

z dnia....., zgłoszony przez .....

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej**

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), 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),

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

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej 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 teren położony na południe od ulicy Tokarskiej, 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.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię sytuowania ścian frontowych budynków, w przypadku budowy lub rozbudowy tych budynków; w stosunku do takiej linii może być cofnięta na odległość nie większą niż 1,2 m część elewacji stanowiąca nie więcej niż 15% jej powierzchni oraz 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

– z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. a tiret trzecie;

- 2) 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;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania służące retencjonowaniu i zagospodarowaniu wód opadowych np. stawy, ogrody deszczowe, niecki retencyjne, muldy chłonne, nieuszczelnione rowy odprowadzające wody opadowe;
- 5) zielonym dachu – należy przez to rozumieć dach lub taras o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych i pokrytej roślinnością, z warstwą substratu ziemnego o miąższości co najmniej 12 cm;
- 6) zielonej ścianie – należy przez to rozumieć ścianę o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, 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.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - b) przeznaczenie wykluczane:
    - teren usług handlu hurtowego,
    - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: obowiązująca i wewnętrznego wydzielenia – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszczenie:
    - 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 tiret drugie,
    - lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o dowolnej mocy, zamontowanych wyłącznie na dachach budynków lub budowli,
    - budowli innych niż infrastruktura techniczna o maksymalnej wysokości zabudowy – 5 m,
    - błękitno-zielonej infrastruktury,
    - następujących elementów zagospodarowania terenów:
      - infrastruktury technicznej,
      - dojeżdż, dojazdów,
      - ciągów pieszych i rowerowych oraz pieszo-rowerowych,
      - miejsc do parkowania,
      - zieleni,

- remontu i przebudowy budynków,
  - c) 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;
  - d) zakaz:
    - rozbudowy i nadbudowy:
      - budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
      - części budynków naruszających ustaloną w planie obowiązującą linię zabudowy,
    - lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy budynków:
    - 20 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
    - w terenie ograniczonym linią wewnętrznego wydzielenia – 25 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - nakaz cofnięcia części elewacji znajdującej się powyżej wysokości 16,5 m, wzdłuż ulicy Tokarskiej, o minimum 1,5 m,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z zastrzeżeniem pkt. 4,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna – 2,0,
    - maksymalna – 5,0,
  - e) geometria dachów:
    - wielospadowe, dwuspadowe – o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°,
    - płaskie,
  - f) nakaz realizacji minimum 50% powierzchni dachów płaskich i tarasów ostatniej kondygnacji nowych budynków (z wyjątkiem budynków lub ich części, których stropodach znajduje się w całości poniżej poziomu terenu) jako dachów zielonych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – 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 geokratkach lub ażurowych płytach betonowych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji:
    - baz sprzętu transportowego, budowlanego itp., oraz miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
    - warsztatów samochodowych i innych środków transportu,
    - stacji demontażu pojazdów,
    - myjni samochodowych,

- 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.),

- torów motocrossowych dla quadów, motorów, skuterów, gokartów itp.;

b) dotyczące ochrony przed hałasem – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla śródmieść miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

c) dotyczące ochrony elementów przyrodniczych:

- nakaz nasadzania szpalerów drzew, co najmniej na odcinku wyznaczonym na rysunku planu,

- przy realizacji szpalerów drzew, o których mowa w tiret pierwsze:

- nakaz nasadzenia wyłącznie jednego z następujących gatunków drzew: lipa, grab, klon, kasztanowiec, buk,

- dopuszczenie przerwania ciągłości szpalerów wyłącznie w przypadkach:

- lokalizacji dojazdów do nieruchomości, w tym wjazdu do garaży,

- kolizji z urządzeniami i obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej,

- nakaz wydzielenia dla szpalerów trawników lub zieleni niskiej:

- w formie pasów trawników lub zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,

- w formie trawników lub zieleni niskiej wokół każdego drzewa o powierzchni minimum 2,25 m<sup>2</sup>,

- maksymalna odległość pomiędzy drzewami w szpalerach – 7,6 m,

d) dotyczące ochrony krajobrazu:

