

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka**

W oparciu o art.14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Cieszyna w dniu 30 stycznia 2020 r. podjęła uchwałę Nr XV/153/20 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka, zmienioną uchwałą Nr XVI/167/20 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/153/20 z dnia 30 stycznia 2020 r. w zakresie zmiany załącznika graficznego.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru była realizacja polityki przestrzennej zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczególnie dotyczyło to ochrony przez zabudowę obszarów rolnych oraz wykluczonych z zabudowy z uwagi na korytarze ekologiczne, która mogłaby powstać w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Realizując w/w uchwałę przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na skutek ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i informacji o zbieraniu wniosków do przedmiotowego planu, wpłynęło 5 wniosków, z czego 4 z nich nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Cieszyna, gdyż zamiary inwestycyjne składających wnioski odnosiły się do wyznaczania w projekcie planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co było niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, zaś jeden z nich został uwzględniony w części w jakiej był on zgodny z polityką przestrzenną.

Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierając część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W myśl przepisów art. 15 ust. 2 ustawy w projekcie planu zostało określone:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 5) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie uwzględniają nie tylko zapisy Studium,

ale również istniejące zagospodarowanie terenów. Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych: wojewódzkiej (ul. Katowicka), gminnej (ul. Szarotka). Uzupełnieniem podstawowego układu drogowego (publicznego) są drogi wewnętrzne stanowiące własność Gminy Cieszyn oraz drogi stanowiące własność prywatną, służące do skomunikowanie terenów ściśle przylegających do tych dróg.

Projekt planu nie ujmuje natomiast wszystkich zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, gdyż obowiązek ten nie jest bezwzględny i musi być dostosowany do warunków faktycznych 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 kształtowania krajobrazu,
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Projekt planu, po uzyskaniu przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinii i uzgodnień z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 września 2020 r. do 25 września 2020 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został udostępniony do publicznego wglądu w wersji tradycyjnej w Referacie Planowania oraz w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej. W czasie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Do dnia 9 października 2020 r. osoby zainteresowane mogły składać uwagi. W okresie tym wpłynęło 12 uwag z czego uwagi 11 i 12 stanowiły uzupełnienie uwagi nr 5, w związku z czym rozpatrywane były jako jedna całość. W wyniku przeprowadzonej analizy, Burmistrz Miasta Cieszyna uwzględniła 4 uwagi w całości, 3 uwagi w części, zaś 5 uwag nie zostało uwzględnionych. Pozytywne uwzględnienie części uwag skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponowne wyłożenie miało miejsce w okresie od 13 listopada 2020 r. do 4 grudnia 2020 r. W czasie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Do dnia 18 grudnia 2020 r. osoby zainteresowane mogły składać uwagi. W okresie tym wpłynęły 2 uwagi, z których 1 została uwzględniona w całości, a 2 uwaga w części. Czyniąc zadość wymaganiom przepisów prawa, projekt miejscowego planu po raz trzeci został wyłożony do publicznego wglądu, miało to miejsce w dniach od 19 lutego 2021 r. do 12 marca 2021 r. Wyłożenie obejmowało jednak tylko te tereny, których ustalenia zmieniły się na skutek uwzględnienia uwag, czyli dotyczyły działek 10/1, 10/2, 9/2, obr. 66. W czasie pomiędzy ogłoszeniem o wyłożeniu projektu miejscowego planu, a rzeczywistym wyłożeniem zauważone zostało, iż niewielki fragment działki 9/12, obr. 66 został również zmieniony, w związku z czym opublikowane zostało sprostowanie informujące o objęciu

wyłożeniem przedmiotowego fragmentu działki oraz wydłużono (w celu zachowania terminów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (do 26 marca 2021 r.) oraz termin do składania uwag (do 9 kwietnia 2021 r.), a także zorganizowano drugą (dodatkową) dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyniku tego wyłożenia wpłynęło 5 uwag, z czego 3 uwagi dotyczyły fragmentu planu, który nie podlegał wyłożeniu, w związku z czym z przyczyn formalnych nie zostały rozpatrzone. Pozostałe 2 uwagi, które podlegały rozpatrzeniu, nie zostały uwzględnione z uwagi na niezgodność z zapisami Studium.

*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. Wobec powyższego przedstawiam Radzie Miejskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Informuję również, że ustalenia zawarte w projekcie przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.

Wobec powyższego 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 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 miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka.

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 miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka,
- Nr 2 - Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.