

## **Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyn**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Cieszyna obejmującej część terenów Małej Łąki i Boguszowic**

W oparciu o art.14 ust. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w dniu 27 października 2005 r. podjęła uchwałę Nr XLII/422/05 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Cieszyna obejmującej część terenów Małej Łąki i Boguszowic.

Realizując w/w uchwałę przystąpiłem do opracowania projektu miejscowego planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na skutek ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i informacji o zbieraniu wniosków do przedmiotowego planu, wpłynęły trzy wnioski. Zarządzeniem Nr 112/I/06 z dnia 1.02.2006 r. uwzględniłem jeden wniosek, gdyż jego treść była zgodna z zapisami polityki gminy zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna. Pozostałe wnioski z uwagi na niezgodność z polityką przestrzenną gminy zostały nieuwzględnione.

Następnie projekt miejscowego planu, po uzyskaniu przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinii i uzgodnień z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2008 r. do 2 grudnia 2008 r. Na dzień 1 grudnia 2008 r. została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Jednakże pomimo właściwego ogłoszenia, z uwagi na brak zainteresowanych osób, dyskusja się nie odbyła.

W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został również wyznaczony 14 dniowy termin do zgłaszania przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej uwag dotyczących projektu planu. W wyznaczonym okresie wpłynęło 7 uwag. Po dokonaniu analizy złożonych uwag, w dniu 5 stycznia 2009 r. podjąłem zarządzenia Nr 3/II/2009, w którym 3 uwagi zostały uwzględnione, zaś pozostałe 4 uwagi zostały nieuwzględnione. Na skutek uwzględnienia uwag zaszyły zmiany w projekcie planu, dlatego plan ten został ponownie uzgodniony w niezbędnym zakresie.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonane zostały wszystkie kroki procedury planistycznej zmierzające do uchwalenia projektu planu. Obecnie przedstawiam Radzie Miejskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z poniższą listą nieuwzględnionych uwag:

- 1) pp. Barbary i Mariana Walek, Cieszyn, ul. Krzywa 5 w całości,
- 2) p. Alicji Cetnarowskiej, Cieszyn, ul. Kręta 24, w całości
- 3) p. Teresy Gibiec, Cieszyn, ul. Łąkowa 20, w całości
- 4) p. Danuty Pach, Cieszyn, ul. Brożka 7/11, w całości

1. **Uwaga pierwsza** złożona przez Państwo Barbarę i Mariana Walek zam. w Cieszynie przy ul. Krzywej 5 dotyczyła działki 54/2 w obrębie 64 przy ul. Krętej. Państwo Walek wnosili o zmianę przeznaczenia nieruchomości na tereny „umożliwiające w przyszłości budowę domu jednorodzinnego”. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów przedmiotowa działka posiada użytki oznaczone jako R III b (0,0487 ha) i Lz – R IIIb (0,0731 ha). W projekcie miejscowego planu działka ta przeznaczona jest pod tereny gruntów rolnych (jednostka 3R) oraz częściowo pod tereny lasów (jednostka 4ZL). Linia rozgraniczająca jednostki strukturalne (3R i 4 ZL) przebiega po granicy użytków gruntowych określonych w ewidencji gruntów. Dodatkowo należy zaznaczyć, że wnioskowany teren mieści się w granicach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W ramach jednostki strukturalnej 3R możliwa jest realizacja

zabudowy siedliskowej, tj. takiej, która nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zapisy tekstu projektu planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, dlatego proponuję nie uwzględnić przedmiotowej uwagi.

