

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna sporządzono na podstawie Uchwały Nr V/52/19 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 27 lutego 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna, zmienionej uchwałą 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.

W obszarze opracowania planu dominuje głównie zabudowa śródmiejska charakteryzująca się zabudową wielorodzinną wraz z usługami jej towarzyszącymi oraz liczna zabudowa usługowa będąca uzupełnieniem tej zabudowy. Obszar poprodukcyjny, wymagający przekształceń w kierunku funkcji śródmiejskich, znajduje się w północnej części obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej.

Obszar opracowania graniczy również z terenem, na którym wybudowana została galeria handlowa. Teren ten znajduje się w północno – wschodniej części opracowania.

W obszarze objętym planem zlokalizowane są obiekty pełniące funkcje usługowe o charakterze ponadlokalnym, wywierające wpływ na jego otoczenie:

- a) z sektora administracji: Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, Sąd Rejonowy, Zakład Karny;
- b) z sektora kultury wyznaniowej: Ewangelicki Kościół Jezusowy, Kościół Rzymsko Katowicki pw. Św. Marii Magdaleny, Kościół Rzymsko – Katolicki pw. Św. Trójcy oraz Klasztor Zakonu Bonifratrów, Klasztor Braci Mniejszych Franciszkanów i Klasztor Sióstr Boromeuszek, a także Kościół zielonoświątkowców „Elim”;
- c) z sektora usług oświaty – I Liceum Ogólnokształcące im. A. Osuchowskiego, II Liceum Ogólnokształcące im. M. Kopernika, Katolickie Liceum Ogólnokształcące im. Melchiora Grodzieckiego w Cieszynie, Liceum Ogólnokształcące Towarzystwa Ewangelickiego, Zespół Szkół Budowlanych, Zespół Szkół Ekonomiczno- Gastronomicznych oraz Branżowa Szkoła I Stopnia w Cieszynie Zakładu Doskonalenia Zawodowego w Katowicach, Technikum w Cieszynie Zakładu Doskonalenia Zawodowego w Katowicach,
- d) z sektora kultury – Teatr im. Adama Mickiewicza, Muzeum Śląska Cieszyńskiego i Książnica Cieszyńska, a także Cieszyński Ośrodek Kultury Dom Narodowy.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone przede wszystkim w § 5 uchwały, a także w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 13.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie:

- 1) zasad lokalizacji obiektów budowlanych oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy, w tym obowiązujących linii zabudowy pierzejowej, a także wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- 2) zakazu lokalizacji jednokondygnacyjnych (parterowych) budynków usług handlu,
- 3) wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna przyjętego uchwałą Nr XVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie zmiany studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyzna, który to dokument wskazując, iż „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”. W związku z czym w ramach prac projektowych szczegółowo został zinwentaryzowany teren w celu określenia uwarunkowań faktycznych i tym samym przyjęcia właściwych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,

- 4) zasad przekształceń istniejącej zabudowy,
- 5) zasad stosowania kolorystyki elewacji budynków.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w paragrafach od 5 do 8 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 13.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 6 uchwały. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez:

1) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu;

- 2) utrzymanie terenów zieleni urządzonej, wód powierzchniowych i śródlądowych;
- 3) wskazanie pomników przyrody;
- 4) wskazanie szpalerów chronionych ustaleniami planu;

W obszarze objętym planem nie występują:

- budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej,
- obszary osuwania się mas ziemnych,
- tereny i obszary górnicze,
- złoża kopalin.

Z uwagi, iż teren położony w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje ściśle centrum miasta z liczną, historyczną zabudową śródmiejską, ustalenia miejscowego planu nie odnoszą się do gruntów rolnych i leśnych, gdyż tego rodzaju grunty nie występują, tym samym, nie zachodzi potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, gdyż na obszarze miejscowego planu nie występują dobra kultury współczesnej, zatem nie było uzasadnienia faktycznego do regulacji w ramach określenia zasad ich ochrony.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały ustalone w Rozdziale 5 uchwały, które uwzględniono poprzez wskazanie:

- 1) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu;
 - a) budynki,
 - b) kapliczki,
 - c) krzyże,
 - d) figury,

- e) figura wraz z fontanną,
 - f) schron szczelinowy,
 - g) park przy Kościele Św. Trójcy i park przy Kościele Jezusowym,
 - h) park Pokoju wraz z lapidarium,
 - i) piwnic podziemnych pod Parkiem Pokoju chronionych ustaleniami planu,
- 2) przedogródków chronionych ustaleniami planu;
 - 3) reliktyw murów miejskich chronionych ustaleniami planu.

W miejscowym planie wskazane zostały także:

- 1) granice historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A/317/2018;
- 2) granice zabytkowego otoczenia Wzgórza Zamkowego w Cieszynie wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A/1018/2022;
- 3) zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego wraz z granicą wpisu;
- 4) Studnia Trzech Braci wpisana do rejestru województwa śląskiego pod nr A/1022/22;
- 5) mur oporowy, ul. Przykopa – wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa bielskiego pod nr A-442/86;
- 6) mur przy klasztorze Ojców Bonifratrów – wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A/367/12;
- 7) stanowisko archeologiczne wraz z numerem.

W miejscowym planie, w ramach ochrony zabytków występujących na obszarze planu ustalono strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, z czego strefa ochrony konserwatorskiej „A” ma na celu utrwalenie najstarszej części miasta wraz z przedmieściem Przykopa, zaś strefa ochrony konserwatorskiej „B” ma na celu ochronę zabytkowych elementów układu przestrzennego dawnych przedmieść miasta.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć komfort życia lokalnej społeczności.

Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 5 ustalenia planu nakazują stosowanie zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów dróg publicznych, placów publicznych, terenów i ogólnodostępnych parków oraz urządzeń na nich lokalizowanych dla wszystkich obywateli.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową ustalono w § 12 ust. 5 uchwały.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Warunek ten został spełniony poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni, ustalając odpowiednio przeznaczenie terenów z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań oraz wskazując tereny, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego m.in. tereny zieleni urządzonej, które wpłyną na komfort życia nie tylko mieszkańców.

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów zabudowy, a także właściwe jej usytuowanie względem siebie, jak również optymalne wykorzystanie przestrzeni.

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy. Natomiast ustalenia zawarte w § 62 określające granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego przełożą się w przyszłości na wydatki związane z ich realizacją.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

2) prywatnej pod wskazania komercyjne: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

3) prywatnej na potrzeby realizacji ustalonych w miejscowym planie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznaczone na: zieleń urządzoną, zabudowę przeznaczoną na potrzeby administracji publicznej, samorządowych instytucji kultury, publicznych placówek opiekuńczo – wychowawczych, a także drogi publiczne, drogi rowerowe i place publiczne. Wyznaczone granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego będą stanowiły podstawę nabywania nieruchomości na realizację określonych w miejscowym planie inwestycji.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności.

Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb z zakresu realizacji celów publicznych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu oraz wystąpiono o jego uzgodnienie do: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (na etapie dokonywania uzgodnień Szefa Centralnego Wojewódzkiego Centrum Rekrutacji), Śląskiego Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Wywiadu. W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z definicją określaną w art. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez „interes publiczny” należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ogólny charakter definicji wskazuje, iż potrzeby interesu publicznego należy powiązać z innymi przepisami prawa obejmującymi ochronę poszczególne komponentów przestrzeni. W związku z czym potrzeby te zostały spełnione poprzez określenie zasad ochrony ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, a także poprzez:

1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi);

- 2) utrzymanie terenów przestrzeni publicznej, a także terenów zabudowanych budynkami służącymi zaspakajaniu potrzeb publicznych w zakresie: administracji, oświaty, kultury, sadownictwa i kultu religijnego,
- 3) wskazanie istniejących, jak i nowo planowanych terenów zieleni urządzonej.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, przebiegające w zdecydowanej większości w pasach drogowych, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przed przystąpieniem do działań planistycznych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzone zostały pogłębione konsultacje społeczne. W ramach partycypacji społecznej odbyło się spotkanie otwarte we wrześniu 2020 r. z interesariuszami projektu planu oraz przeprowadzone zostały warsztaty planistyczne metodą Charrett, które odbyły się w listopadzie i grudniu 2020 r. Na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Cieszynie została utworzona zakładka „MPZP dla śródmieścia Cieszyna”, gdzie przekazywane są bieżące informacje związane z procedurą sporządzania projektu planu oraz publikowane raporty z przeprowadzonych działań partycypacyjnych. W wyniku tych działań uzyskano społeczną diagnozę funkcjonowania obszaru objętego sporządzaniem projektu planu, a efekty działań partycypacyjnych stanowiły materiał planistyczny, o którym mowa w § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowany w formie Masterplanu również opublikowany w w/w zakładce.

