

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W REJONIE
ULIC ZOFII KOSSAK – SZATKOWSKIEJ I NA WZGÓRZU**

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 sytuacja rodzi po stronie Gminy wypłatę odszkodowania za pozbawienie właściciela działki, na której ustalono takie warunki zabudowy, możliwości wykorzystania wydanej decyzji. W dniu 26 listopada 2021 r. wpłynął do Burmistrza Miasta wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 41/2, obr. 39. Z analizy wniosku wynika, iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną miałyby powstać w terenie, dla którego Studium wskazuje jako kierunek zagospodarowania tereny zielone. Wnioskowany teren nie przylega do drogi publicznej, zaś dostęp komunikacyjny miałby się odbywać z drogi wewnętrznej.

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 zgodnego z kierunkami wynikającymi ze Studium bez wypłaty odszkodowania,
- 5) konsekwencje finansowe dla Gminy w przypadku wygaszenia warunków zabudowy,

uzasadnione jest przystąpienie do sporządzenia mpzp dla terenu, dla którego wystąpiono z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Granice przyszłego planu wyznaczałyby działki nr 40/34, 41/2, 41/3, 42/3, 42/6, 42/7, 43/3, 43/5, 43/7, 43/8, 44/1, 45/1, obręb nr 39. Działki te tworzą zwartą całość, gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa skupiona jest bezpośrednio przy drodze ul. Zofii Kossak – Szatkowskiej oraz ul. Na wzgórzu, zaś pozostałe tereny stanowią otwartą przestrzeń, z której rozciąga się widok na panoramę miasta Cieszyna. Zgodnie z zapisami Studium tereny zieleni powinny stanowić tereny otwarte lub alternatywnie tereny rekreacyjne i nie powinno się lokalizować w takim miejscu intensywnej zabudowy wielorodzinnej, stanowiącej dominantę przestrzenną.

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 Zofii Kossak – Szatkowskiej i Na Wzgórzu, obejmujących działki nr 40/34, 41/2, 41/3, 42/3, 42/6, 42/7, 43/3, 43/5, 43/7, 43/8, 44/1, 45/1, obręb nr 39 którego granice przedstawione zostały na załączniku graficznym do projektu uchwały, wnioskując o jej podjęcie.