

## **Uzasadnienie**

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera, a terenem kolei**

W oparciu o art.14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Cieszyna w dniu 28 czerwca 2018 r. podjęła uchwałę Nr XLVI/489/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera, a terenem kolei określając na załączniku graficznym granice obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru była realizacja polityki przestrzennej zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty procedurą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium jest określony jako tereny rolne, tereny lasów oraz tereny zieleni, częściowo obszar jest wykluczony z zabudowy z uwagi na korytarze ekologiczne. Takie działanie podyktowane jest ochroną i utrzymaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Realizując w/w uchwałę przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na skutek ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i informacji o zbieraniu wniosków do przedmiotowego planu, wpłynęły 2 wnioski, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Cieszyna, gdyż zamiary inwestycyjne składających wnioski odnosiły się do wyznaczania w projekcie planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co było niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.

Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierając część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W myśl przepisów art. 15 ust. 2 ustawy w projekcie planu zostało określone:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie uwzględniają nie tylko zapisy Studium, ale również istniejące zagospodarowanie terenów. Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych: powiatowej (ul. Słowicza), gminnej (ul. Hallera). Ponadto część terenów pomimo prawnie zapisanych służebności korzysta z drogi publicznej gminnej (ul. Myśliwska) położonej na obszarze sąsiedniej gminy, tj. Gminy Golezów. W ustaleniach planu dla terenu 2RM, który nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej została zapisana obsługa komunikacyjna po terenie oznaczonym symbolem 3R zgodnie z rzeczywistym korzystaniem z dojazdu, do którego właściciel ma prawny

dostęp w postaci służebności zapisany w księdze wieczystej. Ponadto tereny wyznaczone w projekcie miejscowego planu tereny rolne z możliwością realizacji zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem są już wyposażone w niezbędną infrastrukturę oraz mają możliwość realizacji przyłączy z istniejących w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu nie ujmuje natomiast wszystkich zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, gdyż obowiązek ten nie jest bezwzględny i musi być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Takie podejście znajduje również uzasadnienie w wyrokach sądów administracyjnych i w licznych komentarzach do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z czym, iż nie występowały na obszarze objętym planem faktyczne przesłanki, nie określono:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Projekt planu, po uzyskaniu przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinii i uzgodnień z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2019 r. do 1 marca 2019 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został udostępniony do publicznego wglądu w wersji tradycyjnej w Referacie Planowania oraz w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej. Na dzień 25 lutego 2019 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu wyznaczony został 14 – dniowy termin na składanie uwag. W okresie tym wpłynęły 2 uwagi. W wyniku przeprowadzonej analizy, Burmistrz Miasta Cieszyna nie uwzględniła obu uwag *Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia* stanowi załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

W oparciu o to rozstrzygnięcie został sformułowany załącznik nr 2 do projektu uchwały pod nazwą *Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag*.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonane zostały wszystkie kroki procedury planistycznej zmierzające do uchwalenia projektu planu. Wobec powyższego przedstawiam Radzie Miejskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Informuję również, że ustalenia zawarte w projekcie przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.

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 projekt miejscowego planu 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) uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera, a terenem kolei.

Załączniki:

- Nr 1 - Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera, a terenem kolei,
- Nr 2 - Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.