- 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,

- zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych budynków kolorów: czerwonego, pomarańczowego, żółtego, zielonego, niebieskiego, fioletowego, różowego, z zastrzeżeniem tiret piąte,

- zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin z materiałów nietrwałych (np. płyty pilśniowe, sklejki itp.), blachy falistej oraz z tworzywa sztucznego (siding),

- nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze szarym, a w przypadku pokrycia dachówką dopuszczenie kolorów czerwonego i pomarańczowego, z zastrzeżeniem tiret piąte i tiret szóste,

- dopuszczenie stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach materiałów takich jak: metal, szkło, cegła, drewno, beton, ceramika, kamień, w ich naturalnych kolorach,

- dopuszczenie zielonych dachów i zielonych ścian oraz dachów fotowoltaicznych,

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) określenie układu komunikacyjnego – istniejący układ komunikacyjny tworzą ulice Tokarska i Legionów – położone poza granicami planu,

b) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – poprzez istniejące 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 m<sup>2</sup> 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;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalną powierzchnię działek – 1 m<sup>2</sup>;
- b) minimalną szerokość frontów działek – 1 m;
- c) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – większe niż 0° i mniejsze niż 180°;
- 9) wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 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 .....  
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej  
z dnia ..... 2025 r.


## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD ULICY TOKARSKIEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

### LEGENDA:

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linia rozgraniczająca terenu oznaczonego symbolem 1MW-U
-  teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  obowiązująca linia zabudowy
-  linia wewnętrznego wydzielenia
-  szpalery drzew

### OZNACZENIA ELEMENTU INFORMACYJNEGO NIE BĘDĄCEGO USTALENIAMI PLANU MIEJSKOWEGO

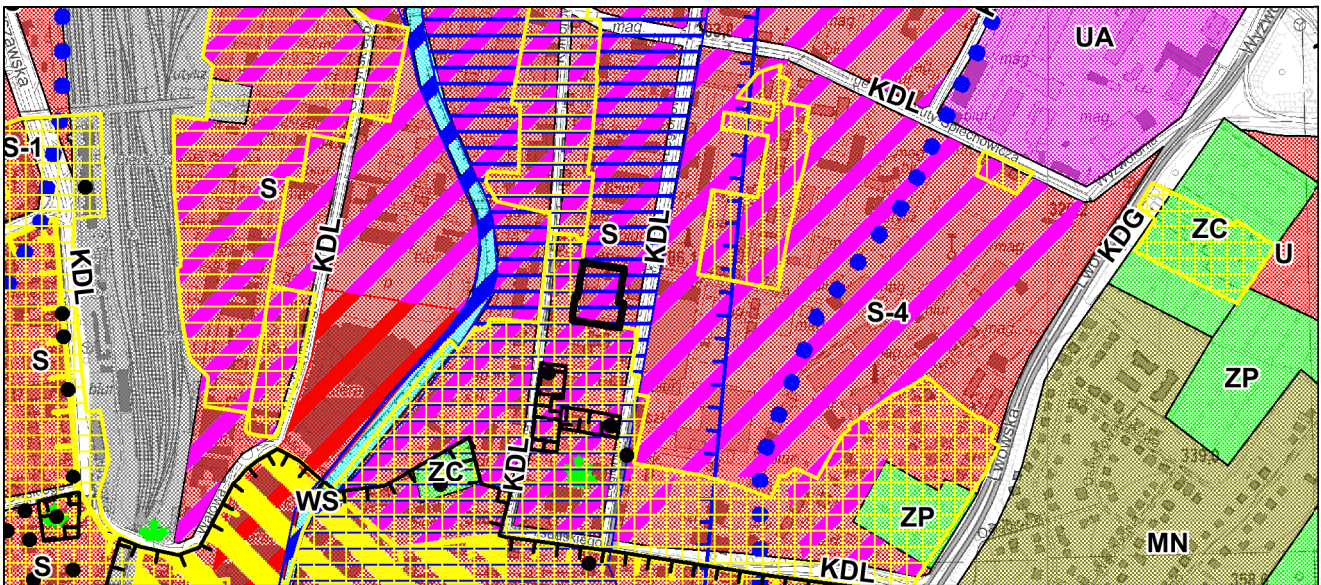
-  granica fragmentu proponowanego lokalnego zbiornika wód podziemnych Dolina rzeki Biała oraz granica fragmentu proponowanego obszaru ochronnego lokalnego zbiornika wód podziemnych Dolina rzeki Biała - tożsame z granicami obszaru objętego planem



