

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ŚRÓDMIEŚCIA CIESZYNA**

W dniu 27 lutego 2019 roku Rada Miejska Cieszyna, działając w oparciu o art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęła uchwałę Nr V/52/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna, zmieniając ją następnie uchwałą Nr XXIII/276/20 z dnia 26 listopada 2020 r. w zakresie poszerzenia granic objętych sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenów zgodnie z zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

W ramach realizacji ww. uchwały Burmistrz Miasta Cieszyna przystąpił do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ww. ustawy, dla obszaru określonego na załączniku graficznym do uchwały. Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy i instytucje po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, stwierdzono, że:

Na obszarze objętym sporządzaniem planu występują przesłanki dla określenia:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu nie określa natomiast wszystkich zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, gdyż obowiązek ten nie jest bezwzględny i musi być dostosowany do warunków faktycznych i prawnych panujących na obszarze objętym planem. Takie podejście znajduje również uzasadnienie w wyrokach sądów administracyjnych i w licznych komentarzach do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z czym, iż nie występowały na obszarze objętym planem faktyczne przesłanki, nie określono:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;

2) zasad kształtowania krajobrazu;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Przed przystąpieniem do prac projektowych Burmistrz Miasta w ramach pogłębionych konsultacji społecznych podjął działania partycypacyjne zmierzające do wypracowania koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Śródmieścia Cieszyna, która stanowiłaby złożenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzenie partycypacji społecznej miało na celu włączenie szerokiego grona interesariuszy, w tym mieszkańców w proces zarządzania miastem i zasięgnięcia opinii i propozycji mieszkańców dla podjęcia optymalnych działań w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ramach konsultacji przedprojektowych przeprowadzone zostało spotkanie otwarte, badanie ankietowe oraz warsztaty charrette, a także spotkanie konsultacyjne. W trakcie prowadzonych warsztatów zostały wyłonione trzy istotne tematy, wokół których skupiła się dyskusja, a które w zasadniczy sposób wpływały na przyszłe rozwiązania w opracowywanym miejscowym planie, tj. lokalizacja nowej zabudowy, zwiększenie terenów zieleni w centrum oraz kształtowanie układu komunikacyjnego mającego głównie za zadanie poprawę dostępności transportu zbiorowego oraz likwidację ogólnodostępnych miejsc parkingowych i uspokojenie ruchu z równoczesną budową parkingów poza ścisłym centrum miasta. Wynikiem tych działań było opracowanie Masterplanu. Przedkładając założenia funkcjonalno – przestrzenne zawarte w Masterplanie na ustalenia miejscowego planu wskazane zostały obszary uzupełnienia zabudowy, które zyskały akceptację uczestników partycypacji społecznej, w tym również służb konserwatorskich. Wypracowane rozwiązania ujęte zostały w ustaleniach miejscowego planu w wielu sytuacjach w sposób bardzo szczegółowy poprzez przyjęte wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy, wpisujące się w istniejącą, historyczną zabudowę śródmiejską miasta. W miejscowym planie wskazano również wiele terenów zielonych, które w przyszłości poprzez zagospodarowanie różnymi formami zieleni, czy to jako publiczne parki ogólnodostępne, czy też jako skwery, parki kieszonkowe itp., będą uzupełniały funkcjonalnie zwartą zabudowę miejską. Rekomendacje zawarte w Masterplanie, a dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego, uwzględniono poprzez wyznaczanie terenów ogólnodostępnych parkingów poza ścisłym centrum miasta, jednocześnie ustalając minimalne wskaźniki miejsc postojowych na niskim poziomie, a dla terenów zwartej, pierzejowej i jednocześnie historycznej zabudowy śródmiejskiej wskaźnik ten ustalono na poziomie 0. Uzasadnieniem dla określenia „zerowego” wskaźnika miejsc postojowych w ścisłym centrum jest również fakt, iż istniejąca, zabytkowa zabudowa

ukształtowana w formie zabudowy pierzejowej nie umożliwiła zrealizowania miejsc postojowych w ramach działki budowlanej.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z przyjętymi w studium regulacjami określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają występujące na danym terenie uwarunkowania faktyczne wynikające z przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej danego terenu. Działanie takie wpłynęło chociażby na wprowadzenie w niektórych terenach zawartej, pierzejowej, mocno zagęszczonej zabudowy wskaźnika 0 dla powierzchni biologicznie czynnej. Miało to miejsce w sytuacjach, gdzie zabudowa, szczególnie zabudowa zabytkowa chroniona ustaleniami planu, bądź wpisana do rejestru zabytków województwa śląskiego, zajmowała całą powierzchnię działki budowlanej i uzyskanie powierzchni biologicznie czynnej jest niemożliwe do spełnienia.

