

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU MAŁEJ ŁĄKI I
BOGUSZOWIC**

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na większości obszaru posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr XXXI/323/09 z dnia 26 lutego 2009 r. Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w zachodniej części miasta, częściowo ciągnące się wzdłuż nadbrzeża rzeki Olzy. W granicach planu zlokalizowanych jest wiele terenów produkcyjnych i usługowych, w części północno – wschodniej znajdują się tereny otwarte użytkowane rolniczo oraz jako tereny zielone. We wschodniej części obszaru proponowanego do objęcia planem zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na obszarze tego planu obowiązują jeszcze trzy niewielkie zmiany planu, które z uwagi za problematykę, którą regulują stanowią samodzielnie funkcjonujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic - działki 20/2, 20/1, obręb 26 przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr XVIII/192/12 z dnia 29 marca 2012 roku,
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu dawnego przejścia granicznego Cieszyn – Boguszowice przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr IV/7/14 z dnia 18 grudnia 2014 roku,
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu położonego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w rejonie ul. Motokrosowej przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr VIII/53/15 z dnia 26 marca 2015 roku.

Ponadto w granicach proponowanego nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się jeszcze Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla ZIG1A (w rejonie ulicy Frysztańskiej) uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 30 października 2003 roku nr XIV/143/03.

Niewielka część obszaru nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jedenastoletni okres obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprawia, że w wielu aspektach nie spełnia on zarówno obecnie obowiązujących przepisów prawa, jak również oczekiwań społecznych.

1. Tereny zalewowe.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały granice terenów potencjalnie zalewowych, które zostały wyznaczone w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne, a wcześniej na podstawie opracowania hydrograficznego sporządzonego na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2000 r. Zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w trakcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planach należało wyznaczyć granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obecnie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że w miejscowych planach należy ustalić granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które wyznacza się na podstawie map zagrożenia powodziowego. W kwietniu 2015 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej przekazujące nam mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

2. Tereny osuwiskowe.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Na podstawie przekazanych przez Starostę Cieszyńskiego informacji o zmianie granic tych terenów na skutek dokonanej przez Państwowy Instytut Geologiczny (PIG) weryfikacji oraz na podstawie przekazanej dokumentacji „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10 000 (MOTZ)” dla gminy Cieszyn, która wykonana została w ramach realizacji rządowego projektu SOPO - System Ochrony Przeciwosuwiskowej wynika, iż:

1) na obszarze objętym ww. planem nastąpiła zmiana w zakresie lokalizacji granic oraz powierzchni terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w stosunku do tego co zawierają ustalenia w obowiązującym mpzp, polegająca na znacznym zmniejszeniu sumarycznej powierzchni terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych z ok. 32 ha do ok. 8 ha (różnica wynosi ok. 24 ha),

2) niektóre nieruchomości przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy faktycznie nie znajdują się już w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a według ustaleń obowiązującego mpzp tereny te nadal podlegają takiemu zagrożeniu, co skutkuje dla inwestora dodatkowymi obowiązkami w postaci opracowania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej posadowienia obiektu.

3. Spełnienie wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który reguluje kwestie co powinien określać miejscowy plan, obowiązujący plan:

1) w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie określenia zasad zagospodarowania niektórych terenów,
- nie określa linii zabudowy dla niektórych terenów przeznaczonych pod zabudowę lub części tych terenów,

- nie określa wysokości zabudowy lub brakuje określenia wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki lub niewłaściwe określenie zasad ustalania wysokości zabudowy,

- nie określa wskaźników, które wymagane są art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym na dzisiaj, a mianowicie:

- brak wskaźników intensywności zabudowy (minimalnego i maksymalnego),
- brak określenia ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- nie określa szerokości pasów drogowych,

3) w zakresie uregulowania zagadnień nie przewidzianych przepisami prawa i obowiązujących aktualnie zasad techniki prawodawczej:

- uzależnienie zasad zagospodarowania od przyszłych zdarzeń.

4. Pas drogowy drogi krajowej S52.

Z przekazanych w 2013 r. materiałów przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad wynika, że pas drogowy drogi krajowej S52 jest inny, aniżeli wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. Inne aspekty planistyczne.

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat wpłynęło pięć wniosków o zmianę miejscowego planu, część z nich z uwagi na zgodność z polityką przestrzenną zapisaną w Studium mogłaby zostać uwzględniona w przyszłym miejscowym planie.

Ponadto obecnie obowiązujący miejscowy plan nie ujmuje wszystkich obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla w/w obszaru wynika również z podjętej przez Radę Miejską Cieszyna w dniu 28 czerwca 2018 r. uchwały nr

XLVI/488/18 w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której to uchwale Rada Miejska Cieszyna stwierdziła częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/323/09 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 lutego 2009 r. w zakresie ustaleń dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru ZIG 1 A, położonego w rejonie ul. Frysztańskiej, uchwaloną Uchwałą Nr XIV/143/03 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2003 r. , jako niespełniającej wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie uwzględniającej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego wykonanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

W wyniku dokonanej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna oraz obowiązujących przepisów zostały zidentyfikowane potrzeby podjęcia działań planistycznych przede wszystkim dla obszaru objętego miejscowym planem z 2009 r. oraz planu z 2003 r.

W świetle powyższego przedstawiam Radzie Miejskiej Cieszyna projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący tereny Boguszowic i Małej Łąki w granicach określonych na załączniku graficznym do projektu uchwały, wnioskując o jej podjęcie.