

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic, o którym mowa w art 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem o powierzchni około 344,5 ha zlokalizowany jest w północno-zachodniej części miasta Cieszyna i procedowany jest na podstawie uchwały Nr XXVI/302/21 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic. Obejmuje obszar jednostki urbanistycznej Mała Łąka i część obszaru jednostki urbanistycznej Boguszowice. Zachodnią granicę stanowi rzeka Olza, południową ulica Mostowa i Dojazdowa, wschodnią ulica Hażlaska oraz tereny rolne, północną tereny leśne i rolne. Przez centralną część obszaru opracowania na osi wschód-zachód przebiega krajowa droga ekspresowa S52. Na osi północ-południe przebiega droga powiatowa (ulica Frysztacka) oraz linia kolejowa nr 90 (linia pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, relacji Zebrzydowice-Cieszyn).

Projekt planu po wejściu w życie powodował będzie utratę mocy następujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru ZIG A, położonego w rejonie ul. Frysztackiej - uchwała nr XIV/143/03 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2003 r.

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic - uchwała nr XXXI/323/09 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 lutego 2009 r.

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic - działki 20/2, 20/1, obręb 26 - uchwała nr XVIII/192/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 marca 2012 r.

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu dawnego przejścia granicznego Cieszyn – Boguszowice - uchwała nr IV/7/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 18 grudnia 2014 r.

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu położonego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w rejonie ul. Motokrosowej - uchwała nr VIII/53/15 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 marca 2015 r.

Część północno-wschodniej oraz południowa obszaru opracowania aktualnie są o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla niniejszego obszaru spowodowane jest koniecznością uwzględnienia takich czynników jak:

- 1) tereny zalewowe,
- 2) tereny osuwiskowe,
- 3) spełnienie wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) aktualne granice pasa drogowy drogi krajowej S52,
- 5) inne aspekty planistyczne, jak np. wnioski o zmianę miejscowego planu oraz obiekty zabytkowe, które zostały wskazane w Gminnej Ewidencji Zabytków już po wejściu w życie miejscowego planu.

Opracowanie jednego miejscowego planu dla całego obszaru w miejsce obecnie pięciu różnych miejscowych planów opracowanych każdy w innym stanie prawnym spowoduje ujednoczeniem prawa miejscowego związanego z zagospodarowaniem terenów na dużym obszarze miasta.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, przyjętym uchwałą Nr XXXIII/338/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 czerwca 2013 r., zmienione uchwałą Nr XXVIII/217/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r. (zwanego dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

1) określone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego, powinny być, po analizie uwarunkowań faktycznych i prawnych skonkretyzowane i uwzględnione w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

2) przy określaniu przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy stosować następujące zasady:

- określane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu musi być zgodne, co oznacza, że określane w projekcie planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu może zawierać dowolnie wybrane możliwości określone w rubryce 2 tabel, zawartych na str. 7-28, w dowolnych proporcjach lub zawierać wszystkie określone tam możliwości w dowolnych proporcjach,

- dopuszcza się, aby przeznaczenie podstawowe, w zależności od potrzeb, zostało uzupełnione zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem dopuszczalnym, na zasadach określonych w zawartych w tabelach wytycznych do planów,

3) określone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne należy traktować jako ukierunkowanie działań, przy czym przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest określenie innych wskaźników jeżeli wynikać to będzie z uwzględnienia występujących na danym terenie uwarunkowań faktycznych i prawnych,

4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w pkt 2 tabeli.

Ponadto ustalenia Studium wskazują również, iż warunki zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium zawartymi głównie w rozdziale 2 "Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów" oraz na Rysunku nr 2 studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" są spełnione poprzez przyjęcie, iż:

1) rozwój przestrzennej struktury Cieszyna będzie się odbywał zgodnie z określonymi w studium kierunkami zmian struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, wskazujących dopuszczalny zakres zmian i ograniczenia w przeznaczeniu terenów.

2) wskazane na rysunku studium granice terenów o określonym kierunku zmian struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, za wyjątkiem granic terenów UC, mogą podlegać zmianom przy sporządzaniu projektów mpzp, w zależności od uwarunkowań zaistniałych w momencie sporządzania projektu planu.

