

Uzasadnienie, o którym mowa w art 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), do projektu 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.

W ramach realizacji tej uchwały Burmistrz Miasta Cieszyna przystąpił do sporządzenia projektu planu, o którym mowa w art. 15 ww. ustawy. Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy 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 ochrony środowiska i przyrody,
 - 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej,
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
 - 7) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:
 - 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na to, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna na obszarze objętym sporządzaniem planu nie wyznaczyło przestrzeni publicznej wymagającej kształtowania,
 - 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury ze względu na brak obiektów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.) oraz na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na to, że na obszarze objętym sporządzaniem planu nie występują tereny górnicze lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na to, iż teren przeznaczony do zabudowy stanowi jedną działkę geodezyjną będącą własnością jednej osoby prawnej,
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak uwarunkowań faktycznych i prawnych dla ich określenia,
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak uwarunkowań faktycznych i prawnych dla ich określenia.

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:

- 1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na brak na obszarze sporządzanego projektu planu oraz w bezpośrednim jego otoczeniu zabytków, w tym zabytków podlegających ochronie,
- 2) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – z uwagi na to, że obszar planu nie obejmuje terenów budownictwa mieszkaniowego,
- 3) potrzeb 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 ukształtowanie struktury przestrzennej dla lokalizacji terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej przy uwzględnieniu transportochłonności układu przestrzennego (teren posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej oraz drogi gminnej) oraz możliwości w zakresie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez ukształtowanie gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do analizy gabarytów zabudowy ukształtowanej na terenach przylegających do obszaru sporządzanego projektu planu przy jednoczesnym uwzględnieniu ukształtowania terenu oraz wprowadzenie możliwości lokalizacji reklam tylko od strony dróg publicznych, przy równoczesnym ograniczeniu ich rozmiarów,

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), terenów o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353), z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- wprowadzenie nakazu zagospodarowania pasa terenu, zawartego pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy biegnącą wzdłuż północnej granicy terenu P/U a południową granicą terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Kępnej, w formie zieleni izolacyjnej z nasadzeniami drzew i krzewów,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
- określenie granicy obszaru chronionego krajobrazu „Cieszyńskie Pogórze” zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz uwzględnienie w ustaleniach planu obowiązujących na tym terenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z tego tytułu.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez:

- określenie nakazu zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z jednoczesnym wskazaniem ich minimalnej liczby.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 651 z późn. zm.) oraz stwierdzono brak uwarunkowań faktycznych i prawnych dla dokonywania regulacji odnoszących się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

5) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez określenie optymalnego wykorzystania terenu dla osiągnięcia celu, jakim jest przeznaczenie terenu dla zabudowy produkcyjnej i usługowej przy uwzględnieniu transportochłonności układu przestrzennego (teren posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej) oraz możliwości w zakresie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,

6) prawo własności – uwzględniono poprzez określanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem prawa własności wynikającego z danych zawartych w katastrze nieruchomości. Skutkiem tego oraz w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego z dnia 4 marca 2016 r. znak: IFIII.4131.1.27.2016 zostały zmienione granice obszaru objętego planem (obszar objęty sporządzonym projektem został pomniejszony o pow. około 220 m² - teren oznaczony w zakwestionowanym planie symbolem 1RW). Teren ten stanowi niewielki fragment działki 56/2 obr.73 o użytku gruntowym „wody stojące” (staw) będącej własnością Polskiego Związku Wędkarskiego z siedzibą w Bielsku-Białej i jako taki nie mógłby stanowić odrębnej nieruchomości, która miałaby zostać zagospodarowywana wg ustaleń nowego planu.

7) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez przeznaczenie terenu dla prowadzenia działalności gospodarczej spełniającego niezbędne wymogi pod względem jego lokalizacji oraz odpowiedniej wielkości jego powierzchni dla ujęcia go w utworzonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. katowickiej specjalnej strefie ekonomicznej, w ramach podstrefy Jastrzębsko-Żorskiej. Warunkiem złożenia wniosku w tej sprawie jest uchwalenie dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez ich rozbudowę w niezbędnym zakresie. Jednocześnie dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – energii słonecznej oraz stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii. Na terenie objętym sporządzanym projektem planu nie występują przesłanki dla uwzględnienia potrzeb w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych.

3. Przy ustaleniu przeznaczenia terenu w projekcie planu wzięty został interes publiczny polegający na uzyskaniu przez Gminę terenu dla prowadzenia działalności gospodarczej, a tym samym stworzenie warunków dla wprowadzenia go do specjalnej strefy ekonomicznej, w sposób zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem wniosków do planu przy opracowaniu jego projektu, mając na uwadze ustalone w nim przeznaczenie terenów (przede wszystkim P/U – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej), wzięto pod uwagę potrzebę minimalizowania ewentualnego oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej przyległej do obszaru sporządzanego planu. (wysokość zabudowy, dostęp do drogi, zieleń izolacyjna, zakaz lokalizacji produkcji niebezpiecznej przy uwzględnieniu sugestii zawartych w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej).

4. W trakcie prac nad projektem planu stosowane były procedury planistyczne 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” 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.

Zapewniona była możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, jednak nie wpłynęły żadne wnioski do planu oraz nie zostały złożone uwagi do projektu planu. Również nie było przedstawicieli społeczeństwa na zorganizowanej dyskusji publicznej.

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. stwierdzająca, między innymi, częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru miasta Cieszyna, położonego w rejonie skrzyżowania ulic Wiślańskiej z Bielską (dotyczyło to terenu położonego po północnej stronie ul. Wiślańskiej). W związku z tym należy stwierdzić, że sporządzana zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. stwierdzająca, między innymi, częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru miasta Cieszyna, położonego w rejonie skrzyżowania ulic Wiślańskiej z Bielską (dotyczyło to terenu położonego po północnej stronie ul. Wiślańskiej). 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 zmiany planu. Sporządzana zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wieloletnim programem sporządzania planów.

III. Wpływ na finanse publiczne

Z wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu obejmującego teren po północnej stronie ul. Wiślańskiej 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 wpływ sięgające ponad 1 125 000 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 wydatki związane przede wszystkim z wydzieleniem i wykupieniem gruntu pod rozbudowę ul. Kępnej oraz budowy infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej). Pod koniec 10-letniego okresu Gmina będzie również zobowiązana do poniesienia kosztów związanych z rozbudową ul. Kępnej.

Zbiorcze zestawienie dochodów i wydatków Gminy będących skutkiem realizacji ustaleń planu

Okres w latach	Dochody	Wydatki	Saldo w roku
1	0	92 321	- 92 321
2	326 472	10 446	316 026
3	326 472	100 978	225 494
4	326 472	0	326 472
5	342 349,60	0	342 349,60
6	31 755,20	0	31 755,20
7	47 632,80	0	47 632,80

8	63 510,40	0	63 510,40
9	63 510,40	131 250	- 67 739,60
10	63 510,40	131 250	- 67 739,60
	109 894	-----	-----
Razem	1 591 684,80	466 265	1 125 419,80

Należy zauważyć, że dochody i wydatki są szacunkowe i mogą podlegać zmianie z uwagi na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Ogólnie bilans dla Gminy Cieszyn, po 10-letnim okresie czasu, powinien być bardzo korzystny w wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie, jednakże poważnym zagrożeniem mającym wpływ na budżet gminy może być brak zainteresowania potencjalnych inwestorów realizacją zabudowy produkcyjno-usługowej na tym obszarze, pomimo poniesionych przez Gminę wydatków na realizację infrastruktury technicznej.