2. **Uwaga druga** złożona została przez Panią Alicję Cetnarowską zam. w Cieszynie przy ul. Krętej 24. Uwaga Pani Cetnarowskiej dotyczyła nieruchomości (działka 54/1, obr. 64) bezpośrednio sąsiadującej z działką Państwa Walek. Przedmiotowa działka, zgodnie z ewidencją gruntów, posiada użytki oznaczone jako R III b (0,0325 ha) i Lz – R IIIb (0,0675 ha). Sytuacja prawna jest taka sama, jak dla nieruchomości Państwa Walek, w związku z czym uzasadnienie dla nieuwzględnienia uwagi jest jw.
3. **Uwaga trzecia** złożona została przez Panią Teresę Gibiec zam. w Cieszynie przy ul. Łąkowej 20. Pani Gibiec wniosła o „wprowadzenie do planu zapisów, które:
  - 1) uniemożliwią na działkach 1/2 i 3/9 obr. 26 działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakaz nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko i otaczające tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) na w/w działkach oraz w terenach pasm ekologicznych skuteczne egzekwowanie art. 40 Prawa wodnego dla terenów potencjalnie zagrożonych powodzią,
  - 3) dla terenów zabudowy usługowej i i produkcyjnej oznaczonych symbolami 1P/U – 6P/U lokalizowania działalności mogącej zagrażać ludziom i ich mieniu oraz mogącej zagrażać środowisku naturalnemu – wprowadzić kategoryczny zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na działalność produkcyjną i magazynową także, która powodowałaby większe zagrożenie dla środowiska i większe uciążliwości dla otaczającej zabudowy,
  - 4) wprowadzenie zakazu zmian sposobu użytkowania istniejących obiektów na funkcje mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące powodować uciążliwości – nawet potencjalne – dla sąsiadującej zabudowy, mieszkaniowej. Zabudowa mieszkaniowa była na tym terenie przed tym, zanim dopuszczono działalność produkcyjno – usługowo – magazynową,
  - 5) wprowadzenie kategorycznego zakazu dla nowej zabudowy i inwestycji w tym projekcie zagospodarowania przestrzennego części miasta Cieszyna obejmującego obszar części Małej Łąki i Boguszowic, jeżeli będzie w jakikolwiek sposób kolidować z Ustawą Prawo Wodne oraz przepisami o ochronie środowiska dla terenów potencjalnie zagrożonych powodzią.”

Analizując uwagi 3.1), 3.3) i 3.4) stwierdza się, że zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka 1/2, obr. 26 jest przeznaczona pod „zielenieć nieurządzoną”(1ZN) i nie jest przeznaczona pod zabudowę. Natomiast działka 3/9 obr. 26 położona jest w „terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów” (1 P/U). Przeznaczenie to, zarówno dla działki 1/2, jak również dla działki 3/9 jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, gdyż działka 1/2 w studium oznaczona jest jako E III „pasma ekologiczne i prywatna zielenieć rekreacyjna”, zaś działka 3/9 położona jest w strefie GII - „produkcyjno – usługowo – handlowa”.

Pani Gibiec wnosi o wprowadzenie zakazu dla nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej, która mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko i otaczające tereny zabudowy mieszkaniowej. Wnosi również o wprowadzenie do ustaleń planu zakazu zmiany sposobu użytkowania dla istniejących budynków na działalność produkcyjną i magazynową, która będzie powodowała większe zagrożenia dla środowiska. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określa bardzo szeroki zakres inwestycji, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazując tego typu inwestycji (zgodnie z uwagą p. Gibiec) na przedmiotowych terenach nie byłoby możliwości zrealizować nawet sieci kanalizacji sanitarnej, gdyż jest to również inwestycja wymieniona w w/w rozporządzeniu. Należy zauważyć, że każda planowana inwestycja mogąca negatywnie wpływać na środowisko (wymieniona w w/w rozporządzeniu) podlega szczegółowym badaniom

