednospadowych dla budynków o maksymalnej wysokości zabudowy 7 m w terenie oznaczonym symbolem 2MW-U poza pierwszą linią wewnętrznego wydzielenia,

g) dopuszczenie niezadaszonych kładek, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2 lit. c oraz §3 ust. 1 pkt 3 lit. b tiret trzecie w terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 3MW-U nakaz realizacji minimum 52% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z jej minimalnego udziału, w poziomie terenu, jako zieleń niska i wysoka, gdzie na każde 10 arów przypada minimum 6 drzew liściastych, do której nie wlicza się tzw. zielonych parkingów, dojazdów, dróg, dróg przeciwpożarowych realizowanych na geokratach lub ażurowych płytach betonowych itp.

b) w terenie oznaczonym symbolem 2MW-U nakaz realizacji minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z jej minimalnego udziału, w poziomie terenu, jako zieleń niska i wysoka, gdzie na każde 10 arów przypada minimum 6 drzew liściastych, do której nie wlicza się tzw. zielonych parkingów, dojazdów, dróg, dróg przeciwpożarowych realizowanych na geokratach lub ażurowych płytach betonowych.

§ 10. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania terenów:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 11. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenów:

a) obszar zieleni publicznej,

b) zakaz zabudowy,

c) zakaz lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 12. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie łączników, przewiązek oraz kładek, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit c.

§ 13. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) obszar przestrzeni publicznej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY
LEGIONÓW, NA POŁUDNIU OD ULICY
TEODORA TOMASZA JEŻA

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

LEGENDA

OZNACZENIA

- granca obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pierwsza linia wewnętrznego wydzielenia
- druga linia wewnętrznego wydzielenia
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- teren zieleni naturalnej
- teren zieleni urządzonej
- teren drogi lokalnej
- teren drogi dojazdowej
- teren komunikacji pieszo-rowerowej
- szpalery drzew

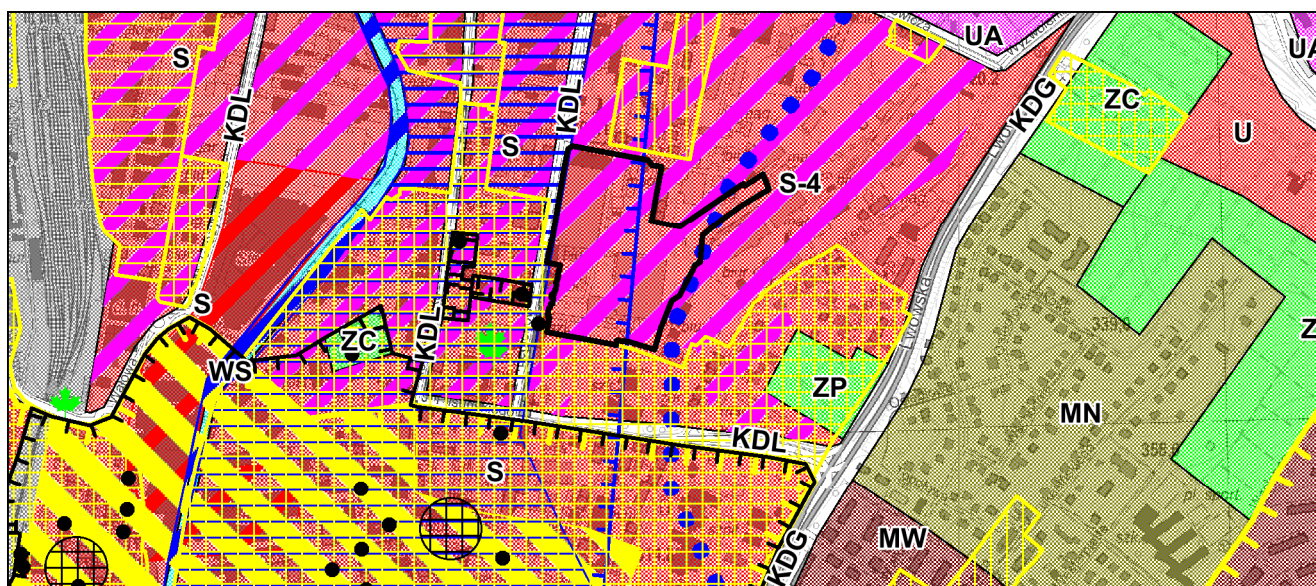
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH
NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- lokalny zbiornik wód podziemnych dolina rzeki Biała
- granca fragmentu proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych dolina rzeki Biała tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym

