

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU
UCHWAŁY W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CIESZYNA DLA OBSZARU MAŁEJ ŁĄKI
I BOGUSZOWIC**

W dniu 25 lutego 2021 roku Rada Miejska Cieszyna, działając w oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęła uchwałę Nr XXVI/302/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic.

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) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, 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 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) zasady ochrony krajobrazów kulturowych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Efektom 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.

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.

Procedura sporządzania projektu planu przebiegała w niżej opisany sposób.

Po podjęciu przez Radę Miejską Cieszyna uchwały Nr XXVI/302/21 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic Burmistrz Miasta Cieszyna dnia 4 czerwca 2021 r. zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Kolejnym krokiem prowadzonej procedury było zainicjowanie działań w zakresie strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dnia 7 czerwca 2021 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.

W dniu 4 czerwca 2021 r. Burmistrz Miasta Cieszyna poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie przez zainteresowanych wniosków do planu. W wyniku podjęcia tej czynności wpłynęło 14 wniosków złożonych przez osoby fizyczne i prawne.

Kolejnym krokiem prowadzonej procedury było podjęcie prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym analiza złożonych wniosków do projektu planu, a po ich zakończeniu przystąpiono do wykonania prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz do wykonania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Opracowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku ww. wystąpień uzyskano 8 opinii pozytywnych. Po przeprowadzonej szczegółowej analizie opinii: Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej, Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Starosty Cieszyńskiego jako organu geologicznego, Polskich Sieci Elektroenergetycznych S. A. Oddział w Katowicach oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Cieszynie dokonano zmian w projekcie planu. Natomiast w wyniku zwrócenia się o uzgodnienie projektu planu uzyskano 4 uzgodnienia pozytywne oraz 2 negatywne. Po przeprowadzonej szczegółowej analizie uzgodnień Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach dokonano zmian i ponownie zwrócono się o uzgodnienia projektu miejscowego planu. Skutkiem tego działania uzyskano pozytywne uzgodnienie w tym zakresie. Od postanowienia Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, w którym nie uzgodnił niniejszego projektu planu zostało złożone zażalenie i w wyniku jego rozpatrzenia organ ten uchylił wcześniej wydane postanowienie oraz uzgodnił projekt miejscowego planu.

W dniu 10 lutego 2023 r. umieszczono na stronie internetowej Urzędu Miasta Cieszyna (w Biuletynie Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń Urzędu, w Głosie Ziemi Cieszyńskiej oraz Wiadomościach Ratuszowych ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu. 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 z uwagi, iż równoległe do prac planistycznych związanych z miejscowym planem prowadzone były prace projektowe związane z realizacją drogi rowerowej, która ma przebiegać przez obszar objęty miejscowym planem, 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. Na skutek takiego działania organ sporządzający projekt miejscowego planu ponownie wystąpił do organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu, uzyskując tym razem wszystkie uzgodnienia pozytywne, 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, w Głosie Ziemi Cieszyńskiej oraz Wiadomościach Ratuszowych pojawiło się ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W wyniku ponownego wyłożenia w okresie wyznaczonym do składania uwag, tj. do 17 stycznia 2024 r., wpłynęło 16 uwag, z czego Burmistrz Miasta uwzględnił 6 uwag i nie uwzględnił lub uwzględnił częściowo 10 uwag. W trakcie każdego wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, tj. w dniu 27 lutego 2023 r. oraz 12 grudnia 2023 r. Na miejsce dyskusji wybrano siedzibę OSP Boguszowice, która położona jest na obszarze objętym procedurą planistyczną.

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

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje w znacznej części tereny, na których aktualnie obowiązują

miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone do 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. Określone w projekcie planu przeznaczenie terenów oraz wskaźniki ich zabudowy i zagospodarowania są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna. Przy kształtowaniu układu komunikacyjnego zostały wykorzystane w maksymalny sposób grunty będące własnością Gminy Cieszyn, Powiatu Cieszyńskiego oraz Skarbu Państwa i tylko w niewielkim i niezbędnym zakresie grunty osób fizycznych.

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 miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic.

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 obszaru Małej Łąki i Boguszowic.
- Nr 2 - Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.