

**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**

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 30 października 2014 roku podjęła uchwałę Nr LII/507/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar Markłowic określając na załączniku graficznym granice obszaru objętego planem miejscowym.

W ramach realizacji tej uchwały Burmistrz Miasta Cieszyna przystąpił do sporządzenia projektu planu, o którym mowa w art. 15 ww. ustawy dla obszaru określonego na załączniku graficznym Nr 1. Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, stwierdzono, że:

1. na obszarze objętym sporządzeniem 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 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,
2. na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:
  - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych,
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Skutkiem prowadzonych prac projektowych oraz czynności wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

1. Na obszarze sporządzonego projektu planu nie zachodzą przesłanki dla uwzględnienia obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na brak zgłoszonych w tym zakresie wniosków do planu przez właściwe w tych sprawach organy,

2. Pozostałe wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 zostały uwzględnione w projekcie planu w następujący sposób:
- 1) wymagania 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 lub różnych zasadach zagospodarowania. Określono wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów budowlanych. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez ukształtowanie gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do analizy gabarytów zabudowy istniejącej na obszarze sporządzanego projektu planu. Zapisami zawartymi w § 6 uchwały określono zasady lokalizowania reklam oraz ograniczenia dotyczące ich wielkości;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – uwzględniono poprzez:
    - wskazanie zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska terenów o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku,
    - wprowadzenie na terenach oznaczonych symbolami 1PU i 3PU zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii rozumianych zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska,
    - wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem terenu obejmującego zakład PPG Polifarb oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji,
    - ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - określenie granicy rezerwatu leśnego „Kopce” zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz uwzględnienie w ustaleniach planu obowiązujących na tym terenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z tego tytułu,
    - nie wykorzystywanie gruntów leśnych cele nieleśne;
  - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez:
    - uwzględnienie w ustaleniach planu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz warunków ich zagospodarowania,
    - dla terenów położonych w granicach potencjalnych zasięgów skutków negatywnego oddziaływania poważnej awarii przemysłowej (strefy promieniowania cieplnego), ustalono zakaz lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego i mieszkalnych,
    - określenie nakazu zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z jednoczesnym wskazaniem ich minimalnej liczby,
    - określenie nakazu sposobu zagospodarowania obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych w sposób uwzględniający występujące na nim warunki gruntowe;Stwierdzono w tym zakresie również, że 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 (Dz. U. Nr 167, poz.1399).
  - 5) walory ekonomiczne 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. (tereny położone wzdłuż ul. Frysztackiej charakteryzują się korzystnymi warunkami dla lokalizacji funkcji usługowych);

- 6) prawo 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. Ponadto przy wyznaczeniu terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego (regulacje pasów drogowych dróg publicznych) do minimum ograniczono zajęcia terenów będących własnością prywatną;
- 7) potrzeby interesu publicznego – poprzez ochronę terenów kolejowych wraz z zapewnieniem możliwości funkcjonowania dworca kolejowego, zachowanie terenów usług użyteczności publicznej (UK) w dotychczasowym przeznaczeniu oraz zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie obiektom,
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem. W myśl ustaleń planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej będą realizowane na bazie istniejących sieci oraz poprzez ich modernizację i rozbudowę w niezbędnym zakresie. Jednocześnie dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł oraz stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, na każdym z wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub równych zasadach zagospodarowania.

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia zaopatrzenie w wodę praktycznie wszystkich istniejących i nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedyne w rejonie ul. Jodłowej i ul. Zagrodowej występują niewielkie obszary planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których może wystąpić konieczność rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej (łącznie ok. 360 mb sieci).

3. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu w projekcie planu został wzięty pod uwagę interes prywatny poprzez rozpatrzenie 4 wniosków złożonych do planu (1 uwzględniony dotyczący przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową, 3 wnioski nieuwzględnione jako niezgodne ze studium) oraz określenie przeznaczenia terenów jak i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z przy poszanowaniu prawa własności z uwzględnieniem danych zawartych w katastrze nieruchomości, Przy określaniu przeznaczenia terenów wzięto również pod uwagę zalecenia wynikające z opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
4. W trakcie sporządzania projektu planu stosowane były procedury zapewniające ich jawność i przejrzystość. Wszystkie ogłoszenia wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko udostępniane były do wiadomości społeczeństwa w sposób zwyczajowo przyjęty w Urzędzie Miejskim w Cieszynie, tj. zamieszczane w biuletynie miejskim „Wiadomości Ratuszowe”, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Ratusz), na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Cieszynie, a także – w celu dotarcia do szerszego grona odbiorców – w tygodniku „Głos Ziemi Cieszyńskiej” oraz w Dzienniku Zachodnim –

