

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 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, 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 na 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 oraz przy wyznaczaniu nowych dróg publicznych) do minimum ograniczono zajęcia terenów będących własnością prywatną, jednocześnie spełniając przepisy prawa odnoszące się do sytuowania dróg publicznych;
- 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. Jedynie 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).

Rada Miejska Cieszyna na sesji w dniu 28 kwietnia 2016 r. w wyniku rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag uwzględniła 8 uwag w tym 7 uwag, które dotyczyły wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po południowej stronie ul. Bukowej. Uwzględnienie uwag dla Burmistrza Miasta oznaczało konieczność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych – częściowo przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz częściowo przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Łącznie przeznaczono 5,52 ha terenów pod zabudowę. Sytuacja taka powoduje, że na Gminie Cieszyn ciążył będzie dodatkowy obowiązek realizacji nowych odcinków sieci uzbrojenia terenu: sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (sieć wodociągowa - 1515 mb, sieć kanalizacji – 880 mb w systemie grawitacyjnym i 165 mb kanalizacji ciśnieniowej).

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 przy poszanowaniu prawa własności z uwzględnieniem danych zawartych w katastrze nieruchomości. Ponadto Rada Miejska uwzględniając w dniu 28 kwietnia 2016r. 8 uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta wzięła pod uwagę interes prywatny, powiększając tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym również mieszkaniowo – usługowej) o blisko 17 % w stosunku do przedłożonego przez Burmistrza Miasta do uchwalenia projektu planu.

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 „Dzienniki Zachodnim” – w dodatku 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 oraz o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i ponownej dyskusji publicznej. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zarówno w trakcie pierwszego wyłożenia, jak również przy ponownym wyłożeniu (w zakresie wprowadzonych zmian do projektu planu), projekty planu były dostępne w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie (Ratusz), jak również na stronie BIP w postaci numerycznej. W trakcie wszystkich trzech wyłożeń odbyły się dyskusje publiczne 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 wyłożeń do publicznego wglądu oraz została zapewniona możliwość udziału w debatach publicznych. W wyniku udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu zostały złożone 4 wnioski do planu oraz 15 uwag po I wyłożeniu projektu planu. Po II wyłożeniu wpłynęło 7 uwag, natomiast po III wyłożeniu nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca części projektu planu wyłożonego do ponownego wglądu (wpłynęło jedynie 6 uwag odnoszących się do terenu nie podlegającego ponownemu wyłożeniu).

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 jednorodzinną. 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.

Mając na uwadze powyższe Burmistrz Miasta wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową potraktował jako „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości po wyczerpaniu „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z czym nie uwzględnił części uwag zgłoszonych w procedurze planistycznej, odnoszących się do terenów, które w Studium wyznaczone zostały jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne. Rada Miejska na sesji w dniu 28 kwietnia 2016 r. w wyniku rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag uwzględniła 7 uwag, które dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną po południowej stronie ul. Bukowej. Decyzja Rady Miejskiej spowodowała konieczność wznowienia prac projektowych na przedmiotowym obszarze. Wyznaczenie dodatkowych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (w tym terenów mieszkaniowo – usługowych) pod zabudowę w zwartym, niezabudowanym obszarze o powierzchni 5,52 ha powoduje, że nastąpił wzrost terenów pod zabudowę w stosunku do projektu pierwotnego o ok. 17 %, zaś w stosunku do wolnych terenów niezabudowanych wzrost jest na poziomie niespełna 50 %. Przeznaczenie terenów pod zabudowę spowodowało konieczność wyznaczenia nowych dróg publicznych. Łącznie wyznaczonych zostało 1,32 km dróg publicznych klasy „dojazdowa”. Drogi te zostały wyznaczone w znacznym stopniu po gruntach prywatnych – właścicieli gruntów wyrażających zainteresowaniem zmianą przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Skorygowany projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu jednakże wyłożenie dotyczyło fragmentu obejmującego wprowadzone zmiany. Właściciele poszczególnych działek wykazali duże niezadowolenia z tak zaprojektowanego układu komunikacyjnego i domagali się wyznaczenia dróg wewnętrznych w układzie prostopadłym do ul. Bukowej. Generalnie wszystkie działki na obszarze projektu planu (podlegającym ponownemu wyłożeniu) będące we własności osób składających uwagi, przylegają bezpośrednio do dróg publicznych – ul. Bukowa oraz nowoprojektowanej drogi publicznej 11KDD (przedłużenie ul. Leśnej), jednakże z uwagi na ich wydłużony kształt, w celu prawidłowego zagospodarowania (zgodnego z przeznaczeniem terenu) na właścicielach nieruchomości będzie ciążył obowiązek urządzenia dróg wewnętrznych o co zwracali się właściciele wnoszący uwagi. Ponieważ wykreślenie dróg publicznych z przedmiotowego obszaru nie jest działaniem naruszającym przepisy prawa, Burmistrz podjął decyzję o uwzględnieniu wszystkich uwag.

