

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Kossak-Szatkovskiej, ul. Morcinka i ul. Kargera, o którym mowa w art 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

1. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegał na uwzględnieniu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez regulacje zawarte w tekście planu stanowiącym treść projektu niniejszej uchwały jak również na załączniku graficznym stanowiącym projekt rysunku planu. Na rysunku planu zostały określone jednoznacznie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a na terenach przeznaczonych do zabudowy określono nieprzekraczalne linie zabudowy.

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez określenie gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do gabarytów zabudowy istniejącej na obszarze sporządzanego projektu planu. Regulacje te zostały zawarte w § 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 projektu uchwały,

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie w projekcie planu uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego, z którego wynika, że:

a) obszar objęty sporządzaniem planu nie jest obszarem, na którym występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, (na obszarze objętym projektem planu nie występują parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, a także inne formy ochrony przyrody). W związku z czym brak podstaw dla określenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów z ww. przyczyn.

b) konieczność:

- ograniczania gabarytów nowych budynków,
- wprowadzania zainwestowania dostosowanego skalą i formą do istniejącej zabudowy,
- określenia maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach budowlanych.

W wyniku powyższego w projekcie planu przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu należy ustalić proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Ustalenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały zawarte w § 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 projektu uchwały, gdzie dla poszczególnych terenów zostały określone proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w § 8 projektu uchwały.

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez regulacje zawarte w § 10 ust. 6 projektu uchwały. Jednocześnie nie wprowadzono regulacji w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, gdyż stwierdzono brak uwarunkowań faktycznych i prawnych dla dokonywania regulacji odnoszących się do terenów

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz granic obszarów osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty sporządzaniem projektu planu nie wymaga respektowania regulacji zawartych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017, poz.1056 z późn.zm.),

6) walorów ekonomicznych przestrzeni 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 oraz zabudowy dla usługowej i mieszkalno-usługowej, terenu zieleni rekreacyjnej i terenu zieleni urządzonej. W projekcie planu zaprojektowano optymalną sieć dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych do zabudowy w powiązaniu z układem zewnętrznym dróg przy uwzględnieniu uwarunkowań prawnych i faktycznych.

7) prawa własności poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem prawa własności do nieruchomości wynikającego z danych zawartych w katastrze nieruchomości oraz uwzględnieniem granic własności nieruchomości. Lokalizowanie terenów dla inwestycji celu publicznego na gruntach stanowiących własność Gminy Cieszyn, a w przypadku braku takich gruntów, wyznaczenie ich na gruntach stanowiących własność osób fizycznych (np. droga 3KD-D, część drogi 7KD-D), które aktualnie pełnią funkcję dojazdów do nieruchomości.

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

9) potrzeb interesu publicznego – poprzez wyznaczenie terenów dla dróg publicznych umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewniających ciągłość i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w § 9 projektu uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wprowadzono do ustaleń planu żadnych zakazów odnośnie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez przeprowadzenie pogłębionych konsultacji społecznych przed podjęciem prac nad projektem planu. W ramach pogłębionych konsultacji odbyło się spotkanie otwarte (grudzień 2017 r.) z interesariuszami projektu planu oraz przeprowadzone zostały warsztaty planistyczne metodą World Caffee (kwiecień 2018 r.). Na stronie Urzędu została utworzona zakładka „Zaplanuj przestrzeń”, gdzie przekazywane są bieżące informacje związane z procedurą sporządzania projektu planu oraz publikowane raporty z przeprowadzonych działań partycypacyjnych. W wyniku tych działań gmina uzyskała 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. Kolejnym działaniem związanym z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu było zapewnienie możliwości składania wniosków

