

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

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Rada Miejska Cieszyna, działając w oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 planem miejscowym.

Celem ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia objętych nim terenów w sposób nie naruszający Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z istniejącym użytkowaniem gruntów. W związku z czym zawarte w nim ustalenia nie wyczerpują w pełni delegacji ustawowej określonej w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy i instytucje po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, stwierdzono, że:

1. na obszarze objętym sporządzaniem planu występują przesłanki dla określenia:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
 - 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 5) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.
2. na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:
 - 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.

Załącznikiem do uchwały jest:

- rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, przyjętego uchwałą nr XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, zwanego dalej „Studium”.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – uwzględniono poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w uchwale oraz na załączniku nr 1 do uchwały. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi publicznej ul. Słowiczej. Wyznaczona linia zabudowy jest określona jako przedłużenie linii zabudowy, ukształtowanej na działkach sąsiednich (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem). W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – uwzględniono poprzez ukształtowanie gabarytów nowej zabudowy na terenach rolnych z zabudową zagrodową;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego do zabudowy w ramach realizacji zabudowy zagrodowej, a także poprzez niewykorzystywanie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – miejscowy plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie, gdyż nie zachodzą przesłanki do ich ustalania;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie nakazu zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową z jednoczesnym wskazaniem ich minimalnej liczby. Ponadto stwierdzono w tym zakresie również, że obszar objęty sporządzeniem 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;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania odpowiadających celowi jakim jest optymalne ich wykorzystanie stosownie do istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych jak i potencjału tych terenów;
- 7) prawa własności uwzględniono poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem prawa własności

wynikającego z danych zawartych w katastrze nieruchomości;

- 8) potrzeby interesu publicznego miejscowy plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie, gdyż nie zachodzą przesłanki do ich ustalenia;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa miejscowy plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie, gdyż nie zachodzą przesłanki do ich ustalenia;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zapewnione są z istniejących sieci oraz poprzez ich modernizację i rozbudowę w niezbędnym zakresie. Jednocześnie ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji zbiorników bezodpływowych, a także przydomowych oczyszczalni ścieków, jak również możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od 13 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r. W odpowiedzi na opublikowane ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynęły 2 wnioski. Oba wnioski dotyczą możliwości wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioski decyzją Burmistrza Miasta nie zostały uwzględnione, gdyż zamiary inwestycyjne składających wniosek były niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu projektu miejscowego planu poprzez zagwarantowanie udziału społeczeństwa w konsultacjach nad projektem planu w trakcie procedury jego wyłożenia, które odbyło się w dniach 8 lutego 2019 r. do 1 marca 2019 r. Na dzień 25 lutego 2019 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został również wyznaczony 14 dniowy termin do zgłaszania przez zainteresowane osoby uwag do projektu planu. W wyznaczonym okresie wpłynęły dwie uwagi;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu miejscowego planu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego, w celu stwierdzenia zgodności podjętej uchwały z przepisami prawa, w tym poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - miejscowy plan nie przeznaczają terenów pod rozwój nowej zabudowy, a jedynie uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania terenu i istniejącą zabudowę zagrodową, która w świetle ustaleń planu będzie mogła podlegać dalszej rozbudowie w ramach wyznaczonego na ten cel terenu;

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym, przewidzianym w przepisach etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do miejscowego planu.

Nie zachodzą przesłanki do zastosowania wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy z uwagi na brak wyznaczenia w projekcie planu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z dokonanej w niej oceny sytuacji planistycznej gminy wynika, że obszar objęty sporządzanym planem znajduje się w sytuacji braku planu, a 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 stanowi otwartą przestrzeń rolniczą oraz leśną, która nie powinna zostać zabudowana.

W wyniku dokonanej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została podjęta przez Radę Miejską Cieszyna uchwała Nr XLIV/488/18 Rady Miejskiej Cieszyna, z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Pod względem finansowym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przyniesie Gminie Cieszyn dochodów, jednakże Gmina nie poniesie też, z tytułu uchwalenia planu, wydatków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oprócz ustaleń przyjętych w Studium honoruje również istniejący sposób zagospodarowania i wykorzystania terenu, nie wprowadza odmiennego zagospodarowania poszczególnych nieruchomości objętych planem. Działanie takie powoduje, że nie będą zachodzić przesłanki zarówno do generowania dochodów dla Gminy, ani też Gmina nie poniesie wydatków na realizację m.in. infrastruktury technicznej, jak również na realizację dróg publicznych, czy innych zadań stanowiących powinność Gminy.

5. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: D.U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.), a projekt miejscowego planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym zasadne jest

podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru.