

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego, 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 położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego sporządzono na podstawie Uchwały Nr VIII/92/24 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 27 listopada 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego. Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na potrzebę ochrony terenów zielonych, które dotychczas nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przed zagospodarowaniem niezgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, co wynikało ze złożonych wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W obszarze opracowania planu dominują głównie tereny otwarte, przede wszystkim użytkowane rolniczo oraz tereny zielone. Na terenie objętym planem nie występuje żadna zabudowa. Wyjątkiem jest zabudowa związana z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „WIARUS”, działającym w strukturach Polskiego Związku Działkowców, znajdująca się na działce nr 1 w obrębie nr 62.

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

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

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały zawarte w paragrafie 7 oraz w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2.

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

- 1) zasad lokalizacji obiektów budowlanych oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu ogrodów działkowych,
- 2) zakazu zabudowy dla terenów rolnictwa,

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewnione zostały poprzez wprowadzenie zapisów chroniących występujące tereny rolne oraz lasy objęte planem m.in. poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych, a także wprowadzenie obszaru lasu chronionego, mającego na celu zachowanie istniejącej fauny i flory oraz ochronę graniczących z planem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Lasku Miejskiego w Błogocicach oraz rezerwatu Velke Doly (Republika Czeska). Wyznaczenie terenu ogrodów działkowych i ustalenie zasad ochrony środowiska było podstawą zapewnienia użytkownikom dobrobytu poprzez dostępność do terenów zielonych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w paragrafie 7 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 2.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 8 uchwały. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez:

1) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony przed hałasem;

2) traktowanie terenu ogrodu działkowego jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

Ochronę gruntów rolnych i leśnych zapewniono poprzez nieprzeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę oraz zachowując tereny istniejącego lasu.

Na obszarze planu nie występują złoża kopalin, wobec czego ustalenia planu nie odnoszą się do tego zagadnienia.

Plan nie wprowadza również ustaleń mogących zwiększyć podatność na zmianę klimatu, a dodatkowo zapewnia utrzymanie buforu pomiędzy terenem 1ZD i terenami mieszkaniowymi położonymi poza granicami planu, a terenem lasu (1L). Ponadto wyznaczenie terenu 1L jest naturalną barierą ochronną dla rezerwatu przyrody „Velke Doly” położonym na terenie Republiki Czeskiej, przylegającym od strony południowej do obszaru objętego planem.

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

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

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.

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami wymagania uwzględniono poprzez:

1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc parkingowych będzie większa niż 6.

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. 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.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez utrzymanie aktualnego sposobu użytkowania terenu poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności, przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, nie będącego co prawda prawem miejscowym, jednak wiążącego Burmistrza Miasta Cieszyna przy sporządzaniu projektu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Rady Miejskiej Cieszyna przy uchwalaniu planu.

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, Wojewódzki Sztab Wojskowy (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.

Potrzeby te zostały spełnione poprzez określenie zasad ochrony ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska, a także poprzez:

1) wyznaczenie terenu 1ZD, na którym realizowane są przez Rodzinny Ogród Działkowy „WIARUS” cele społeczne - zaspakajanie socjalnych, wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, a zwłaszcza rodzin z dziećmi, emerytów, rencistów i niepełnosprawnych, poprzez kształtowanie warunków dla prowadzenia aktywnego i zdrowego trybu życia;

2) wyznaczenie terenów 1L oraz 1RN mających spełnić rolę bufora ochronnego dla przyległych, cennych przyrodniczo, lasów.

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

Tereny 1RN i 1L nie wymagają zapewniania infrastruktury technicznej. Natomiast wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem planu) przebiega droga publiczna, w której zlokalizowana jest infrastruktura techniczna w pełni zaspakajająca potrzeby Rodzinnego Ogrodu Działkowego Wiarus funkcjonującego na terenie 1ZD.

