

## **Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik

Rada Miejska Cieszyna działając w oparciu o art.14 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 24 kwietnia 2014 roku podjęła uchwałę Nr XLII/446/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik.

W oparciu o powyższą uchwałę zostały podjęte czynności wynikające z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2015 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych oraz prace projektowe zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu.

Na skutek ogłoszenia Burmistrza Miasta Cieszyna o podjęciu przez Radę Miejską Cieszyna uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 2 wnioski do planu. Burmistrz Miasta Cieszyna sporządzając projekt planu, dnia 19.01.2015 r., rozpatrzył złożone wnioski dokonując ich uwzględnienia.

Analiza zasadności sporządzenia planu, wykonana przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że:

1. Na obszarze objętym sporządzaniem planu występują przesłanki dla określenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ze względu na brak obiektów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów, które powinny podlegać ochronie,
- 3) wymogu wynikającego z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na to, że na obszarze objętym sporządzaniem planu nie został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszar przestrzeni publicznej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (za wyjątkiem obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na to, że na obszarze objętym sporządzaniem planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak uwarunkowań faktycznych i prawnych dla ich określenia,

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak uwarunkowań faktycznych i prawnych dla ich określenia.

Opracowany projekt miejscowego planu został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom przez właściwe w tych sprawach organy. Wszystkie uzyskane opinie o projekcie planu nie zawierały żadnych uwag do projektu planu, za wyjątkiem opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w tym opinie dwóch organów zostały przekazane po upływie terminu, jeden organ nie przekazał swojej opinii (przebieg opiniowania zawiera tabela będąca częścią dokumentacji prac planistycznych). Opinia GKUA, ze względu na to, że zawierała szereg spostrzeżeń do rozważenia przez organ sporządzający projekt planu, została poddana analizie. Burmistrz Miasta na skutek analizy zgłoszonych spostrzeżeń przez GKUA wprowadził do projektu planu zmiany wynikające z ich uwzględnienia. Wprowadzone zmiany do projektu planu nie spowodowały konieczności ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego uzgadniania i opiniowania projektu planu przez właściwe organy. Skutkiem tego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.04.2015 r. do 8.05.2015. Na dzień 4 maja 2015 r. został wyznaczony termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która odbyła się przy udziale 5 zainteresowanych.

W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został również wyznaczony 14 dniowy termin do zgłaszania przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej uwag dotyczących projektu planu. W wyznaczonym okresie wpłynęło 6 pism, zawierających łącznie 29 uwag, z czego 18 uwag zostało uwzględnionych w całości, 3 uwagi zostały częściowo uwzględnione, 8 uwag nie zostało uwzględnionych (Zarządzenie nr 0050.475.2015 z dnia 12 czerwca 2015 r.). Uwzględnienie złożonych uwag nie wymagało ponowienia czynności w zakresie przekazania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ponownego uzgodnienia i opiniowania przez właściwe organy, jednak spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w zakresie regulacji zawartych w § 6 uchwały (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), regulacji dotyczących maksymalnych wysokości budynków, a także regulacji dotyczących zasad zagospodarowania terenów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz przeznaczenia nowo utworzonego terenu oznaczonego symbolem 5U. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 10.07.2015 r. do 31.07.2015 r., a na dzień 27 lipca 2015 r. został wyznaczony termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Dyskusja publiczna nie odbyła się ze względu na brak zainteresowanych wzięciem udziału w dyskusji. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 14 sierpnia 2015 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonane zostały wszystkie czynności procedury planistycznej wynikające z art. 17 tej ustawy oraz przepisów odrębnych poprzedzające podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu. Wobec powyższego dnia 24 września 2015 r. został przedstawiony Radzie Miejskiej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik oraz listę nieuwzględnionych uwag do planu. Lista nieuwzględnionych uwag do planu wraz z podaniem powodów ich nieuwzględnienia stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia. Skutkiem tego Rada Miejska podjęła uchwałę Nr XIV/108/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik. Stosownie do art. 20 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych została przekazana Wojewodzie Śląskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Dnia 3 listopada 2015 r. Wojewoda Śląski działając w oparciu

o art.91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w związku z art.28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjął rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzając nieważność ww. uchwały. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia zostało podniesione, że:

1) „w § 6 pkt 3 kwestionowanego planu, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono: „zakaz budowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UC jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy poniżej 150 m<sup>2</sup>, jako obiektów o typowej powtarzalnej formie architektonicznej”. Zdaniem organu nadzorczego wprowadzony zakaz jest nieprecyzyjny, nie jest jasnym bowiem czym są obiekty o typowej powtarzalnej formie architektonicznej. Uchwałodawca nie doprecyzował powyższego pojęcia w przytoczonym przepisie, nie zdefiniował go również w słowniczku. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego winien jednoznacznie ustalać zakazy, nakazy i dopuszczenia, niedopuszczalnym jest takie sformułowanie przepisu, które budzi wątpliwości interpretacyjne. Użycie pojęć niejasnych w akcie prawa miejscowego narusza zasady techniki prawodawczej, ustanowione rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz.U. nr 100, poz.908), a to § 25 ust. 1 w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia, w brzmieniu: „przepis prawa materialnego winien możliwie bezpośredni i wyraźnie wskazać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować (przepis podstawowy).”

