

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 31/75, obr. 21 w Cieszynie przy ul. Czytelni Ludowej

W dniu 18 kwietnia 2019 r. do Burmistrza Miasta Cieszyna wpłynął wniosek Państwa Danuty Czech, Marka Czech, Sylwestra Czech i Jarosława Czech w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 31/75, obr. 21 w Cieszynie przy ul. Czytelni Ludowej. Przedmiotowy wniosek został złożony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) zwanej dalej „ustawą”.

Wezwaniem z dnia 30 kwietnia 2019 r. nałożono na wnioskodawcę obowiązek uzupełnienia wniosku o: zaświadczenie Burmistrza Miasta w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom oraz oświadczenia Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ww. ustawy. Jednocześnie zwrócono się do Inwestora o uzupełnienie wniosku o informacje dotyczące określenia zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania, gdyż we wniosku była tylko mowa o realizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz niwelacji terenu i likwidacji elementów zagrażających bezpieczeństwu użytkowników, nie było natomiast odniesienia do realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a także o informację o dotychczasowym zagospodarowaniu terenu. Zwrócono się również o stanowisko odnoszące się do zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie geometrii dachu.

W dniu 24 kwietnia 2019 r. (data wpływu do organu 30 kwietnia 2019 r.) wnioskodawca uzupełnił wniosek, o którym mowa powyżej.

Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania zgodnie z zasadami i trybem przewidzianym w art. 7 ustawy. W związku z czym w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta zamieszczono wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni, jednocześnie w Wiadomościach Ratuszowych, na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego umieszczono informację o złożonym wniosku.

Zawiadomieniem z dnia 7 maja 2019 r. działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawiania opinii do wniosku, oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 ustawy, wystąpiono o uzgodnienie wniosku z właściwymi organami pouczając jednocześnie o możliwości przekazania opinii i dokonania uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął w dniu 5 czerwca 2019 r. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły cztery pozytywne opinie oraz jedno uzgodnienie. Natomiast nie zostały złożone do wniosku żadne uwagi i zastrzeżenia ze strony zainteresowanych osób.

Art. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496) stanowi:

„1. Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna przyjętego uchwałą nr XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja zlokalizowany jest terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym jako D1MN o następujących ustaleniach:

„1. Przeznaczenie podstawowe

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo - usługowa,
- 3) drogi,
- 4) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
- 5) zieleń towarzysząca zabudowie,

2. Przeznaczenia dopuszczalne

- 1) budynki użyteczności publicznej,
- 2) tereny przestrzeni publicznych, w tym place i tereny zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi placami zabaw itp.
- 3) parkingi,

3. Ograniczenia zagospodarowania

- 1) obiekty usług handlu detalicznego i gastronomii należy lokalizować wzdłuż dróg publicznych,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych, sprzedaży pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, sprawiedliwości, nauki, administracji i obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym oraz podobnych rodzajów użytkowania, konfliktowych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów opieki społecznej i socjalnej, budynków socjalnych,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów rzemiosła produkcyjnego,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania.

4. Wytyczne do planów miejscowych

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w punkcie 1 i 2, traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w pkt 2),
- 2) udział powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekraczać 10% powierzchni terenu o ww. kierunku zagospodarowania,
- 3) ujęcie w ustaleniach planu zabudowy przewidywanej w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest możliwe w przypadku gdy projekt planu obejmuje co najmniej obszar całego terenu o ww. kierunku zagospodarowania.
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezerwowe, oznaczone na rysunku studium symbolem **E1MNr** mogą zostać przeznaczone do takiego zagospodarowania

wyłącznie po zrealizowaniu ul. Pszennej w odpowiednich parametrach.

Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) minimalny – 0,3,
 - b) maksymalny – 1,0,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej:
 - a) minimalny – 0,5,
 - b) maksymalny – 1,5,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu inwestycji dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, terenów usług – 30%.

Wnioskowana nieruchomości nie przylega do terenów określonych w Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co w określonych warunkach mogłoby stanowić podstawę do uznania inwestycji mieszkaniowej za niesprzeczną ze Studium uwarunkowań.

W związku z tym zachodzi sprzeczność w zakresie funkcji planowanej inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego - ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, gdyż studium nie dopuszcza na tym terenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zaś w przeszłości nie był on wykorzystywany jako teren kolejowy, wojskowy, produkcyjny lub usług pocztowych. Obecnie teren ten stanowi niezagospodarowaną przestrzeń.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 31/75, obr. 21 w Cieszynie przy ul. Czytelni Ludowej.

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) przekazuję Radzie Miejskiej Cieszyna projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 31/75, obr. 21 w Cieszynie przy ul. Czytelni Ludowej wraz z opiniami i uzgodnieniem. Ponieważ wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładam również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby tego planu. Dokumenty dołączone są w wersji elektronicznej na płycie CD.