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 zapewniony jest zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską Cieszyna uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 31 stycznia 2025 r. zostało opublikowane ogłoszenie Burmistrza Miasta Cieszyna w Głosie Ziemi Cieszyńskiej, w Wiadomościach Ratuszowych, Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu oraz umieszczone zostało na tablicy ogłoszeń. W ogłoszeniu została zawarta informacja o możliwości składania wniosków w terminie do 24 lutego 2025 r. W terminie tym wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony w trakcie opracowywania projektu planu. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego, a następnie po jego uzgodnieniu i zaopiniowaniu, zostanie zapewniony dalszy udział społeczeństwa poprzez proces konsultacji społecznych.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie czynności prowadzone w trakcie procedury sporządzania projektu miejscowego planu zostały udokumentowane. Ponadto w ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do planu. Uchwała Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z dokumentacją prac planistycznych zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego, w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

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

Ustalenia miejscowego planu nie przeznaczają terenów pod rozwój zabudowy, a jedynie uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania terenu.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na terenie planu nie występuje zagospodarowanie terenu, ani miejscowy plan nie umożliwia realizacji przedsięwzięć, które mogłyby spowodować poważną awarię.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalenia planu utrzymują przestrzeń produkcyjną w terenie 1RN, zgodnie z obecnym jego sposobem użytkowania.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zrealizowane zostało to poprzez uwzględnienie istniejącego zagospodarowania terenów oraz poszanowanie prawa własności, przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna. Ponadto na każdym, przewidzianym w przepisach, etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do miejscowego planu.

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 położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego, w granicach którego zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy „WIARUS” należący do Polskiego Związku Działkowców, funkcjonującego zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Jest to jedyna zabudowa występująca na terenie objętym planem miejscowym. W związku z czym dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie przez istniejące drogi klasy lokalnej oraz dojazdowej (ul. Żeromskiego oraz ul. Reymonta) zlokalizowane poza obszarem planu, powiązane z drogą klasy zbiorczej – ul. Aleja Łyska.

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

Miejscowy plan nie przeznaczają terenów pod rozwój zabudowy, a jedynie uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania terenu, w tym funkcjonujący Rodzinny Ogród Działkowy „WIARUS”. W odległości ok. 300 m od terenu 1ZD zlokalizowany jest przystanek autobusowy obsługiwany przez linię komunikacyjną miejskiej komunikacji zbiorowej.

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

Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów nie wymagają określenia w planie szczególnych rozwiązań w zakresie przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Wzdłuż wschodniej oraz północnej stronie terenu 1ZD, poza obszarem planu, przebiegają drogi publiczne o niskim natężeniu ruchu, które zapewniają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia miejscowego planu nie przeznaczają terenów pod rozwój zabudowy, a jedynie uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania terenu, przede wszystkim terenu 1ZD, który jest w posiadaniu Polskiego Związku Działkowców.

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.

Wykonana w 2024 r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Cieszyna w latach 2018-2023 wskazała na nieaktualność ustaleń Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, Nr XXX/338/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 czerwca 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r. przede wszystkim z powodu nieuwzględnienia bilansu terenów w określeniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, głównie pod zabudowę mieszkaniową.

Powyższa analiza wykazała, że nieaktualność studium nie ogranicza możliwości uchwalania nowych planów miejscowych lub zmian planów, zgodnych z dotychczasową polityką przestrzenną gminy.

Zgodnie z ustaleniami Studium Gmina powinna dążyć do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego jej obszaru, ponadto zgodnie ze Studium znaczna część obszaru objętego planem powinna zostać wykluczona z zabudowy.

Zamierzenie wnioskodawcy dotyczące zabudowy części terenu objętego planem zabudową mieszkaniową jednorodzinną, uniemożliwiłoby realizację polityki ustalonej w Studium, szczególnie na terenie użytkowanym rolniczo położonym w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Cieszyna analizy 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.

Gmina Cieszyn nie będzie ponosiła wydatków, które wynikałyby z ustaleń planu.

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:

- określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu musi być zgodne, co oznacza, że określone 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,

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