2) „w § 11 ust. 5 pkt 2 przedmiotowego planu, określając sposób realizacji miejsc parkingowych dopuszczono dla zabudowy realizowanej na terenie oznaczonym symbolem 4U lokalizację miejsc parkingowych na wskazanych sąsiednich terenach, między innymi na terenie powiatowej drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 1KDL. Zdaniem organu nadzorczego możliwość realizacji miejsc postojowych dla danej inwestycji w terenach dróg publicznych wymagałaby jednak uzyskania zgody zarządcy drogi, gdyż indywidualny inwestor nie posiada uprawnień do samodzielnego dysponowania i decydowania w tej kwestii. W konsekwencji, wykonanie przytoczonego dopuszczenia będzie uzależnione od innych podmiotów. Rada Gminy ustalając sposób realizacji miejsc postojowych przez dopuszczenie ich lokalizacji na terenie drogi, uzależniła ich rzeczywistą ilość na konkretnych terenach objętych planem od ewentualnej przyszłej zgody zarządcy drogi na zabezpieczenie miejsc postojowych w pasie drogowym. W rezultacie przepisy uchwały dotyczące wymaganej ilości miejsc postojowych są nieprecyzyjne i mogą budzić wątpliwości przy ich wykonaniu. Należy zauważyć, że realizacja miejsc postojowych jest związana bezpośrednio z konkretnym zamierzeniem inwestycyjnym i zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.” Zarówno gramatyczna, jak i celowościowa wykładnia powyższego przepisu prowadzi do wniosku, iż miejsca parkingowe muszą być zaprojektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora, na którym dana inwestycja ma być realizowana. Istotą cytowanego unormowania, jest bowiem doprowadzenie do tego, aby nowa inwestycja w zakresie parkowania nie obciążała wyłącznie dróg publicznych.

W związku z powyższym Wojewoda stwierdził naruszenie kompetencji oraz zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które skutkują uchynieniem uchwały w całości.

Po dokonaniu analizy rozstrzygnięcia nadzorczego oraz przepisów prawa do ustaleń projektu planu zostały wprowadzone zmiany, a mianowicie:

- skorygowana została treść § 6 pkt 3 poprzez usunięcie sformułowania „jako obiektów o typowej powtarzalnej formie architektonicznej”,
- skorygowana została treść § 11 ust. 5 pkt 2 poprzez usunięcie sformułowania „1 KDL”,

które uściślają przyjęte wcześniejsze ustalenia, jednakże nie wprowadzają nowych regulacji, które mogłyby skutkować ponowieniem procedury planistycznej.

Informuję również, że ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik nie naruszają polityki przestrzennej gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna i są z nimi zgodne. Określone w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodnie z przyjętymi w Studium kierunkami zagospodarowania terenów wyrażonymi poprzez wyznaczone w Studium jednostki strukturalne oznaczone symbolami: D 16U, D 7U, D1UC, D2WP, D1KK, D5TZ, D6TZ oraz D7TZ, wskazujące kierunki zagospodarowania terenów objętych tymi jednostkami, przy czym poszczególne symbole literowe oznaczają:

U- tereny usług różnych,

UC - obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

WP - tereny wód płynących,

KK - tereny kolejowe,

TZ - tereny zieleni.

Zgodnie z przyjętymi w studium regulacjami określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają występujące na obszarze planu uwarunkowania faktyczne wynikające z wykonanej na potrzeby sporządzenia projektu planu inwentaryzacji już funkcjonującej na tym obszarze zabudowy oraz analizy funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu.

Wobec powyższego wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygając jednocześnie kolejno niżej wymienione jej istotne elementy osobnym głosowaniem:

- 1) stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna,
- 2) rozpatrzenie nieuwzględnionych przez mnie uwag według załącznika Nr 2 do projektu uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania według załącznika Nr 3 do projektu uchwały,
- 4) uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik

Załącznik:

- Lista nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta uwag wraz z podaniem powodów ich nieuwzględnienia.