

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego działki
nr 54 i 55 obr. 77 przy ul. Generała Józefa Hallera
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

I. OKREŚLENIE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Analizowany obszar położony jest w południowo-wschodniej części miasta Cieszyna. Od północy granica biegnie wzdłuż ul. Generała Józefa Hallera, następnie wzdłuż granicy z gminą Goleszów. Od zachodu teren graniczy z działką nr 56 obr. 77. Proponowany do objęcia przyszłym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar będzie obejmował powierzchnię około 1,3 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY, SPECYFIKACJA OBSZARU

Analizowany obszar w większości stanowi tereny otwarte, głównie użytkowane rolniczo. Na terenie objętym planem nie występuje żadna zabudowa.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Analizowany obszar nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wraz z końcem sierpnia 2026 r. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kończą swój byt prawny. Plan ogólny, z którego rozwiązaniami miejscowe plany muszą być zgodnie m. in. w zakresie stref planistycznych i profiliów funkcjonalnych określonych dla danego obszaru. Prace nad Planem ogólnym miasta Cieszyna są na końcowym etapie - przedłożenie projektu uchwały na sesji w dniu 26 sierpnia 2026 r., jednakże w projekcie tego opracowania uwzględnia się istniejący sposób zagospodarowania, a przede wszystkim potrzebę zrównoważonego rozwoju, co również wynika ze Strategii Rozwoju Miasta do roku 2030 przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna z dnia LXIII/756/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. Zgodnie z zapisami Strategii w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Cieszynie określone zostały zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego. W ramach modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Cieszyna proponuje się ukierunkowanie rozwoju miasta na kreowanie atrakcyjnej przestrzeni do zamieszkania przy jednoczesnym wzmacnianiu potencjału gospodarczego gminy opartego na wyspecjalizowanej gospodarce usługowo-produkcyjnej.

IV. OKREŚLENIE STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają być zgodne z ustaleniami Studium. Uchwalone uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr XXVIII/270/16 z dnia 29 grudnia 2016 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, dla analizowanego obszaru (działek nr 54 i 55, obr. 77) uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania „tereny rolnicze” (H3R). Jednak istotną kwestią wpływającą na analizę zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium ma fakt, iż zgodnie z przepisami prawa Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują ważność do końca sierpnia 2026 r. Mając na uwadze czas potrzebny na opracowanie przedmiotowego miejscowego planu

i przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnej z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska nie będzie oceniać tego dokumentu z ustaleniami Studium.

V. OKREŚLENIE STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z PROJEKTEM PLANU OGÓLNEGO

Projekt planu ogólnego zostanie przedłożony Radzie Miejskiej Cieszyzna na sesję w dniu 26 sierpnia 2026 r. w celu jego uchwalenia. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ww. projektem planu ogólnego znajdować się będzie w strefie otwartej oznaczonej jako 47SO (strefa otwarta, która nie dopuszcza możliwości zabudowy). W związku z powyższym opracowywany projekt planu miejscowego, będzie realizacją ustaleń ww. planu ogólnego.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

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 Cieszyzna oraz z proponowanym rozwiązaniem projektu planu ogólnego, który przedłożony zostanie do uchwalenia na sesji Rady Miejskiej Cieszyzna w dniu 26 sierpnia 2026 r.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Dokonanie oceny aktualności posiadanego przez Gminę, opracowanego w 2025 r., opracowania ekofizjograficznego w odniesieniu do analizowanego obszaru - **odpowiedzialny Wydział SRM.**