do projektu planu miejscowego wynikających z zapisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skutkiem opublikowanego dnia 20.04.2018 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu w zakładce „Zaplanuj przestrzeń” i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz opublikowanego w Głosie Ziemi Cieszyńskiej i Wiadomościach Ratuszowych., było złożenie 10 wniosków do planu. Złożone wnioski dotyczyły przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, zmian w aktualnie obowiązującym planie w zakresie układu komunikacyjnego tego obszaru oraz zmian w ustaleniach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Termin składania wniosków do projektu planu upłynął z dniem 11.05.2018 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. Uwagi do projektu planu kwestionujące przyjęte rozwiązania można było składać do 29 lipca 2019r. Ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, nastąpiło dnia 7 czerwca 2019 r. które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Cieszyna (w Biuletynie Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w Głosie Ziemi Cieszyńskiej oraz Wiadomościach Ratuszowych. W okresie składania uwag do Burmistrza Miasta wpłynęły 4 uwagi. Po ich rozpatrzeniu i uwzględnieniu części z nich zaszła potrzeba dokonania zmian w projekcie planu i ponownego wyłożenia w części obejmującej dokonane zmiany. W związku z czym w dniu 30 sierpnia 2019 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. W ogłoszeniu/obwieszczeniu zostały wymienione działki, dla których na rysunku planu zaszły zmiany. W wyniku ponownego wyłożenia w okresie wyznaczonym do składania uwag, tj. do 11 października 2019 r. wpłynęła jedna uwaga, która nie odnosiła się do przedmiotu wyłożenia, w związku z czym nie mogła być uwzględniona. Decyzją Burmistrza Miasta zdecydowano, iż procedowany miejscowy plan będzie uchwalony w mniejszym obszarze niż podjęta przez Radę Miejską Cieszyna uchwała intencyjna. Tym samym projekt miejscowego planu został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu. Miało to miejsce w dniach od 24 stycznia 2020 r. do 14 lutego 2020 r. Do dnia 28 lutego zainteresowane osoby mogą składać uwagi. W okresie tym wpłynęły dwie uwagi, z czego jedna uwaga została uwzględniona, zaś druga uwaga nie została uwzględniona. Skutkiem uwzględnienia uwagi projekt miejscowego planu został zmieniony i ponownie wyłożony do publicznego wglądu, ale tylko w zakresie dokonanych zmian, tj. odnosił się do zmian na działkach 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/12, obr. 37. Wyłożenie miało miejsce w dniach od 24 lipca 2020 r. do 14 sierpnia 2020 r. W dniu 28 sierpnia 2020 r. upłynął termin na składanie uwag. W tym okresie wpłynęła jedna uwaga składająca się z trzech uwag. Uwaga nr 1 i 2 odnosiły się do definicji zawartych w projekcie miejscowego planu, tym samym zostały rozpatrzone, natomiast uwaga nr 3 dotyczyła „przesunięcia” nieprzekraczanej linii zabudowy na działkach, które nie były przedmiotem wyłożenia, w związku z czym nie podlegała rozpatrzeniu.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostały opracowane raporty opublikowane na stronie Urzędu w zakładce „Zaplanuj przestrzeń” oraz protokoły z dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami 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 stwierdzenie zgodności z prawem podjętej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w § 9 uchwały dotyczące określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

2. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegał na:

1) poszanowaniu prawa własności i istniejącego zagospodarowania terenów stosownie, do polityki przestrzennej miasta Cieszyna przy formułowaniu ustaleń sporządzonego projektu planu miejscowego,

2) zapewnieniu udziału społeczeństwa poprzez przeprowadzony proces pogłębionych konsultacji społecznych (spotkanie otwarte, warsztat planistyczny),

3) rozpatrywaniu wniosków i uwag do projektu planu miejscowego,

4) zorganizowaniu dyskusji publicznych na temat przyjętych w projekcie planu rozwiązań,

5) opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, w której przedstawiono ocenę wpływu uchwalenia 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 i obejmuje ona między innymi:

a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

c) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

6) opracowanie prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowana została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. Sposób spełnienia wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy (uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni) spełniono poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności terenów przeznaczonych do zabudowy poprzez optymalne rozplanowanie układu dróg publicznych i ich parametrów uzupełnionego drogami wewnętrznymi,

2) ukształtowanie układu komunikacyjnego w sposób umożliwiający w przyszłości wprowadzenie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu dróg publicznych oraz ciąg pieszko-rowerowy na terenie 1 ZP.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej lub jako jej uzupełnienie przy uwzględnieniu warunków topograficznych terenów.

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.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmuje również tereny aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr L/488/02 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 28 lutego 2002 r. , który w uchwale Nr XLVI/488/18 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego został wskazany jako nieaktualny. Tym samym należy stwierdzić, że uchwalenie przedłożonego projektu planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Z 2018, poz.1945 z póź. zm.).