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 przy pierwotnych założeniach wynikało, że w ogólnym zestawieniu dochodów i wydatków Gminy miejscowy plan będzie korzystny dla Gminy i w przyjętym do analiz okresie 10 lat od wejścia planu w życie może przynieść dla budżetu wpływy 372.936,21 zł.

Prognoza odnosiła 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 miała zachodzić potrzeba realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej (wodociąg i kanalizacja) oraz budowa nowych publicznych dróg gminnych.

Zmiany w projekcie planu, jakie zaszły po uwzględnieniu przez Radę Miejską 8 uwag, w sposób istotny wpłyną na finanse publiczne. Należy zwrócić uwagę, że założony wzrost przychodów Gminy nie będzie równoważył wydatków Gminy Cieszyn na realizację niezbędnych zadań w zakresie budowy infrastruktury technicznej i nowych dróg publicznych. Oszacowane wydatki ponad 12-krotnie przewyższały planowane dochody.

W wyniku uwzględnienia przez Burmistrza Miasta uwag złożonych w ramach II wyłożenia projektu planu (usunięcie z projektu planu części dróg publicznych obsługujących tereny mieszkaniowe wyznaczone przez uwzględnienie przez Radę Miejską 8 uwag złożonych w ramach I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu) wydatki związane z budową nowych dróg publicznych uległy ograniczeniu.

Zgodnie z opracowaną analizą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, biorąc po uwagę ostateczną wersję planu, Gmina Cieszyn z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poniesie koszty brutto budowy układu ulicznego w wysokości 1.442.180,33 zł, niezbędnego dla zapewnienia dostępności komunikacyjnych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tytułu konieczności nabycia gruntów na poszerzenie pasa drogowego istniejącej gminnej drogi publicznej oraz pasów drogowych nowych dróg publicznych Gmina może ponieść wydatki rzędu 353.400,00 zł.

Przeznaczenie w planie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wymagać będzie realizacji nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Gmina Cieszyn z tytułu realizacji infrastruktury technicznej może ponieść wydatki brutto w wysokości 1.638.520,00 zł.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu (uwzględniającym decyzję Rady Miejskiej) mogą mieć negatywny wpływ na sytuację budżetu miasta. Realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, wymagać będzie wyprzedzającego zabezpieczenia odpowiednich środków na ich realizację, przy czym zauważyć należy, że od 5 roku są to już znacząco wysokie kwoty.

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	78.650,00	- 61.639,74
3	20.235,39	78.650,00	- 58.414,61
4	45.747,95	78.650,00	- 32.902,05
5	41.134,08	390.536,67	- 349.402,59
6	36.684,24	561.522,74	- 524.838,50
7	41.199,43	561.522,74	- 520.323,31
8	46.359,65	561.522,74	- 515.163,09
9	52.164,90	561.522,74	- 509.357,84
10	58.615,18	561.522,74	- 502.907,52
Razem:	372.936,21	3.434.100,33	- 3.061.164,12

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że rozwiązania przestrzenne projektu planu powinny mieć również korzystny wpływ m.in. na wzrost aktywności gospodarczej (nowe tereny produkcyjno – usługowe oraz tereny zabudowy usługowej w rej. ul. Frysztańskiej), powinno to wpłynąć na zwiększenie dochodów do budżetu miasta z podatków od nieruchomości, jak również dać podstawy prawne do 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.