

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
CIESZYNA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PO POŁUDNIOWEJ STRONIE
UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO**

Terenem proponowanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest obszar zlokalizowany w południowo-zachodniej części miasta Cieszyna, wzdłuż ulicy Władysława Reymonta, zajmujący powierzchnię około 12 ha. W większości są to tereny otwarte, głównie użytkowane rolniczo oraz tereny zielone. W części obszaru proponowanego do objęcia planem zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy Polskiego Związku Działkowców.

Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na potrzebę ochrony terenów zielonych, które dotychczas nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przed zagospodarowaniem niezgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.

W dniu 4 października 2024 r. wpłynęły do Burmistrza Miasta Cieszyna wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 15, w obr. nr 62. Zgodnie z zamierzeniem wnioskodawcy (właściciela działki) docelowo na działce miałyby powstać 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Działka ta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna oznaczona jest jako tereny rolne. Działka ponadto nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przeprowadzenie postępowań administracyjnych oraz wydanie pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy skutkować będzie umożliwieniem realizacji kolejnych budynków zabudowy mieszkaniowej na terenach, które nie są przewidziane pod zabudowę. Zgodnie z art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowania administracyjne w sprawie złożonych wniosków dotyczących warunków zabudowy zostaną zawieszone na okres 18 miesięcy od dnia złożenia wniosków, a w przypadku niepodjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w okresie 2 miesięcy, postępowania administracyjne muszą być kontynuowane i będą musiały zostać wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Gmina Cieszyn przystąpiła do opracowania planu ogólnego, w ramach którego obowiązkowo należy wykonać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, tj. określić zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o prognozę demograficzną dla Cieszyna na kolejnych 20 lat oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, co ostatecznie skutkować będzie wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wydanie warunków zabudowy dla budowy siedmiu budynków mieszkalnych na wymienionej działce spowoduje konieczność wyłączenia w planie ogólnym spod zabudowy mieszkaniowej terenów lepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną w innych miejscach Cieszyna.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest, aby tereny, ujęte w Studium jako rolne (R) oraz tereny rodzinnych ogródków działkowych (ZD), pozostały terenami zielonymi, co zapewnione może być jedynie prawem miejscowym, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym przedstawiam Radzie Miejskiej w Cieszynie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący tereny południowo-zachodniej części Błogocic w granicach określonych na załączniku graficznym do projektu uchwały, wnioskując o jej podjęcie.