

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera a terenem kolei

W związku z tym, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydawane na jej podstawie decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna coraz częściej dochodzi do sytuacji, kiedy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla terenów do tego nie wyznaczonych w studium. Taka sytuacja prawna spowodowała, że tylko w okresie ostatnich trzech lat zostało wydanych 28 decyzji o warunkach zabudowy, które są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Problem staje się niebagatelny w przypadku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którego obszarze funkcjonują w obrocie prawnym wydane decyzje o warunkach zabudowy, które są niezgodne ze studium. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi być zgodny ze studium, zaś wydane warunki zabudowy niezgodne ze studium, powinny zostać wygaszone na skutek wejścia planu w życie w przypadku ich niezgodności z ustaleniami planu. W konsekwencji, wedle ukształtowanego orzecznictwa sądów cywilnych, taka sytuacji rodzi po stronie Gminy wypłatę odszkodowania za pozbawienie właściciela działki, na której ustalono takie warunki zabudowy, możliwości wykorzystania wydanej decyzji. Ponieważ dnia 12.06.2018 r. wpłynęło 5 wniosków w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu, na których zgodnie ze studium uwarunkowań powinien zostać wykluczony z zabudowy zasadnym jest podjęcie działań, które zapobiegną możliwości wydania warunków zabudowy. Wnioski dotyczą terenów określonych w ewidencji gruntów jako tereny gruntów rolnych. Powierzchnia działki wynosi ok. 1 ha.

Biorąc pod uwagę:

- 1) przepisy regulujące sprawy wydawania warunków zabudowy, które w przypadku ww. wniosków nie dają podstawy do odmowy wydania warunków zabudowy w tej konkretnej sprawie,
- 2) realizację polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, która dla terenu objętego wnioskiem przewiduje zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z rolnictwem.
- 3) zapobieganie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy mieszkaniowej, niezgodnie z polityką przestrzenną gminy, co będzie rodziło obowiązki Gminy w zakresie realizacji uzbrojenia terenów,
- 4) brak możliwości powrotu tego terenu do statusu gruntów rolnych bez wypłaty odszkodowania, w przypadku uzyskania pozytywnych warunków zabudowy,
- 5) konsekwencje finansowe dla Gminy w przypadku wygaszenia warunków zabudowy,
- 6) wnioski wynikające z dokonanej analizy zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy mówiące, że zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynikającą z aktualnego deficytu mieszkań może być w pełni zaspokojone poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów:
 - a) w obszarach o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze przestrzennej - 82,5 ha (czyli o 18 - 38% więcej niż zapotrzebowanie);
 - b) poza takimi obszarami - w obszarach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w obowiązujących planach miejscowych - 93,3 ha (czyli o 33 - 55% więcej niż zapotrzebowanie),
 - c) łączna powierzchnia istniejących rezerw terenów pod zabudowę jednorodzinną przewyższa aktualne zapotrzebowanie o 150 – 190%,

uzasadnione jest przystąpienie do sporządzenia mpzp dla terenu, który powinien zostać wykluczony z zabudowy i skorzystanie z możliwości, jakie dają przepisy zawarte w Art. 62 ust. 1 mówiące, że:

„Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.”

W świetle powyższego przedstawiam Radzie Miejskiej Cieszyna projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera a terenem kolei wnosząc o jej podjęcie.