Kolejnym działaniem związanym z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu było zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z czym w dniu 25 września 2020 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków w wyznaczonym terminie, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a po zmianie uchwały w zakresie granic terenu objętego opracowaniem planu w dniu 4 grudnia 2020 r. ponowiono ogłoszenie. Ogłoszenia zamieszczono w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. Złożone wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z procedurą formalną w tym zakresie. Następnie po opracowaniu projektu miejscowego planu i po zaopiniowaniu i dokonaniu uzgodnień dokument ten 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 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. Z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego w Katowicach, który w dniu 7 marca 2025 r. stwierdził nieważność całej uchwały Rady Miejskiej Cieszyna Nr XI/128/25 z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna, projekt po dokonaniu stosownych zmian ponownie został wyłożony do publicznego wglądu, jednakże włącznie w zakresie wprowadzonych zmian. Ogłoszenie Burmistrza Miasta udostępnione zostało 11 kwietnia 2025 r. W trakcie wyłożenia w dniu 6 maja 2025 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w wyłożonym projekcie rozwiązaniami. Ponadto w przedmiotowym ogłoszeniu wyznaczony został dwutygodniowy termin na składanie uwag. Informacja o tych działaniach również została udostępniona publicznie w formie ogłoszenia podanego do publicznej wiadomości zamieszczonego podobnie jak wcześniej - w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu. Ze wszystkich spotkań zorganizowanych w ramach pogłębionych konsultacji oraz warsztatów zostały opracowane raporty opublikowane na stronie Urzędu w zakładce „MPZP dla śródmieścia Cieszyna” oraz protokół z dyskusji publicznej nad przyjętymi w miejscowym planie rozwiązaniami opublikowany na stronie BIP Urzędu. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego została przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego w celu stwierdzenia zgodności z prawem podjętej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 7 marca 2025 r. Wojewoda Śląski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, w którym stwierdził nieważność całej uchwały Rady Miejskiej Cieszyna Nr XI/128/25 z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna. Po ponownieniu niezbędnych kroków procedury planistycznej stosownych do zakresu wprowadzonych zmian, uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu ponownie zostanie przekazana pod obrady Rady Miejskiej, a następnie dokumentacja zostanie przekazana zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wojewodzie Śląskiem, tak jak to miało miejsce wcześniej.

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy miejskich sieci i urządzeń wodociągowych. Ponadto wprowadzone zostały ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający plan kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego planem, jednocześnie w ustaleniach planu określone zostały z poszanowaniem prawa własności i istniejącego zagospodarowania terenów stosownie, do polityki przestrzennej miasta Cieszyna. W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa poprzez przeprowadzony proces pogłębionych konsultacji społecznych (spotkanie otwarte, warsztat planistyczny, spotkanie konsultacyjne), a także zgodnie z

wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W ramach procedury planistycznej została opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, w której przedstawiono ocenę wpływu uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy.