Efektem prowadzonych prac projektowych oraz czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową i graficzną, który niniejszym przedkładam Radzie Miejskiej Cieszyna do uchwalenia.

Procedura sporządzania projektu planu przebiegała w niżej opisany sposób.

Po podjęciu przez Radę Miejską Cieszyna uchwały Nr V/52/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna pismem z dnia 7 maja 2020 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu o podjęciu ww. uchwały. W dniu 25 września 2020 r. opublikowane zostało ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w wyznaczonym terminie, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. Publikacja ogłoszenia nastąpiła po zorganizowanym w dniu 10 września 2020 r. spotkaniu otwartym dla wszystkich interesariuszy, m.in. mieszkańców, przedsiębiorców oraz organizacji pozarządowych, ale jeszcze przed warsztatami charette.

W ramach prac nad koncepcją funkcjonalno-przestrzenną obszaru Śródmieścia, jeszcze przed warsztatami charette, zidentyfikowana została potrzeba poszerzenia obszaru sporządzanego planu o teren położony po północnej stronie rzeki Bobrowki, na którym mogłby zostać zlokalizowany parking wielopoziomowy umożliwiający docelowo ograniczenie ruchu samochodowego w centrum miasta. W związku z tym podjęta została uchwała Rady Miejskiej Cieszyna Nr XXIII/276/20 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/52/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w zakresie poszerzenia granic objętych sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po podjęciu uchwały, w dniu 4 grudnia 2020 r. opublikowane zostało ogłoszenie o zmianie granic opracowywanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków w wyznaczonym terminie, a w dniu 5 lutego 2021 r. ponownie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu o podjęciu ww. uchwały.

Ogłoszenia wskazane powyżej zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 14 wniosków złożonych przez osoby fizyczne i prawne. Złożone wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z procedurą formalną w tym zakresie.

W ramach procedury planistycznej zainicjowane zostały działania w zakresie strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dnia 7 maja 2020 r. Burmistrz Miasta Cieszyna wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po opracowaniu projektu miejscowego planu wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienia projektu miejscowego planu z właściwymi do tych czynności organami. W wyniku tych działań uzyskano 4 opinie, zaś Śląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż z uwagi na brak zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku powstania awarii na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, brak jest podstaw do zaopiniowania dokumentu przez ten organ. Uwagi do opiniowanego projektu miejscowego planu zgłosiła tylko Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, pozostałe organy, które pisemnie udzieliły odpowiedzi na wystąpienia Burmistrza Miasta o zaopiniowanie przedmiotowego miejscowego planu, nie zgłosiły uwag. Dokonano również uzgodnień z organami wymienionymi w art. 17 pkt 6 lit b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku wystąpienia o uzgodnienie projektu planu uzyskano 4 uzgodnienia pozytywne, zaś Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu miejscowego planu podając jednocześnie warunki, na jakich uzgodnienie powinno nastąpić. Po wprowadzeniu zmian na skutek uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz warunków zawartych w negatywnym uzgodnieniu Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projekt miejscowego planu ponownie został przedłożony do uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi.

Po zaopiniowaniu i dokonaniu uzgodnień dokument został wyłożony do publicznego wglądu co ponownie umożliwiło udział społeczeństwa w pracach nad planem poprzez wzięcie udziału w dyskusji publicznej wyznaczonej na dzień 30 września 2024 r. jak również poprzez możliwość składania uwag. Informacja o tych czynnościach również została udostępniona publicznie w formie ogłoszenia podanego do publicznej wiadomości w dniu 6 września 2024 r. zamieszczonego podobnie jak wcześniej - w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. W wyznaczonym okresie do składania uwag wpłynęło 8 uwag, z czego jedna uwaga wpłynęła po terminie, jednakże została ujęta w wykazie i podlegała rozpatrzeniu, zaś jedna uwaga odnosiła się do prognozy oddziaływania na środowisko. W wyniku uwzględnienia części uwag zachodziła konieczność ponownego wystąpienia o uzgodnienia projektu miejscowego planu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z Powiatowym Zarządem Dróg Publicznych.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

W oparciu o rozstrzygnięcia uwag został sformułowany załącznik nr 2 do projektu uchwały pod nazwą *Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.*

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonane zostały wszystkie kroki procedury planistycznej zmierzające do uchwalenia projektu planu, w związku z powyższym wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygając jednocześnie kolejno niżej wymienione jej istotne elementy osobnym głosowaniem:

1) stwierdzenie, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna,

2) rozpatrzenie nieuwzględnionych przeze mnie uwag, każdej z osobna, według załącznika nr 2 do projektu uchwały,

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Cieszyna 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 zgodnie z załącznikiem nr 3 do projektu uchwały,

4) uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna.

Załączniki:

- Nr 1 - Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna.
- Nr 2 - Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.