

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyn w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący obszar Markłowic

W oparciu o art.14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w dniu 30 października 2014 r. podjęła uchwałę Nr LII/507/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Markłowic.

Realizując w/w uchwałę przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie.

W pierwszym rzędzie wyjaśnić należy, że rozpoznanie niniejszej sprawy nastąpić winno na gruncie stanu prawnego, obowiązującego w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. 30 października 2014 r.

Na skutek ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i informacji o zbieraniu wniosków do przedmiotowego planu, wpłynęły cztery wnioski, które zostały uwzględnione w zakresie jakim zamiar wnioskodawców był zgodny ze Studium.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Miasta wpłynął jeszcze jeden wniosek Polskich Kolei Państwowych S.A. (PKP), w którym PKP wnioskowało o przeznaczenie części terenów stanowiących własność PKP na tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostałe tereny stanowiąc miały tereny komunikacji kolejowej. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna (Studium) złożenie wniosku daje podstawy Burmistrzowi Miasta uwzględnienia tego wniosku w sytuacji, jeżeli wniosek zostanie złożony przez właściciela a kształt i wielkość wnioskowanego terenu spełniają wskaźniki urbanistyczne dla terenu bezpośrednio przylegającego. Ponieważ wniosek czynił zadość wymaganiom zgodności ze Studium projekt miejscowego planu ujmował intencję wnioskodawcy.

Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zawierając część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wszystkie obszary wyznaczone w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zostały przeznaczone pod taką zabudowę. Na potrzeby niniejszego projektu planu w trakcie jego sporządzania zostało opracowane uzasadnienie do projektu planu, które zawiera szczegółową analizę zagadnień wynikających z art. 1 ust. 2 do 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obowiązek dokonania analiz wynika z aktualnej treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującej od 18 listopada 2015r., nadanej ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). Uzasadnienie to stanowi załącznik nr 1 do niniejszego uzasadnienia. Z analiz, jakie zostały wykonane w czasie prac projektowych (zawarte w w/w uzasadnieniu do projektu planu) z uwzględnieniem art. 1 ust. 2 do 4 wyżej cytowanej ustawy, wynika, że na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych, szczególnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jest na tyle dużo, iż nie ma zasadności, na dzień uchwalania projektu planu, do wyznaczania kolejnych obszarów zabudowy mieszkaniowej. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej dla budżetu miasta rodziłyby dodatkowe koszty budowy infrastruktury technicznej oraz realizacji nowych dróg publicznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów mieszkaniowych. Z analizy rynku nieruchomości wykonanej na potrzeby niniejszego projektu planu nie wynika zasadność uruchamiania kolejnych obszarów zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu tereny te zostały przeznaczone pod tereny rolne – zgodnie z ich faktycznym wykorzystaniem. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytocznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010).

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

- 1) przeznaczenia terenów,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W związku z procedowaniem projektu miejscowego planu na stan prawny z 30 października 2014 r. dla potrzeb niniejszego planu zostały zdefiniowane pojęcia reklamy, tablicy reklamowej, urzędzeniu reklamowym, powierzchni reklamowej i szyldu. Do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcia te zostały wprowadzone i zdefiniowane na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Zmiany te weszły w życie 11 września 2015 r. tym samym zasadne było zdefiniowanie ich w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu zostały wyznaczone tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Dotyczą one niewielkich fragmentów terenów leśnych i rolnych, dla których w ustaleniach planu znalazły się odpowiednie regulacje. Ponieważ tereny te nie są wprost objęte zakazem zabudowy, w związku z czym ustalenia planu zawarte w § 10 są zasadne i konieczne.

Projekt planu nie określa natomiast wszystkich obowiązkowych 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 w projekcie planu nie zostały określone:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, gdyż nie ma uzasadnienia faktycznego do przyjęcia stosownych regulacji w tym zakresie;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym sporządzanym projektem planu nie występują obiekty kwalifikowane jako dobra kultury współczesnej, które należałoby chronić ustaleniami planu i tym samym nie ma podstaw, aby określać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, gdyż na obszarze planu nie występują tego typu tereny i obiekty
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze objętym sporządzaniem projektu zmiany planu nie ma terenów pełniących funkcje przestrzeni publicznych określonych w ustawie, służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Ponadto Studium nie określa na przedmiotowym obszarze terenów przestrzeni publicznej,

- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia projektu planu umożliwiają rozwój (rozbudowę, modernizację) istniejącej w terenie zabudowy i nie ma przesłanek faktycznych dla ustalenia tymczasowego sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu.

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 19 lutego 2016 r. do 14 marca 2016 r. Na dzień 7 marca 2016 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W 14 dniowym terminie do składania uwag wpłynęło 15 uwag, z czego, w wyniku przeprowadzonej analizy, Burmistrz Miasta uwzględnił 2 uwagi w całości, 4 uwagi uwzględnił w części, zaś 9 uwag zostało nieuwzględnionych. *Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia* stanowi załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że uwzględnienie części ze zgłoszonych uwag nie wpłynęło na potrzebę ponownienia analiz, o których mowa w art. 1 ust. 2 do 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, a które zawarte są w uzasadnieniu do projektu planu (załącznik nr 1).

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 przeze 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 obszar Markłowic.

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 obejmującego obszar Markłowic.
- Nr 2 - Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.