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

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru śródmieścia miasta, w granicach którego zlokalizowana jest intensywna zwarta zabudowa historyczna oraz w części wschodniej i południowej zabudowa wolnostojąca w większości również ujęta w Gminnej ewidencji zabytków i chroniona ustaleniami miejscowego planu. Kształtowanie struktur przestrzennych w tej sytuacji w głównej mierze opiera się na istniejącej już ukształtowanej tkance śródmiejskiej. Nowa zabudowa stanowić będzie przede wszystkim uzupełnienia zastanych struktur przestrzennych w formie zabudowy pierzejowej i tworzeniu kolejnych kwartałów zabudowy, utrzymujących historyczny charakter obszaru objętego miejscowym planem. W związku z czym dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejące drogi klasy lokalnej oraz dojazdowej, uzupełnione drogami wewnętrznymi, powiązane z drogami klasy zbiorczej.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Opracowany w ramach działań partycypacyjnych dokument pn. Masterplan wskazywał na potrzebę ograniczenia i uspokojenia ruchu samochodowego, indywidualnego w śródmieściu na rzecz ruchu pieszego, rowerowego i komunikacji publicznej. Jako istotny czynnik do uwzględnienia w działaniach nie tylko planistycznych wskazano „na wyprowadzenie ruchu ze Śródmieścia na rzecz układu parkingów pierścieniowych oddalonych za centrum, wyłączenie ruchu samochodowego z centrum, a także sprawna komunikacja publiczna”. Mając te wytyczne na uwadze w miejscowym planie ustalono, iż nowa zabudowa ukształtowana będzie poprzez dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy. Lokalizacja nowej zabudowy będzie miała miejsce w terenach bezpośrednio przylegających do istniejących dróg publicznych i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Uwzględniono, poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów komunikacji pieszo – rowerowej,
- 2) dopuszczenie realizacji dróg rowerowych w terenach zieleni urządzonej;
- 3) wyznaczenie kładki pieszo – rowerowej,
- 4) dopuszczenie kładek dla ruchu pieszo – rowerowego w terenach wód powierzchniowych,
- 5) nakaz zachowania w zabudowie przejść bramowych.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach

miejsowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno-przestrzenną. Wyznaczone w miejscowym planie szerokości dróg w liniach rozgraniczających pasa drogowego umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rekomendują jako kierunek działań planistycznych w zakresie planów miejscowych m.in. zakończenie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna. Wyniki w/w analiz zostały przedłożone Radzie Miejskiej Cieszyna i skutkiem tego w dniu 25 kwietnia 2024 r. Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę nr LXIII/757/24 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu stanowi dokument szacunkowy, mający na celu ukazanie wystąpienia ewentualnych przyszłych zjawisk lub zdarzeń. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań i służy wyłącznie ukazaniu prognozowanych trendów zmian wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek chwalenia projektowanego planu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w analizowanym zakresie wywoła określone skutki finansowe dla gminy związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie powoduje konieczność poniesienia wydatków związanych z wykupem nieruchomości pod realizację celu publicznego. Bilans skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu w przyjętym 10 - letnim horyzoncie czasowym, przy wyżej określonych założeniach jest ujemny i wynosi 2 318 522,81 zł. Wpływ na to będą miały przede wszystkim wydatki związane z realizacją celów publicznych w postaci wykupienia nieruchomości. Przyjęta prognoza dochodów z tytułu podatków od nieruchomości zakłada zainwestowanie terenu w oparciu o maksymalne wskaźniki ustalone projektem planu. Tym samym bilans dochodów może ulec znacznej zmianie, co uzależnione jest od trendów na lokalnym rynku nieruchomości oraz stopnia wykorzystania maksymalnych możliwości zainwestowania terenu, jakie daje plan.

VI. Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna przyjętego uchwałą Nr XVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r.

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., zmienionym 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. Zapis ten umożliwił wyznaczenie terenów, na których występują funkcje, które co do zasady studium ogranicza i wprowadza zakaz, np. odnosi się to do lokalizacji budynków opieki społecznej i socjalnej oraz budynków na potrzeby nauki i wychowania w terenach S-MU, MU oraz MWU (określonych w Studium). Jednakże zakazy te odnoszą się do lokalizowania nowych budynków, zatem istniała możliwość utrzymania istniejących funkcji oświatowych w terenach, gdzie takiego rodzaju działalność ma miejsce (np. w terenie 26 MWU prowadzi działalność Dom Matki i Dziecka „Słonecznik”; w terenie 40MWU prowadzi działalność Niepubliczne Przedszkole Muzyczno - Językowe "Bajlandia"; w terenie 22 UMW prowadzi działalność Niepubliczne Przedszkole Anglojęzyczne "The Oxford Kids"; a także w terenach UO - szkoły i przedszkola publiczne oraz niepubliczne). Ustalenia planu nie dopuszczają natomiast nowych budynków oświatowych w terenach, gdzie studium wprowadza zakaz ich lokalizacji.

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

Podsumowując przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Dla określania uwarunkowań faktycznych została opracowana szczegółowa inwentaryzacja i analiza zagospodarowania terenu, która stanowiła istotne wytyczne dla przyjętych wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu.