

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar zawierający częściowo tereny: Bobrka, Liburnii i Pastwisk

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 XXVI/247/16 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar zawierający częściowo tereny: Bobrka, Liburnii i Pastwisk, zwanego dalej „projektem zmiany planu miejscowego” określając na załączniku graficznym granice obszaru objętego planem miejscowym.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy. Zakres projektu zmiany planu miejscowego dotyczy zmiany części ustaleń, obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr IV/8/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru C miasta Cieszyna obejmującego obszar zawierający częściowo tereny: Bobrka, Liburnii i Pastwisk. W związku z faktem, że zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie części ustaleń obowiązującego planu nie zawiera ona wszystkich regulacji wskazanych w art. 15 ustawy.

Wobec powyższego ostatecznie projekt zmiany planu obejmuje następujące zmiany:

1) w zakresie terenów osuwiskowych:

- a) zmianę granic obszarów osuwisk wraz dokonaniem ich podziału na osuwiska aktywne ciągle, osuwiska aktywne okresowo i osuwiska nieaktywne (na rysunku planu wyróżnione zostały poprzez szraf),
- b) zmianę linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania biegnącej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 20R i 19R w taki sposób, aby obszar osuwiska znalazł się w terenie nieprzeznaczonym do zabudowy, tj. na terenie oznaczonym symbolem 20R,
- c) zmianę linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania biegnącej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 6R i 7R w taki sposób, aby obszar osuwiska znalazł się w terenie nieprzeznaczonym do zabudowy, tj. w terenie oznaczonym symbolem 6R,
- d) zmianę przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania w granicach działki 28, obr. 20 i fragment działki 27/2, obr. 20 z uwagi na występujące w tym obszarze osuwisko aktywne ciągle w taki sposób, aby przedmiotowy obszar objąć terenem zieleni rekreacyjnej oznaczonym symbolem 3ZR,
- e) w ustaleniach projektu zmiany planu wprowadzono regulacje związane z różnymi zasadami zagospodarowania na obszarach osuwisk z uwzględnieniem stopnia aktywności danego osuwiska,

- f) ograniczona została maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów rekreacji indywidualnej w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6ZR z uwagi na występujące tam obszary osuwisk.
- 2) w zakresie regulacji związanych z „problemami” planistycznymi:
- a) zmianie przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania w granicach działki nr 8/8, obr. 21 w taki sposób, aby ww. działka znalazła się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 14MW,
 - b) zmianie przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania w granicach działki nr 43/7, obr. 19 w taki sposób, aby przedmiotowy obszar objąć terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 16MW,
 - c) zmianie przeznaczenia terenu fragmentu działki 17/75, obr. 31 oraz fragmentu działki 17/12, obr. 31 z terenu zieleni rekreacyjnej oznaczonych symbolem 10ZR na teren zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 28U,
 - d) zmianie przeznaczenia działki 5/2, obr. 31 z terenu zabudowy produkcyjno - usługowych oznaczony symbolem 1P/U na teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 29U zgodnie z jej istniejącym użytkowaniem terenu,
 - e) zmianie przebiegu linii rozgraniczającej tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem 2ZN i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem 17MW, w taki sposób, że w granicach terenów zieleni nieurządzonej znajdują się działki 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, obr. 18, zgodnie z istniejącym użytkowaniem,
- 3) w oparciu o złożone wnioski i uwagi w trakcie procedury planistycznej:
- a) zmianie położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 12MN/U,
 - b) dopuszczenie ustaleniami planu możliwości realizacji zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na części działki 2/9, obr. 7, zgodnie z istniejącym użytkowaniem terenu,
 - c) zmianie przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania w granicach działki nr 64/4, obr. 22 w taki sposób, aby przedmiotowy obszar przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załącznikiem do uchwały jest:

- rysunek zmiany planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:2000 (podzielony na sekcje: A1, A2, B1, B2, B3);

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna uchwalonego 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.

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

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostały spełnione poprzez korektę linii zabudowy na terenie 12MN/U celem dostosowania jej położenia do uwarunkowań faktycznych w terenie oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz korektę linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w celu uwzględnienia w sposobie zagospodarowaniu terenów uwarunkowań faktycznych. Korektę linii zabudowy wprowadzono na terenie

12MN/U, zgodnie z ustaleniem zawartym na załączniku Nr 1. W pozostałym zakresie wymóg określony w art. 1 ust. 2 – 4, został spełniony w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez aktualizację położenia obszarów osuwisk wraz z określeniem ich stopnia aktywności, na podstawie przekazanej przez Starostę Cieszyńskiego „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10 000 (MOTZ)” dla gminy Cieszyn. Ponadto w ustaleniach zmiany planu zostały wprowadzone regulacje mające na celu zabezpieczenie nieruchomości przez ewentualnymi negatywnymi skutkami inwestowania na terenach zagrożonych poprzez:
 - a) ograniczenie w zainwestowaniu na obszarach osuwisk aktywnych ciągle (zmiana przeznaczenia działki 29 i części działki 27/2, obr. 20 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zieleni rekreacyjnej oraz poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w terenach rolnych),
 - b) ograniczenie możliwości zainwestowania na terenach zieleni rekreacyjnej,
 - c) wprowadzenie uregulowań dotyczących sposobu odprowadzania wód deszczowych oraz ścieków na obszarach osuwiskowych.

W pozostałym zakresie wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;

- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 7) prawa własności – wprowadzone do ustaleń zmiany planu regulacje spełniają oczekiwania właścicieli nieruchomości oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie z poszanowaniem prawa własności. Ponadto wymóg określony w art. 1 ust. 2 – 4, został spełniony przede wszystkim spełniony w obowiązującym planie;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, w nieprzekraczalnym terminie do 9 grudnia 2016 r. W odpowiedzi na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, które zostało również umieszczone

na stronie internetowej wpłynął jeden wniosek, który został uwzględniony. Po przygotowaniu nowego projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego poprzez zagwarantowanie udziału społeczeństwa w konsultacjach społecznych nad projektem zmiany planu w trakcie procedury jego wyłożenia, w dniach od 5 kwietnia 2019 r. do 29 kwietnia 2019 r. Na dzień 15 kwietnia 2019 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, jednakże w odniesieniu do zmiany planu dla obszarów Bobrka, Liburnii i Pastwisk z uwagi na brak zainteresowanych osób dyskusja się nie odbyła. W ogłoszeniu informującym o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, określono termin na składanie uwag, który upłynął 13 maja 2019 r. W wyznaczonym terminie została złożona 1 uwaga, która podlegała obowiązkowemu rozpatrzeniu przez Burmistrza. W dniu 16 maja 2019 r. do tut. urzędu wpłynęła jeszcze kolejna uwaga. Uwaga ta została założona po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Jej rozpatrzenie zatem nie było obowiązkowe, jednakże Burmistrz Miasta uznała to działanie za zasadne. W związku z czym obie uwagi podlegały rozpatrzeniu i zostały uwzględnione pozytywnie. Na tą okoliczność zostało podjęte zarządzenie nr 0050.362.2019 r. z dnia 27 maja 2019 r.;

- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - określone w art. 1 ust. 2 – 4, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

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 zmiany planu miejscowego w powiązaniu z obowiązującym miejscowym planem. Ponadto na każdym, przewidzianym w przepisach etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu miejscowego.

Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, zostały spełnione w obowiązującym planie, a zmiana planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

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.

Rada Miejska Cieszyna dokonała oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmując w tej sprawie uchwałę Nr XLVI/488/18 z dnia 28 czerwca 2018 roku, w której stwierdziła nieaktualność podlegającego zmianie planu miejscowego.

Projekt zmiany planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany planu wynikało, że jego realizacja wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie Gmina Cieszyn w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Zgodnie z przyjętymi założeniami niniejszej prognozy, w okresie 10 prognozowanych lat przewiduje się, że wydatki środków pieniężnych związanych z realizacją ustaleń aktualnie sporządzanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosą 65 000 zł, natomiast wpływy z tytułu podatku od budynków, tzw. renty planistycznej, sprzedaży gruntów gminnych, opłat cywilnoprawnych uplasują się w wysokości ponad 93 000zł. W wyniku bilansu wpływów i wydatków z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie kwota ta wynosić może ponad 26 100 zł.

Największym kosztem jaki będzie generowany dla budżetu samorządu, w wyniku uchwalenia zmiany planu będzie konieczność wypłaty odszkodowań bądź wykupu nieruchomości, których wartość ulegnie obniżeniu na skutek uchwalenia zmiany planu.

Do korzyści wynikających z uchwalenia aktualnie sporządzanej zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających granice zagospodarowania terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ograniczenie zabudowy na obszarach osuwisk wynikające z troski o bezpieczeństwo, stanowi działanie wpisujące się w zakres zadań samorządu gminnego, polegających na zapewnieniu bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i mienia mieszkańców Cieszyna. Zapewnienie ochrony zdrowia i mienia ludzi, poprzez ograniczenie możliwości zabudowy może generować dla miasta koszty, jednakże z punktu widzenia ryzyka związanego z możliwością wystąpienia katastrofy budowlanej, wprowadzenie ograniczeń w zabudowie obszarów osuwisk jest ze wszystkich miar uzasadnione.

5. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.