w zakresie oddziaływania na środowisko. Na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na Inwestora nałożone są szczegółowe warunki, w oparciu o które inwestycja ma zostać zrealizowana, bądź też może zostać wydana decyzja odmowna, jeżeli inwestycja nie będzie spełniać wymogów ochrony środowiska. Ponadto, mając na uwadze inwestycje wymienione w w/w rozporządzeniu i wprowadzając zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko niecelowe wydaje się w ogóle przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę produkcyjną usługową, składów i magazynów. Istotne jest również to, że nie ma możliwości przeznaczenia przedmiotowego terenu na cel inny niż zgodny z polityką gminy zawartą w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Odnosnie uwagi z punktu 3.2), która mówi o wprowadzeniu do ustaleń planu zapisów, które pozwalałyby na działkach 1/2 i 3/9 w obr. 26 oraz w terenach pasm ekologicznych „skutecznie egzekwować art. 40 Prawa wodnego” zdecydowałem o nieuwzględnieniu uwagi. Rolą planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów na określone cele a nie egzekwowanie praw wynikających z innych przepisów prawa. Niemniej jednak działka 1/2 położona jest w jednostce 1 ZN. W projekcie planu dla wszystkich jednostek ZN ustalono zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń przeciwpowodziowych (wymienionych także w rozporządzeniu w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko) oraz możliwość przebudowy istniejących budynków mieszkalnych. Działka 3/9 jest już działką zabudowaną obiektami produkcyjno – magazynowymi. Wprowadzenie ograniczenia w użytkowaniu budynków, m. in. poprzez zakaz zabudowy, skutkowałoby możliwością żądania od Gminy odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Proponuję również nie uwzględniać uwagi z punktu 3.5), gdyż nie ma podstaw do wprowadzenia do ustaleń planu „zakazu dla nowej zabudowy i inwestycji jeżeli będą w jakikolwiek sposób kolidować z ustawą Prawo wodne”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi prawo miejscowe, w którym nie można powtarzać powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Inwestor, na etapie projektowania inwestycji, ma obowiązek spełnić w równym stopniu warunki wynikające zarówno z Prawa wodnego, jak również wynikające z planów miejscowych. W niniejszym planie zagospodarowania przestrzennego mogłyby się pojawić zakazy i ograniczenia w zainwestowaniu terenu z uwagi na tereny zagrożone powodzią, musiałyby jednak wynikać z ustaleń studium ochrony przeciwpowodziowej opracowanego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Z korespondencji jaką prowadziłem z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej oraz z rozmowy w trakcie spotkania w Gliwicach wynika, że takie studium nie zostało opracowane i nie zostanie opracowane w najbliższym czasie.

Podsumowując powyższe wnoszę o nieuwzględnienie uwag Pani Gibiec w całości.

- Uwaga czwarta** złożona została przez Panią Danutę Pach zam. w Cieszynie przy ul. Brożka 7/11. Pani Pach wносиła o zmianę przeznaczenia działki nr 2, obr. 27 na „działkę budowlaną, w szczególności części z dobrym dojazdem od ul. Mikołaja Kopernika.” Część nieruchomości położona bezpośrednio przy drodze publicznej (ul. Kopernika) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na „tereny zieleni nieurządzonej” o symbolu 1ZN, zaś w niewielkiej części pod „zabudowę mieszkaniową jednorodziną” o symbolu 3 MN. Wnioskowany teren użytkowany jest rolniczo, zabudowany niewielkim budynkiem gospodarczym, jednakże mając na względzie obszar potencjalnie zagrożony powodzią, nie przeznacza się wnioskowanego terenu pod zabudowę. Ponadto zapisy projektu planu dla tego terenu są zgodne ze Studium, w którym z uwagi na wnioski wynikające z ekspertyzy hydrotechnicznej, przedmiotowy teren został oznaczony, jako „pasma ekologiczne”, a więc teren nie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Wobec powyższego proponuję nie uwzględnić wniesionej przez Panią Pach uwagi.

Informuję również, że ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Cieszyna obejmującej część terenów Małej Łąki i Boguszowic są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna.

Biorąc powyższe pod uwagę wnioskuję o:

- stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna,
- nie uwzględnienie przedstawionych do projektu planu uwag w całości,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania,
- uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Cieszyna obejmującej część terenów Małej Łąki i Boguszowic.