

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony po północnej stronie ul. Wiślańskiej

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/508/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony po północnej stronie ul. Wiślańskiej.

Ostatecznie opracowany został projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został przekazany organom właściwym do opiniowania i uzgadniania w celu wyrażenia stanowiska o przyjętych w nim rozwiązaniach.

1. W przypadku uzyskanych opinii tylko opinie: Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, zawierały uwagi do ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu. Analiza tych uwag wykazała zasadność uwzględnienia niektórych z nich. Wprowadzone zmiany do projektu planu nie spowodowały konieczności ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego uzgadniania i opiniowania projektu planu przez właściwe organy.
2. Wszystkie uzyskane uzgodnienia były pozytywne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, w kolejnym kroku procedury planistycznej Burmistrz Miasta Cieszyna ogłosił w Głosie Ziemi Cieszyńskiej, Nr 40 z dnia 9.10.2015 r., w Wiadomościach Ratuszowych Nr 21 z dnia 9.10.2015 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej BIP, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.10.2015 r. do 9.11.2015 r., a na dzień 26.10.2015 r. został wyznaczony termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Ze względu na brak zainteresowanych wzięciem udziału w dyskusji publicznej dyskusja się nie odbyła. W wyniku wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie 23.11.2015r., nie wpłynęła żadna uwaga do przyjętych w nim rozwiązań.

Wykonane zostały wszystkie czynności procedury planistycznej wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych poprzedzające podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu. Wobec powyższego przedstawiam Radzie Miejskiej Cieszyna projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony po północnej stronie ulicy Wiślańskiej. Ze względu na brak uwag do projektu planu nie zostaje Radzie przekazana lista nieuwzględnionych uwag do planu.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony po północnej stronie ul. Wiślańskiej 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 strukturalnej oznaczonej symbolem: G2PU-tereny działalności produkcyjnej, baz, składów i magazynów oraz usług.

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 przeprowadzonej analizy ukształtowania terenu, jego wielkości, skomunikowania z układem zewnętrznym dróg, funkcji i parametrów istniejącej zabudowy na terenach przyległych do obszaru sporządzanego planu w powiązaniu z określonym w studium kierunkiem zagospodarowania terenu.

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 28 stycznia 2016 r. Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę Nr XVIII/164/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony po północnej stronie ul. Wiślańskiej. 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 4 marca 2016 r. Wojewoda Śląski działając

w oparciu o art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz.1515) w związku z art.28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz.199 ze zm.) podjął rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzając nieważność ww. uchwały. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia zostało podniesione, że w toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że:

**1) w § 5 kwestionowanego planu** zdefiniowano wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku jako: „wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu”. Należy zauważyć, że wysokość budynku jest już zdefiniowana w przepisach prawnych to jest w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tego typu inkorporowanie przepisów ustawowych do aktów prawa miejscowego należy uznać z punktu widzenia techniki prawodawczej za bezwzględnie niedopuszczalne. Stanowione przez organy jednostek samorządu terytorialnego akty prawa miejscowego winny regulować kwestie wynikające z delegacji ustawowej w taki sposób, by przyjęte w oparciu o nią normy uzupełniały przepisy powszechnie obowiązujące,

**2) w § 9 ust. 2 uchwały** oraz na rysunku planu gmina określiła granicę chronionego krajobrazu „Cieszyńskie Pogórze” ustalając jednocześnie w § 9 ust.3, że przy zagospodarowaniu terenów na tym obszarze należy uwzględnić warunki określone w akcie prawnym ustanawiającym tą formę ochrony. Tak wprowadzone wskazanie jest niejasne i narusza art. 25 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”. Należy zauważyć, że przepisy planu winny wyraźnie wskazywać jak adresat planu ma się zachować. Jeśli więc dany obszar objęty jest ochroną na podstawie przepisów odrębnych i w związku z tym narzucone są dodatkowe warunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów w obrębie tego obszaru, plan miejscowy winien to uwzględniać poprzez nałożenie odpowiednich zakazów, nakazów i dopuszczeń bądź jednoznacznie wskazywać w jakim akcie prawnym zawarte są dodatkowe wymogi,

**3) w § 18 ust.1 pkt 2 przedmiotowego planu,** określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, dopuszczono podział nieruchomości na terenie 1P/U w celu wydzielenia działek gruntu o szerokości nie mniejszej niż 8 m pod pasy drogowe dróg wewnętrznych. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 10 oraz §4 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji powinny określać układ komunikacyjny wraz z parametrami i klasyfikacją dróg, oraz warunki jego powiązania z układem zewnętrznym, a także wskaźniki w zakresie komunikacji w szczególności ilość miejsc parkingowych, a nie warunki dotyczące podziału nieruchomości.

