

z dnia....., zgłoszony przez

**UCHWAŁA NR __/__/2026
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy, w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej

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, 1436)), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24),

**Rada Miejska w Bielsku-Białej
stwierdza, że projekt**

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy, w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej 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, wobec niewniesienia uwag, uchwała wyżej wymienioną zmianę.

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy części zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy, w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej – uchwała Nr XXXII/799/2013 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 czerwca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2013 r., poz. 4810 z późniejszymi zmianami) – plan nr 61).

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. 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.”;

2) w § 11 w pkt 2:

a) po lit. f dodaje się lit. fa w brzmieniu:

„fa) budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego na działce budowlanej,”

b) lit. g otrzymuje brzmienie:

„g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 500 m²,”

c) lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,”

d) w lit. k średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się literę l w brzmieniu:

„l) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 0,4;”;

3) w § 12 w pkt 2:

a) lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) zakaz lokalizacji hoteli i apartoteli oraz zespołów garaży,”

b) po lit. g dodaje się lit. ga w brzmieniu:

„ga) budowa jednego budynku usługowego albo mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego na działce budowlanej,”

c) lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 400 m² dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz nie może być większa niż 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej,”

d) lit. i otrzymuje brzmienie:

„i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 70% dla zabudowy mieszkaniowej,

- 50% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej”

e) w lit. j tiret drugie otrzymuje brzmienie:

„- 8,5 m dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,”

f) w lit. k tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,”

g) w lit. l średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. m w brzmieniu:

„m) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 0,4;”

§ 3. 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%.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 2– dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr __ / __ /2026
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa
oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy, w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy, w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej

Rada Miejska postanowiła

nie uwzględnić uwagi, które wniosła:

1) S. B. - pismo z dnia 04.12.2025,

oraz nie uwzględnić w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta uwagi, które wniosła:

2) P. G - pismo z dnia 12.12.2025.

Załącznik nr 2 do uchwały nr ___/___/2026

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia 2026 r.

Zalacznik2.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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej (zmiana planu nr 300, plan zmieniany nr 61).

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie:

1) uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr VII/181/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej,

2) uchwały Rady Miejskiej w Bielsku-Białej Nr X/283/2025 z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej. Uchwała ta zmienia pierwotny załącznik graficzny ww. uchwały pomniejszając obszar planu nr 61 przez uwzględnienie uchylonych fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 61:

- uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny w Kamienicy – w rejonie skrzyżowania ulic Jeżynowej i Rysiej, przy ul. Łuczników oraz w rejonie ul. Skarpowej (plan nr 168), uchwała Nr X/168/2015 z 25.08.2015 r.,

- wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, sygnatura akt: II SA/GL/1263/14. z dnia 30.01.2015 r., stwierdzający nieważność § 22 uchwały planu nr 61 – dla terenu 61_KP-01.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej (uchwała Nr XXXII/799/2013 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 czerwca 2013 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląsk. Z 8.07. 2013 r., poz. 4810, z późniejszymi zmianami).

Teren objęty projektem zmiany planu miejscowego położony jest w obrębie ewidencyjnym Kamienica, w rejonie ulicy Łowieckiej między ul. Antyczną, ul. Jeżynową, ul. Skarpową i ul. Kaskadową. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 143,2 ha.

Teren, którego dotyczy zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, gospodarczymi. Część terenu wykorzystywana jest pod infrastrukturę komunikacyjną w postaci drogi, dojazdów i dojeżdź. Pozostała część terenu jest biologicznie czynna (zadrzewienia, zakrzewienia). Działki ewidencyjne objęte projektowaną zmianą stanowią w większości własność prywatną, niewielka część działek i teren pod drogami stanowi własność gminy Bielsko-Biała.

Prace nad projektem zmiany planu podjęto w wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego nr 61 w zakresie zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy z 300 m² na 500 m². Zmiana nie dotyczy przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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 późn. zm.) obszar objęty projektem zmiany planu położony jest w strefie mieszkalnictwa, w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNe), w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w obszarze zabudowy mieszkalno-usługowej (MNU) oraz niewielki fragment w terenie zieleni dolin rzek i potoków (Z). Część terenu w obszarze MNU znajduje się dodatkowo w obszarze predysponowanym do funkcji turystyczno-rekreacyjnej.