3) jako uwarunkowanie zaistniałe w momencie sporządzania projektu mpzp, uważać się będzie:

- złożenie wniosku lub uwagi do planu przez właściciela działki geodezyjnej o zakwalifikowanie jej do określonego w studium "kierunku zmian struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów", właściwego dla terenu bezpośrednio do niej przylegającego jeżeli wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego,

- złożenie wniosku do planu lub uwagi do planu przez właściciela działki geodezyjnej niezabudowanej, w sprawie zakwalifikowania jej do terenu o przeznaczeniu zgodnym z określonym w studium "kierunkiem zmian struktury przestrzennej miasta dla terenu bezpośrednio do niej przylegającego" jeżeli wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego,

4) nie dopuszczenie rozwoju zagospodarowania terenów w formie zabudowy rozproszonej ze względu na degradację krajobrazu, wysokie, niewspółmierne do korzyści, koszty doprowadzenia uzbrojenia terenu.

Uwzględniając powyższe wytyczne wynikające ze Studium organ sporządzający miejscowy plan uwzględniał uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia, jeżeli działka przylegała do terenu o tożsamym kierunku, a jej kształt i wielkość spełnia ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego.

W projekcie miejscowego planu zostały również uwzględnione wydane (prawomocne) decyzje o pozwoleniu na budowę.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś na rysunku planu zostały określone jednoznacznie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a na terenach przeznaczonych do zabudowy określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego poprzez określenie optymalnego wykorzystania terenu dla osiągnięcia celu, jakim jest wskazanie terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przeznaczenie terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej w tym zabudowy pierzejowej oraz zabudowy usługowej, mieszkalnej lub usług, terenów usług lub produkcji, terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, terenu zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz terenów rolniczych i innych uwzględniający kierunki zagospodarowania określone w Studium i istniejący sposób zagospodarowania terenów. W projekcie planu wyznaczono optymalną sieć dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych do zabudowy w powiązaniu z układem zewnętrznym dróg przy uwzględnieniu uwarunkowań prawnych i faktycznych;

3) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego wynikających z zapisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skutkiem opublikowanego dnia 04.06.2021 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz opublikowanego w Głosie Ziemi Cieszyńskiej i Wiadomościach Ratuszowych., było złożenie 14 wniosków do planu. Złożone wnioski dotyczyły przede wszystkim o przeznaczenie drogi wewnętrznej w ramach terenów produkcyjno - usługowych pod drogę publiczną, a także w zakresie przyjęcia odpowiedniego przeznaczenia terenu w tym m.in. o przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową - usługową oraz utrzymania istniejącego sposobu użytkowania wymienionych we wnioskach działek. Termin składania wniosków do projektu planu upłynął z dniem 25.06.2021 r. Efektem ww. działań było rozpatrzenie wniosków do planu oraz opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który następnie został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez właściwe organy administracji publicznej. Po wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień został on wyłożony do publicznego wglądu co ponownie umożliwiło udział społeczeństwa w pracach nad planem poprzez zgłaszanie uwag do projektu planu. Ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nastąpiło dnia 10 lutego 2023r. Zostało opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Cieszyna (w Biuletynie Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Głosie Ziemi

Cieszyńskiej oraz Wiadomościach Ratuszowych. Uwagi do projektu planu kwestionujące przyjęte rozwiązania można było składać do 24 marca 2023 r., a w dniu 27 lutego 2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie składania uwag do Burmistrza Miasta wpłynęło 38 uwag, z czego 2 wpłynęły po terminie jednakże zostały przeanalizowane i rozpatrzone. Burmistrz Miasta uwzględnił 11 uwag i nie uwzględnił lub uwzględnił częściowo 27 uwag. Na skutek uwzględnienia części uwag zaszła potrzeba dokonania zmian w projekcie planu. Jednakże projekt planu został zmieniony nie tylko w zakresie uwzględnionych uwag, ale również został przeprojektowany częściowo układ drogowy poprzez poszerzenie linii rozgraniczających dróg, w celu umożliwienia w przyszłości budowy dróg rowerowych. W związku z czym organ sporządzający projekt miejscowego planu ponownie wystąpił do organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu, a następnie poddał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu. W dniu 1.12.2023 r. ponownie na stronie internetowej Urzędu Miasta Cieszyna (w Biuletynie Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Głosie Ziemi Cieszyńskiej oraz Wiadomościach Ratuszowych pojawiło się ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Uwagi do projektu planu kwestionujące przyjęte rozwiązania można było składać do 17 stycznia 2024 r., a w dniu 12 grudnia 2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie składania uwag do Burmistrza Miasta wpłynęło 16 uwag, z czego Burmistrz Miasta uwzględnił 6 uwag i nie uwzględnił lub uwzględnił częściowo 10 uwag. W obu wyłożeniach na miejsce dyskusji wybrano siedzibę OSP Boguszowice, która położona jest na obszarze objętym procedurą planistyczną.

b) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostały opracowane protokoły opublikowane na stronie BIP Urzędu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego w celu stwierdzenia zgodności z prawem podjętej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

c) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,

b) wyznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,

c) ustalenia geometrii i kątów nachylenia dachów,

d) ustalenia lokalizacji budynków kalenicą równoległą do osi drogi dla terenów sąsiadujących z centrum miasta,

e) ograniczenia kolorystyki połączeń dachów spadzistych;

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, dotyczących:

a) odstąpienia od zabudowy na gruntach leśnych, rolnych i gruntach stanowiących zieleni naturalną,

b) wskazania w projekcie planu terenów leśnych, terenów zieleni naturalnej oraz terenów łąk i pastwisk, jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania,

c) wskazania w projekcie planu użytku ekologicznego „Łąki na Kopcach” oraz pomników przyrody,

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego,
b) ustalenie zasad ochrony zabytków ewidencyjnych, nie będących rejestrowymi,
c) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej (strefa „A” i „E”) i sformułowanie ustaleń na nich obowiązujących.

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy (wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów udokumentowanych osuwisk),

b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy (tereny rolne, tereny zieleni, wód powierzchniowych oraz tereny leśne);

5) wydzielenie istniejących korytarzy komunikacji pozwalających na powiązania lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach (np. linie elektroenergetyczne wysokich napięć, przesyłowe sieci gazowe).

Istniejące drogi publiczne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, stwierdzono, że te przyjęte w projekcie planu szerokości zapewniają możliwość umieszczania elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji tych dróg oraz uwarunkowań terenowych.

Z uwagi na brak uwarunkowań w planie nie ustalono i nie określono:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Od terenu cmentarza o symbolu 1CZ nie wyznaczono granic terenów położonych w odległości do 50,0 m i do 150,0 m, ponieważ jest to Stary Cmentarz Żydowski, już nie funkcjonujący, na którym ostatni pochówek wykonano ponad 40 lat temu i posiadający status zabytku rejestrowego.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000. Zastosowanie skali 1:2000 rysunku planu jest uzasadnione dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej. Zastosowanie skali 1:1000 powodowałoby nieuzasadnioną konieczność wydruków o dużej powierzchni lub podziału rysunku na dużą ilość sekcji, co utrudniałoby korzystanie z tej graficznej formy projektu planu

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku której Rada Miejska Cieszyna w uchwale Nr XLVI/488/18 z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdziła potrzebę rozpoczęcia prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu.

Plan definiuje podstawowe przeznaczenie terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, zieleni, dróg oraz infrastruktury technicznej.

Dla Gminy Cieszyn skutkami finansowymi uchwalenia planu będą:

– koszty związane z wykupami gruntów na cele publiczne (drogi publiczne), odszkodowaniami za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz budową dróg publicznych. Łącznie wydatki wyniosą ok. 3,3 mln zł, z czego największe wydatki Gmina może ponieść na odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości, bo aż ok. 2,9 mln zł.

– dochody związane z jednorazową opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, sprzedaży nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości oraz podatku od nieruchomości. Dochody jakie może Gmina uzyskać skutkiem uchwalenia miejscowego planu wynoszą ok. 10,5 mln zł, przy czym największych dochodów Gmina może się spodziewać z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych ok. 5,6 mln zł oraz z podatku od nieruchomości ok. 2,8 mln zł.

Jak wynika z Prognozy finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu dochody z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości stanowią roczny dochód przy założeniu, że tereny zostaną zagospodarowane i zabudowane w sposób maksymalnie dopuszczalny w ustaleniach planu miejscowego. Należy mieć również na uwadze, że z uwagi na wprowadzone zwolnienia od podatku od nieruchomości możliwy do osiągnięcia dochód jest osiągalny z odpowiednim opóźnieniem wynikającym z przyjętych przepisów. Odnośnie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dochód z tego tytułu jest możliwy do naliczenia w terminie do 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. Zakłada się, że sprzedaż nieruchomości gminnych oraz wykup nieruchomości pod drogi publiczne będzie prowadzony sukcesywnie.