dotadku lokalnym o zasięgu powiatowym. Ogłoszenia dotyczyły zarówno informacji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu i możliwości składania wniosków, jak również informacji o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz organizowanej dyskusji publicznej. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, projekt planu był dostępny w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Ratusz), jak również na stronie BIP w postaci numerycznej. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Zapewniony był również udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz możliwości zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz została zapewniona możliwość udziału w debacie publicznej. W wyniku udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu zostały złożone 4 wnioski do planu oraz 15 uwag.

5. W wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę szczególnie odnosi się to do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierował się potrzebami przeznaczania terenów pod określoną zabudowę. Z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych. Sytuacja taka nakłada na Gminę Cieszyna duże obowiązki finansowe związanych z realizacją wyznaczonych w planach dróg publicznych, jak również obowiązek wykonania urządzeń infrastruktury technicznej będącej obowiązkiem ich z realizacji przez Gminę Cieszyn.

Wobec powyższego na obszarze przedmiotowego projektu planu ograniczono w stosunku do Studium obszary pod wyznaczenia zabudowy pod zainwestowanie – głównie dotyczy to terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Czynniki decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę szczególnie mieszkaniową są przede wszystkim:

- 1) tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość jej uzupełnienia na tzw. lukach budowlanych,
- 2) wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielanych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych,
- 3) dostęp do dróg publicznych,
- 4) możliwość wyposażenia nowo powstałych budynków do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości po wyczerpaniu „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium oraz planów miejscowych**

Podjęcie przez Radę Miejską Cieszyna ww. uchwały wynikało z dokonanej, w czerwcu 2014 r., oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku dokonanej oceny została podjęta przez Radę Miejską Cieszyna uchwała Nr XLIV/466/14 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o wyniki przeprowadzonej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym został sporządzony wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Cieszyna na lata 2014-2017, zatwierdzony Zarządzeniem Burmistrza Miasta Cieszyna Nr 0050.753.2014 z dnia 23 października 2014 roku, w którym przedmiotowy teren został ujęty do

jako plan wskazany do sporządzenia. Ustalenia sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wieloletni program sporządzania planów.

### III. Wpływ na finanse publiczne

Z wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że w ogólnym zestawieniu dochodów i wydatków Gminy zmiana planu będzie korzystna dla Gminy i w przyjętym do analizy okresie 10 lat od wejścia planu w życie może przynieść dla budżetu wpływy około 334.136 zł.

Prognoza odnosi się do dochodów i wydatków, jakie będą miały miejsce w 10-letnim okresie od uchwalenia planu. Z analizy czynników, mających wpływ na dochody i wydatki Gminy wynika, że w początkowych latach Gmina Cieszyn będzie musiała przewidzieć jedynie wydatki związane z regulacją pasa drogowego ul. Jodłowej.

W analizowanym okresie (10 lat) nie będzie zachodziła potrzeba realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej (wodociąg i kanalizacja) oraz budowa nowych publicznych dróg gminnych.

#### Zbiorcze zestawienie dochodów i wydatków Gminy będących skutkiem realizacji ustaleń planu:

Lata	Dochody	Wydatki	Saldo w roku
1	13.785,13		13.785,13
2	17.010,26		17.010,26
3	20.235,39		20.235,39
4	45.747,95		45.747,95
5	41.134,95	38.800,0	2.334,08
6	36.684,24		36.684,24
7	41.199,43	41.199,43	
8	46.359,65		46.359,65
9	52.164,90		52.164,90
10	58.615,10		58.615,10
Razem:	372.936,21	38.800,0	<b>334.136,21</b>

Należy zauważyć, że rozwiązania przestrzenne projektu planu powinny korzystnie wpłynąć m.in. na wzrost aktywności gospodarczej w tej części miasta oraz powinny zwiększyć zainteresowanie możliwościami realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, co w konsekwencji powinno wpłynąć na zwiększenie wpływów do budżetu miasta z podatków od nieruchomości, jak również tworzenia nowych miejsc pracy. Przewiduje się, że dla części terenów, których przeznaczenie w planie zostało zmienione (tereny rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej), może nastąpić naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Szacowane dochody mają charakter prognostyczny, ich rzeczywista wysokość może ulec zmianie z uwagi na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.