Michała Lermontowa nazwa ulicy

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY LEGIONÓW, NA POŁUDNIE OD ULICY TEODORA TOMASZA JEŻA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
BIEŁSKA-BIAŁEJ SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW		KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I obsługi technicznej miasta	
STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE		KOMUNIKACJA DROGOWA	
	STREFA ŚRÓDMIEJSKA		drogi ekspresowe
	obszar śródmieścia		ulice główne
	STREFA MIESZKALNICTWA		drogi głównego ruchu przyspieszonego
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		ulice zbiorcze
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		niektóre ulice lokalne
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna		KOMUNIKACJA LOTNICZA
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa		lotnisko
	STREFA USŁUGOWO-WYTWORCZA		INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNA
	obszary aktywności gospodarczej (wytwórczości i usług)		tereny obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (główne punkty zasilania GPZ 220/110 kV, GPZ 110/15kV)
	obszary o funkcji usługowo-wytwórczej		INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA
	obszary koncentracji funkcji usługowej		tereny obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej
	STREFA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		ujęcia wody
	lasy		stacje uzdatniania wody
	zieleń dolin rzek i potoków		zbiorniki
	zieleń użytkowa (parki, skwery, ogrody, zieleń izolacyjna)		INFRASTRUKTURA KANALIZACYJNA
	cmentarze		tereny obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej
	wody powierzchniowe śródlądowe		INFRASTRUKTURA GAZOWNICZA
	pozostałe tereny systemu zieleni miasta		tereny obiektów i urządzeń infrastruktury gazownictwa
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		INFRASTRUKTURA CIEPLOWNICZA
	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW		tereny obiektów i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej
	strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej		GOSPODARKA ODPADAMI
	strefa częściowej ochrony konserwatorskiej		tereny obiektów i urządzeń gospodarki odpadami
	strefa ochrony elementów		POZOSTAŁE OZNACZENIA
	strefa ochrony archeologicznej		granice obszaru objętego studium
	TERENY O CHARAKTERZE ZASTRZEŻONYM ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa:		granica miasta Bielsko-Biała
	tereny zamknięte		obszary predysponowane do funkcji turystyczno-rekreacyjnej
			obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.
			obszary przestrzeni publicznej
			obszary wymagające przekształceń
			obszary wymagające rewitalizacji
			obszary wymagające rekultywacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia.....2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dla obszaru położonego przy ulicy Legionów na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża

Rada Miejska postanowiła

nie uwzględnić w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta, uwag, które wnieśli:

- 1) Archetype Menegment - pismo z dnia 21.05.2025 r.
- 2) S.P. - pismo z dnia 21.05.2025 r.
- 3) I.P. - pismo z dnia 22.05.2025 r.
- 4) Rada Osiedla Biała Wschód - pismo z dnia 29.05.2025 r.
- 5) R.S. - pismo z dnia 29.05.2025 r.
- 6) R.Z. - pismo z dnia 30.05.2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia.....2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy Bielsko-Biała z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.
4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża (plan nr 279).

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LXIV/1433/2023 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 19 października 2023 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów, na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża plan nr 279.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest położony w śródmieściu miasta Bielsko-Biała, w obrębach Lipnik i Biała Miasto. Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 4,1 ha.

Dla terenu objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Tokarskiej, T.T. Jeża, M. Lermontowa przyjęty Uchwałą Nr XXXV/693/2017 Rady Miejskiej z dnia 21 listopada 2017 roku (plan nr 144). W obowiązującym planie miejscowym nr 144 obszar projektu nowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolami 144_U,MW-06, 144_U,MW-07 i fragment terenu oznaczonego symbolem 144_U,MW-08 przeznaczone dla usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 144_KDD-01 oraz fragment terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 144_KDL-03.

W 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 późniejszymi zmianami) obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie śródmiejskiej. Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Legionów, na południe od ulicy Teodora Tomasza Jeża, jest zmiana parametrów, przede wszystkim wysokości zabudowy. Wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację zabudowy o zróżnicowanej wysokości, w szczególności dla terenu oznaczonego symbolem 2MW-U. Dopuszczono tutaj budynki o wysokości od 21 m do 23 m - w obszarze ograniczonym drugą linią wewnętrznego wydzielenia oraz budynki o wysokości od 17 m do 20 m poza obszarem ograniczonym drugą linią wewnętrznego wydzielenia. Natomiast po południowej stronie pierwszej linii wewnętrznego wydzielenia dodatkowo dopuszczono budynki o maksymalnej wysokości 7 m, których realizacja jest możliwa jedynie na powierzchni obejmującej 20% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Nie wprowadza się zmiany wyznaczonych w planie nr 144 linii rozgraniczających ww. terenów, w szczególności dotyczących dróg.

