

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W REJONIE
ULIC KATOWICKIEJ I SZAROTKA**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydawane na jej podstawie decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, tym samym coraz częściej dochodzi do sytuacji, kiedy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla terenów do tego nie wyznaczonych w studium. 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. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalony plan 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 13 grudnia 2019 r. wpłynęło 13 wniosków w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie, który zgodnie ze studium uwarunkowań powinien zostać wykluczony z zabudowy jednorodzinnej, zasadnym jest podjęcie działań, które zapobiegą możliwości wydania warunków zabudowy. Wnioski dotyczą dwóch działek przylegających do siebie, tj. działki nr 10/1 i 10/2, obr. 66. Łączna powierzchnia obszaru objętego wnioskami według ewidencji gruntów wynosi 2,66 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 wnioskami przewiduje zakaz zabudowy,
- 3) zapobieganie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy mieszkaniowej, niezgodnie z polityką przestrzenną gminy, co będzie rodziło obowiązki Gminy w zakresie realizacji uzbrojenia terenów,
- 4) wydanie pozytywnych warunków zabudowy spowoduje, że niemożliwy będzie powrót tego terenu do statusu gruntów rolnych bez wypłaty odszkodowania,
- 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 jednorodziną wynikającą z aktualnego deficytu mieszkań może być w pełni zaspokojone poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów (łączna powierzchnia istniejących rezerw terenów pod zabudowę jednorodziną przewyższa aktualne zapotrzebowanie o 150 – 190%),

uzasadnione jest przystąpienie do sporządzenia mpzp dla terenu, który został objęty 13-stoma wnioskami o ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych.

Określając granice przyszłego planu wzięto pod uwagę obszary, dla których Studium ustala wykluczenie z jakiegokolwiek zabudowy. Dotyczy to obszaru o powierzchni 12 ha rozciągającego się pomiędzy ul. Rudowską, ul. Katowicką i ul. Szarotka, który stanowi tzw. korytarz ekologiczny. Ponadto w omawianym obszarze wyznaczone zostały tereny zieleni (TZ) oraz tereny przewidziane do zalesień (ZLD), które obejmują powierzchnię ok. 24 ha. Zgodnie z zapisami Studium dla tak

określonych kierunków zagospodarowania przewidziane jest wyznaczenie terenów zielonych lub rolnych, w tym związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, a także terenów rekreacyjnych i rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów przeznaczonych do zalesienia.

Mając powyższe na względzie zasadne jest objęcie procedurą sporządzenia miejscowego planu dla obszaru zawartego pomiędzy ul. Rudowską, ul. Katowicką oraz ul. Szarotka do północnych granic miasta Cieszyna.

W świetle powyższego przedstawiam Radzie Miejskiej Cieszyna projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów w rejonie ulic Katowickiej i ul. Szarotki w granicach określonych na załączniku graficznym do projektu uchwały, wnioskując o jej podjęcie.