Układ współrzędnych PL-2000(6)  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej udostępniona  
przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Bielsku-Białej, zgodnie z licencją nr GK.6642.3707.2024\_2461\_P

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
 POŁOŻONEGO NA POŁUDNIU OD ULICY TOKARSKIEJ**

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM

<p><b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW</b></p> <p><b>STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>S</b> STREFA ŚRÓDMIEJSKA obszar śródmieścia</li> <li><b>MW</b> STREFA MIESZKALNICTWA zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li><b>MN</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li><b>MNe</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna</li> <li><b>IMNu</b> zabudowa mieszkaniowo-usługowa</li> <li><b>UA</b> STREFA USŁUGOWO-WYTWÓRCZA obszary aktywności gospodarczej (wytwórczości i usług)</li> <li><b>UP</b> obszary o funkcji usługowo-wytwórczej</li> <li><b>U</b> obszary koncentracji funkcji usługowej</li> <li><b>ZL</b> STREFA ŚRÓDOWISKA PRZYRODNICZEGO lasy</li> <li><b>Z</b> zieleni dolin rzek i potoków</li> <li><b>ZP</b> zieleni użytkowa (parki, skwery, ogrody, zieleni izolacyjna)</li> <li><b>ZC</b> cmentarze</li> <li><b>WS</b> wody powierzchniowe śródlądowe</li> <li><b>ZS</b> pozostałe tereny systemu zieleni miasta</li> </ul> <p><b>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa częściowej ochrony konserwatorskiej</li> <li>strefa ochrony elementów</li> <li>strefa ochrony archeologicznej</li> </ul> <p><b>TERENY O CHARAKTERZE ZASTRZEŻONYM ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>tereny zamknięte</li> </ul>	<p><b>OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI</b></p> <p>Ustanowione formy ochrony zabytków: obszary wpisane do rejestru zabytków</p> <p><b>O OCHRONIE PRZYRODY</b> Ustanowione formy ochrony przyrody:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rezerwat przyrody</li> <li>parki krajobrazowe</li> <li>otuliny parków krajobrazowych</li> <li>pomniki przyrody</li> <li>zespoły przyrodniczo-krajobrazowe</li> <li>użytki ekologiczne</li> <li>obszary Natura 2000</li> <li><b>Z ZAKRESU PRAWA WODNEGO</b> Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi: obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią na obwałowanych odcinkach rzek</li> <li>obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie 1%) dla zlewni Soły</li> <li>obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% poza zlewnię Soły</li> <li>obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 0,2% dla zlewni Soły</li> <li>obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 0,1% poza zlewnię Soły</li> <li>obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie map zagrożeń, wyznaczony w obszarze objętym zmianą studium zgodnie z uchwałą NR XLV/1102/2014 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 30 września 2014 r. o przystąpieniu do zmiany studium</li> <li>strefy ochronne ujęć wody:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>teren ochrony bezpośredniej</li> <li>teren wewnętrzny ochrony pośredniej</li> <li>teren zewnętrzny ochrony pośredniej</li> </ul> </li> <li>Główne Zbiorniki Wód Podziemnych</li> <li>obszary zagrożenia Głównego Użytkowego Poziomu Wodonośnego</li> <li><b>Z ZAKRESU PRAWA OCHRONY ŚRODOWISKA</b> tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (osuwaniem się mas ziemnych):                     <ul style="list-style-type: none"> <li>osuwiska aktywne</li> <li>osuwiska drzemające</li> <li>osuwiska stare, nieaktywne</li> </ul> </li> <li>tereny predysponowane do wystąpienia osuwisk</li> <li>obszary intensywnego spęływania</li> </ul>	<p><b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ i obsługi technicznej miasta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>KDS</b> KOMUNIKACJA DROGOWA drogi ekspresowe</li> <li><b>KDG</b> ulice główne</li> <li><b>KDGP</b> drogi główne ruchu przyspieszonego</li> <li><b>KDZ</b> ulice zbiorcze</li> <li><b>KDL</b> niektóre ulice lokalne</li> <li><b>KL</b> KOMUNIKACJA LOTNICZA lotnisko</li> <li><b>E</b> INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNA tereny obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (główne punkty zasilania GPZ 220/110 kV, GPZ 110/15kV)</li> <li><b>W</b> INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA tereny obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej ujęcia wody stacje uzdatniania wody zbiorniki</li> <li><b>K</b> INFRASTRUKTURA KANALIZACYJNA tereny obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej</li> <li><b>G</b> INFRASTRUKTURA GAZOWNICZA tereny obiektów i urządzeń infrastruktury gazowniczej</li> <li><b>EC</b> INFRASTRUKTURA CIEPLOWNICZA tereny obiektów i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej</li> <li><b>O</b> GOSPODARKA ODPADAMI tereny obiektów i urządzeń gospodarki odpadami</li> </ul> <p><b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>granice obszaru objętego studium</li> <li>- granica miasta Bielsko-Biala</li> <li>obszary predysponowane do funkcji turystyczno-rekreacyjnej</li> <li>obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.</li> <li>obszary przestrzeni publicznej</li> <li>obszary wymagające przekształceń</li> <li>obszary wymagające rewitalizacji</li> <li>obszary wymagające rekultywacji</li> </ul>
---	--	--