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

1. Do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Kossak - Szatkowskiej, ul. Morcinka i ul. Kargera została wykonana prognoza skutków finansowych jego uchwalenia. Wykonana prognoza skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że wystąpią ujemne skutki finansowe w prognozowanym 10 letnim okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak rozważenie kosztów uchwalenia aktualnie sporządzanego projektu planu wymaga odniesienia się do kosztów, jakie generuje aktualnie obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem koszt związany z budową zaplanowanych w nim dróg publicznych szacuje się na kwotę **7.788.00 zł**. W wyniku uchwalenia aktualnie sporządzanego projektu planu Gmina Cieszyn poniesie koszty związane z budową zaplanowanych w nim dróg publicznych na poziomie **5.385.000 zł**. **Jest to koszt niższy o 2.403.700 zł w stosunku do kosztu wynikającego z aktualnie obowiązującego planu miejscowego**. Niższy koszt realizacji dróg publicznych, w odniesieniu do aktualnie obowiązującego planu, wynika z tego, że w sporządzonym projekcie planu w odniesieniu do aktualnie obowiązującego planu miejscowego następuje rezygnacja z realizacji drogi publicznej klasy lokalna (oznaczonej w aktualnie obowiązującym planie symbolem 3 KL1/2) oraz zmiana klasy planowanej drogi publicznej z klasy lokalna na klasę dojazdowa (dot. ul. Kargera oznaczonej w aktualnie obowiązującym planie symbolem 4KL1/2).

2. W trakcie procedowania wpłynęło do Burmistrza Miasta pismo jednego z właścicieli nieruchomości objętej opracowaniem miejscowego planu, w którym podniesiona została kwestia obniżenia wartości nieruchomości w momencie wejścia w życie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan przeznaczony jest na teren (dot. działki 6/3, obr. 37) na tereny zieleni rekreacyjnej. Po dokonaniu analizy prawnej i formalnej oraz orzecznictwa sądowego w tym temacie należy zauważyć, iż przy realizacji roszczeń z art. 36 bierze się pod uwagę nie tylko faktyczny sposób wykorzystywania działki przed uchwaleniem miejscowego planu, ale także sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. W związku z powyższym, mając na uwadze wpływ podejmowanych rozwiązań w projekcie planu na finanse Gminy podjęta została decyzja, aby nie uchylać miejscowego planu dla terenu określonego w Studium jako B3TZ. Teren ten zostanie, jak do tej pory, o braku planu, natomiast „wyłączony” teren będzie stanowił podstawę do dalszych analiz i przyjęcia właściwych rozwiązań w kontekście pogodzenia potrzeb miasta i oczekiwań właściciela na etapie opracowywania zmiany polityki przestrzennej. Działanie takie uchroni Gminę przed ewentualną wypłatą odszkodowania co miałoby wpływ na finanse publiczne i budżet gminy.

3. Do korzyści wynikających z uchwalenia aktualnie sporządzanego projektu planu miejscowego należy zaliczyć również określenie ram prawnych dla zagospodarowania terenów. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w projekcie planu będzie pozytywnie oddziaływać po okresie objętym prognozą. Kolejną wymierną korzyścią wynikającą z uchwalenia sporządzanego

aktualnie projektu planu będzie możliwość dokonywania podziałów nieruchomości ze względu na uporządkowanie w nim sprawy przebiegu dróg publicznych, a to umożliwi realizację nowej zabudowy. Planowane nowe inwestycje, za wyjątkiem budowy dróg publicznych, nie będą w znaczący sposób obciążać budżetu gminy w ciągu kilku najbliższych lat po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (koszty te mogą dotyczyć realizacji sieci uzbrojenia terenu np. w postaci lokalnych inicjatyw inwestycyjnych). W celu realizacji planowanych dróg publicznych Gmina Cieszyn powinna podjąć starania o dofinansowanie prac ze źródeł zewnętrznych, takich jak strukturalne fundusze pomocowe: krajowe, wojewódzkie, czy unijne. Powyższe pozwala stwierdzić, iż poniesione przez Gminę Cieszyn wydatki związane z realizacją zaplanowanych dróg publicznych przyczynią się do tego, że na obszarze objętym sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powstanie w przyszłości nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków od nieruchomości. Ponadto ze względu na przeprowadzone w trakcie prac nad projektem planu szerokie konsultacje społeczne można założyć, że przyjęte rozwiązania planistyczne znajdą społeczną akceptację rozwiązań planistycznych.