2. W dniu 3 listopada 2023 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej na tablicy ogłoszeń wywieszono stosowne ogłoszenie. Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta. Zawiadomiono organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Pismami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nr WOOŚ.410.603.2023.AB z dnia 14 grudnia 2023 oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego nr ONS-ZNS.9084.1.87.2023 z dnia 15 grudnia 2023 r. uzyskano zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

W dniach od 2 maja 2025 r. do 30 maja 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne. Wyznaczony został termin spotkania otwartego i do dnia 30 maja 2025 r. można było wносить uwagi do konsultowanego projektu planu. W wyznaczonym terminie złożono 6 uwag. W związku z ich częściowym uwzględnieniem ponowiono uzgodnienie z Miejskim Zarządem Dróg.

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 1-15** ustawy:

-spełniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (podano maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalną linię zabudowy, maksymalną i minimalną wysokość zabudowy),

-uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

w celu zapewnienia ochrony krajobrazu i umożliwienia migracji zwierząt, na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 3 i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzono zakaz grodzenia nieruchomości;

w celu ochrony cennych drzew i krzewów znajdujących się w granicach projektu planu, na podstawie art. 83f ust. 14 pkt 1 lit. b ustawy o ochronie przyrody, ustalono tereny oznaczone symbolami literowymi ZN i ZP przeznaczone dla zieleni, natomiast dla innych terenów wprowadzono zapis nakazujący ochronę istniejącego drzewostanu w szczególności starodrzewu, mogący być podstawą do wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ;

-obszar objęty projektem planu położony jest w śródmieściu, nie występują tutaj grunty rolne i leśne podlegające ochronie,

-w projekcie planu został uwzględniony fragment Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Dolina rzeki Biała, także propozycyjny obszar ochronny tego zbiornika, poprzez ich oznaczenie na rysunku projektu planu jako elementy informacyjne,

-uwzględniono wymagania w zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez ustalenie terenów zieleni, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nakazu realizacji dachów płaskich jako zielonych dachów oraz dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury,

-w obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,

-uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez przyjęcie w projekcie odpowiednich rozwiązań oraz środków ograniczających możliwość znaczących negatywnych oddziaływań na jakość powietrza i zdrowie ludzi,

- ustalając przeznaczenie terenu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego,

-nie naruszono ustaleniami planu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,

-uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez uwzględnienie istniejących oraz zaprojektowanie nowych dróg publicznych, terenu komunikacji pieszo-rowerowej i obszaru zieleni publicznej,

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

-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 AQUA S.A.,

-nie ustalono zasad dotyczących potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, bowiem przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia projektu planu odpowiednie do zakresu i specyfiki planu miejscowego, wykluczają możliwość realizacji inwestycji mogących spowodować wystąpienie poważnej awarii,

-ze względu na charakter terenu objętego projektem planu miejscowego nie występują tu potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;

b) konieczności wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy:

- przystąpienie do sporządzenia omawianego planu miejscowego jest wynikiem częściowo pozytywnie rozpatrzonego wniosku o zmianę planu dotyczącego zmiany parametrów, w szczególności wysokości zabudowy,

- ocenia się, że ustalenia planu miejscowego nie będą naruszać interesu publicznego,

- na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu jedna osoba prywatna złożyła wnioszek, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządzony został wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia,

- do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wniesiono 6 uwag, które zostały częściowo uwzględnione,

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, obejmuje obszar śródmieścia miasta, gdzie przewiduje się kontynuację istniejącego zainwestowania - w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, poprzez uzupełnienie i modernizację istniejącej zabudowy,

- projekt planu obejmuje obszar, który posiada dostęp do dróg publicznych, co pozwala na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, nowe rozwiązanie przestrzenne nie utrudni przemieszczania się pieszych i rowerzystów (projekt planu miejscowego dopuszcza realizację ciągów pieszych i rowerowych);

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

a) ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr XLV/1060/2022 z dnia 19 maja 2022 r.,

b) celem sporządzanego projektu planu miejscowego jest zmiana parametrów, w szczególności wysokości zabudowy – projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami sporządzonej oceny,

c) uniwersalne projektowanie uwzględniono poprzez:

- ustalenie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają dostosowania budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. realizacji wind zewnętrznych, pochylni) – możliwe jest spełnienie minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) **wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy** – został oceniony we wnioskach z analizy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Gmina będzie musiała ponieść koszty lub nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem planu dotyczące wyznaczonych w planie dróg publicznych, terenu komunikacji pieszo-rowerowej oraz terenów zieleni urządzonej.

4. 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym projektem planu;

2) nie wprowadzono ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na ich brak w obszarze objętym projektem planu,

3) nie wprowadzono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym z uwagi na fakt, że nie wyznaczono krajobrazu priorytetowego dla obszaru objętego projektem 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.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zostały określone w paragrafie 4 i 5 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.