**4) w § 20 uchwały** określono przeznaczenie terenu o symbolu 1 RW jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, ustalając jednocześnie możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z hodowlą i połowem ryb oraz budowli związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem. Jednocześnie dla tego terenu określono jedynie wysokość zabudowy. Jeśli teren został przeznaczony pod zabudowę, należało określić wymagane wskaźniki. Brak obligatoryjnych parametrów istotnie narusza przepisy art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Marginalnie należy wskazać, że wielkość przedmiotowego terenu poddaje w wątpliwość jakkolwiek możliwość zagospodarowania go zgodnie z planem.

**5) w § 19 pkt 4 i 5 przedmiotowego planu** dla terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej o symbolu 1P/U wprowadzono nakaz zagospodarowania jako terenu zieleni izolacyjnej z jednoczesnym zakazem lokalizacji budowli i urządzeń dla psa terenu *”który zawarty jest pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy biegnącą wzdłuż północnej granicy terenu 1P/U a południową granicą terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kępnej, jako terenu zieleni izolacyjnej”*. Jednocześnie na rysunku planu w żaden sposób nie wskazano granic obszaru, dla którego wprowadzono dodatkowe ustalenia. Teren zgodnie z definicją zawartą w § 5 pkt 7 przedmiotowej uchwały, oraz w myśl ustawy o planowaniu (art. 15 ust.2 pkt 1) , to wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania. Należy zauważyć, że w obszarze objętym planem nie zostały wskazane żadne tereny mieszkaniowe, nie jest jasne zatem o jakie tereny mieszkaniowe chodzi, czy o tereny wyznaczone w innym planie, czy też o tereny leżące poza granicami planu, które na chwilę jego uchwalenia były faktycznie zagospodarowane jako mieszkaniowe. Samo określenie wzdłuż północnej granicy terenu 1P/U również nie jest jednoznaczne, gdyż granice wskazanego terenu przebiegają między innymi w kierunku północnym i północno-wschodnim. Brak jednoznacznego wskazania, dla której części terenu 1P/U obowiązuje nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną wyrażony w § 19 pkt 4 oraz zakaz lokalizowania budowli urządzeń wynikający z pkt 5, nie dopełniono wymogu wynikającego z powyższego

przepisu.

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

- 1) skorygowana została treść w § 5 pkt 9 uchwały poprzez nadanie nowego brzmienia pojęciu „wysokość zabudowy”.
- 2) skorygowana została treść w § 9 ust.3 uchwały poprzez przywołanie w ustaleniach planu Nr i daty uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie wprowadzenia ochrony w drodze wyznaczenia obszaru chronionego.
- 3) skorygowana została treść § 18 uchwały poprzez usunięcie zapisu zawartego w § 18 ust.1 pkt 2 .
- 4) skorygowana została granica sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyniku uwzględnienia rozstrzygnięcia organu nadzorczego dotyczącego zapisu zawartego w § 20 uchwały, co powoduje całkowite usunięcie treści zawartej w § 20 oraz zmniejszenie obszaru sporządzanego planu o pow. ok.220 m<sup>2</sup>. Konsekwencją tej zmiany jest konieczność skorygowania ustaleń planu w innych miejscach, w których dotychczasowy plan odwoływał się do jednostki 1RW (§ 4 ust.1 pkt 3 lit. d, § 6 pkt 4, § 7 ust.3, § 9 ust.1). Taka zmiana granic planu jest prawnie dopuszczalna. Skorygowaną granicę planu obrazuje rysunek planu.
- 5) skorygowana została treść § 19 uchwały poprzez: określenie minimalnej szerokości pasów drogowych dla dróg wewnętrznych, wprowadzenie zapisu odwołującego się do rysunku w zakresie pasa terenu, dla którego plan określił dodatkowe ustalenia z jednoczesnym oznaczeniem go na rysunku planu, uwzględnienie skorygowanego pojęcia „wysokość zabudowy”.

Ponadto na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 1P/U został graficznie wskazany pas terenu, dla którego wprowadzono dodatkowe ustalenia ze stosownym uzupełnieniem legendy rysunku planu.

Dodatkowo, w załączeniu do niniejszego uzasadnienia do projektu uchwały, przekazuję uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego obowiązek sporządzenia wprowadziła zmiana do ww. ustawy obowiązująca od dnia 18 listopada 2015r. Należy zwrócić uwagę, że dokonanie wskazanych powyżej zmian projektu planu skutkowało koniecznością skorygowania ww. uzasadnienia. Zmiana dotyczyła odniesienia się do wyłączenia terenu jednostki 1RW z obszaru objętego uchwalanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (w rozdz. I pkt. 2.6).

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) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania według załącznika Nr 2 do projektu uchwały,
- 3) uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony po północnej stronie ul. Wiślańskiej.

Załącznik:

- 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 teren położony po północnej stronie ul. Wiślańskiej