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia.....2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Po rozpatrzeniu uwag wniesionych w trakcie konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej

Rada Miejska postanowiła

nie uwzględnić uwagi wniesionej przez Radę Osiedla Biała Wschód pismem z dnia 29.05.2025 r., w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej  
z dnia.....2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od  
ulicy Tokarskiej**

**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 terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej (plan nr 280).

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LXIV/1434/2023 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 19 października 2023 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej (plan nr 280).

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest położony w śródmieściu miasta Bielsko-Biała, w obrębie Lipnik na południe od ulicy Tokarskiej. Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi ok. 4500m<sup>2</sup>.

Dla terenu objętego planem 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 teren oznaczony symbolem 144\_U-10, przeznaczony dla usług z dopuszczeniem handlu hurtowego oraz funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych, z wyjątkiem zakwalifikowanych do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie uchwały.

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 terenu położonego na południe od ulicy Tokarskiej jest zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dopuszczenie w uzupełnieniu usług funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana ta jest konsekwencją pozytywnie rozpatrzonego wniosku o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu.

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.410.602.2023.AB z dnia 7 grudnia 2023 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego nr ONS-ZNS.9084.1.85.2023 z dnia 13 grudnia 2023 r. uzyskano zgody na odstępnie 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 wnosić uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie złożono 1 uwagę. Prezydent Miasta uwzględnił ją częściowo.

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, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, 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 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 projekcie planu jako elementy informacyjne,

-uwzględniono wymagania w zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez ustalenie 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 dróg publicznych oraz wprowadzenie zapisu nakazującego nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż ulicy Tokarskiej,

-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 pozytywnie rozpatrzonego wniosku o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu dotyczącego dopuszczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zwiększenia parametrów 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 wniosek, 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 1 uwagę, prezydent miasta uwzględnił ją częściowo.

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

-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 przeznaczenia terenu, w szczególności dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zwiększenia parametrów – 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** – nie stwierdzono aby gmina musiała ponieść koszty lub nakłady inwestycyjne związane z uchwaleniem planu miejscowego. Oszacowano, że możliwy jest wzrost wartości gruntu i wystąpienie opłaty planistycznej.

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 określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – drogi publiczne nie wymagają szczególnych ustaleń;

3)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,

4)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;

5)nie określono szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, poza wynikającymi z przepisów szczegółowych projektu planu;

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 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 projektu 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.