2. Procedura planistyczna rozpoczęła się w dniu 10 stycznia 2025 r. ogłoszeniem w prasie lokalnej, obwieszczeniem wywieszonym w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej, udostępnieniem informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta oraz zawiadomieniem organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Do zmiany planu zebrano wnioski organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania. Wpłynęło również 26 wniosków od osób prywatnych, które wnioskowały:

- pozostawienie bez zmian obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenów takich jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna, minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz maksymalna wysokość zabudowy,
- utrzymanie zapisu dotyczącego dopuszczenia jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- przywrócenie zapisu „budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – na działce budowlanej”,
- wprowadzenie zakazu budowy hoteli i apartoteli w terenach usług turystyki.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie uzgodnień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (pismo nr WOOS.410.11.2025.AB z dnia 24.01.2025 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bielsku-Białej (pismo nr ONS.ZNS.9022.1.4.2025 z dnia 20.01.2025 r.).

Zmiana planu uwzględniając pierwotny cel oraz wnioski złożone w ramach procedury planu:

- zmienia zapis dotyczący maksymalnej powierzchni zabudowy z 300 m² na 500 m² dla terenów MN,
- wprowadza ponownie zapisy dotyczące budowy jednego budynku usługowego, albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego – na działce budowlanej, uchylone rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.33.2013,
- wprowadza zakaz budowy hoteli i apartoteli,
- wprowadza parametry maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu dla budynków mieszkalno-usługowych,
- wprowadza parametr minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

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

W dniach od 14 listopada do 12 grudnia 2025 roku zostały przeprowadzone konsultacje społeczne, w ramach których można było zgłaszać uwagi, w dniu 27 listopada 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte oraz pełnione były dyżury projektanta przez cały okres konsultacji. Do dnia 12 grudnia 2025 roku można było wnosić uwagi do projektu zmiany planu. Do projektu zmiany planu wpłynęły dwie uwagi.

Uznając zasadność części zgłoszonych w trakcie konsultacji uwag dotyczących nieuzasadnionego zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy także dla usług (z 400 m² do 500 m²) projekt uchwały poprawiono w tym zakresie.

W dniach od 23 stycznia do 20 lutego 2026 roku zostały przeprowadzone drugie konsultacje społeczne, w dniu 5 lutego 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte oraz pełnione były dyżury projektanta przez cały okres konsultacji. Do dnia 20 lutego 2026 roku można było wnosić uwagi do projektu zmiany planu. Do projektu zmiany planu na etapie ponownych konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi.

3. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu miejscowego sporządzono zgodnie z zapisami studium (na podstawie art. 20 ust. 1 - nie naruszając jego ustaleń) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ze względu na zakres zmiany planu, sporządzanej w trybie nowelizacji uchwały, nie powstały przesłanki faktyczne uzasadniające dokonanie wszystkich ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W projekcie zmiany planu uwzględniono:

- a) prawo własności – zmiana planu nie zmienia sposobu jego wykonywania a jej sporządzenie było m. in. wynikiem pozytywnego uwzględnienia wniosku mieszkańców,

b) konieczność zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planów, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, w sposób opisany w ust. 2 uzasadnienia.

Ze względu na zakres zmiany planu, nie powstały przesłanki faktyczne uzasadniające uwzględnienie pozostałych elementów, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

6. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta została Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV/1060/2022 z dnia 19 maja 2022 r. – projekt zmiany planu nie jest sprzeczny z wynikami sporządzonej oceny. Zakres nowelizacji nie obejmuje uniwersalnego projektowania.

7. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – nie stwierdzono aby gmina musiała ponieść koszty lub nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem zmiany planu miejscowego.

8. Skierowany przez Prezydenta Miasta do Rady Miejskiej w celu uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mieszkalnictwa oraz usług rekreacji, turystyki i sportu w Kamienicy w rejonie ulicy Łowieckiej w Bielsku-Białej, 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.