

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna

1. Uchwalona przez Radę Miejską Cieszyna, uchwałą Nr XXXIII/338/13 z dnia 27 czerwca 2013 r., polityka przestrzenna miasta wskazująca kierunki zmian w strukturze przestrzennej wskazała na terenie miasta 12 obszarów dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczone symbolami: D1UC, D2UC, E1UC, E2UC, E3UC, E4UC, E5UC, E6UC, G1UC, M1UC, M2UC, M3UC. Obszary te dotyczą następujących lokalizacji:

1) teren oznaczony symbolem: D1UC - położony przy ul. Liburnia ze zlokalizowanymi obiektami wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (Kaufald i Leroy Merlin) oraz innymi obiektami handlowo-usługowymi, w tym budynek Starostwa Powiatowego. Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2015 r., którego ustalenia przewidują lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

2) teren oznaczony symbolem: D2UC - położony przy ul. Michejdy ze zlokalizowanym budynkiem dawnej fabryki zamków błyskawicznych Zampol, którego funkcja została przekształcona w obiekt handlowo-usługowy, którego powierzchnia sprzedaży kwalifikuje go do miana wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3) teren oznaczony symbolem E1UC – położony po wschodniej stronie ul. Katowickiej, obejmujący teren funkcjonującego obecnie targowiska przemysłowego. Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2015 r, którego ustalenia przewidują lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

4) teren oznaczony symbolem: E2UC - położony pomiędzy ul. Stawową a ul. Sarkandra, obejmujący teren dawnej fabryki urządzeń elektrycznych Termika, którego funkcja została przekształcona w obiekt handlowo-usługowy, którego powierzchnia sprzedaży kwalifikuje go do miana wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5) teren oznaczony symbolem: E 3UC - położony przy ul. Bobreckiej, obejmujący teren dawnego dworca PKS. Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2013 r., którego ustalenia przewidują lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

6) teren oznaczony symbolem: E 4UC z - położony przy ul. Sarkadna, obejmujący teren dawnego lodowiska. Teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) teren oznaczony symbolem E 5UC - położony pomiędzy ul. Stawową a ul. Sarkandra, obejmujący obszar funkcjonującego targowiska spożywczego. Teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8) teren oznaczony symbolem E 6UC – położony po południowej stronie ul. Stawowej, przylegający do rzeki Bobrówki ze zlokalizowanym wielkopowierzchniowym budynkiem handlowym (Eurospoar, Neonet, Jysk). Teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9) teren oznaczony symbolem G1UC – położony po południowo-zachodniej stronie ul. Wiślańskiej, niedaleko skrzyżowania ulic Bielskiej i Wiślańskiej. Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2007 roku, którego ustalenia nie przewidują lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Lokalizacja takiego obiektu wymagałaby przeprowadzenia zmiany planu.

10) teren oznaczony symbolem M1UC – położony po północnej stronie ul. Granicznej na terenie dawnego przejścia granicznego w Boguszowicach ze zlokalizowanym wielkopowierzchniowym obiektem handlowym (Castorama). Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia przewidują lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

11) teren oznaczony symbolem M2UC - położony po południowej stronie ul. Granicznej na terenie dawnego przejścia granicznego w Boguszowicach. Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony w 2009 r., którego ustalenia nie przewidują

lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Obecnie, w parciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego w 2009 r., są tam realizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m².

12) teren oznaczony symbolem M3UC – położony po wschodniej stronie ul. Katowickiej, na północ od terenu cmentarza komunalnego, sięgający aż do ul. Letniej. Teren posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia przewidują lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

2. Z powyższego wynika, że na obszarze miasta Cieszyna wyznaczono 12 obszarów dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, z czego:

1) na 5 obszarach, wymienionych w pkt.1.1, pkt 1.2, pkt 1.4, pkt 1.8, pkt 1.10 takie obiekty już istnieją, w tym 2 obszary posiadają mpzp, które umożliwiają realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (obszary z pkt 1.1 i pkt 1.8), a 3 obszary nie posiadają mpzp (obszary z pkt 1.2, pkt 1.4, pkt 1.10),

2) na 7 obszarach, wymienionych w pkt 1.3, pkt 1.4, pkt 1.5, pkt 1.6, pkt 1.7, pkt 1.9, pkt 1.11, pkt 1.12, takie obiekty nie istnieją, w tym 2 obszary posiadają mpzp, których ustalenia umożliwiają lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (pkt.1.5, pkt 1.12), 2 obszary posiadają mpzp, których ustalenia nie przewidują możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, lokalizacja takich obiektów wymagałaby zmiany planu (pkt 1.9, pkt 1.11), 3 obszary wymienione w pkt 1.4, pkt 1.6, pkt 1.7 nie posiadają mpzp.

3. Z przeprowadzonej analizy dotyczącej liczby i rozmieszczenia wyznaczonych w studium obszarów dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jak i zrealizowanych od uchwalenia studium kolejnych obiektów, możliwości chłonności urbanistycznej terenów miasta oraz potrzeb jego mieszkańców w tym zakresie, jak i możliwości przepustowości układu komunikacyjnego w zakresie przejęcia ruchu drogowego spowodowanego funkcjonowaniem takich obiektów, zwłaszcza, że ich lokalizacja koncentruje się przy ulicach: Stawowej, Liburnii, Katowickiej wynika, że konieczne jest przeprowadzenie ich weryfikacji w celu zmniejszenia liczby tych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, a także że:

1) obecnie priorytetem dla władz miasta jest restrukturyzacja terenu obecnego targowiska artykułów przemysłowych (teren własności Gminy Cieszyn),

2) teren stanowi własność Gminy Cieszyn, jest zbędny dla jej potrzeb,

3) dotychczasowe, wieloletnie próby zagospodarowania go w kierunku lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, pomimo zgłaszających się z takim zamiarem inwestorów nie udały się,

4) teren jest przedmiotem zainteresowania podmiotów gospodarczych w celu wykorzystania go na cele produkcyjne,

niecelowym jest utrzymywanie w polityce przestrzennej gminy możliwości realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dla obszaru położonego po północnej stronie cmentarza komunalnego przy ul. Katowickiej. Przystąpienie do zmiany studium na przedmiotowym obszarze stanowiłoby pierwszy krok w kierunku weryfikacji liczby oraz rozmieszczenia obszarów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na obszarze miasta. Konsekwencją przystąpienia do zmiany studium powinno być podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu na przedmiotowym obszarze.

W związku z powyższym wnioskuję o podjęcie uchwały.