

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
CIESZYNA DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 54 i 55 obr. 77 PRZY
UL. GENERAŁA JÓZEFA HALLERA**

Terenem proponowanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest obszar zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta Cieszyna, przy ulicy Gen. Józefa Hallera, obejmujący działki nr 54 i 55 w obrębie nr 77. Teren ten zajmuje powierzchnię około 1,3 ha. Są to tereny otwarte, użytkowane rolniczo.

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 (ważny do 31 sierpnia 2026 r.) oraz przyszłym Planem ogólnym miasta Cieszyna.

W dniu 25 maja 2026 r. wpłynął do Burmistrza Miasta Cieszyna wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 55, w obr. nr 77. Zgodnie z zamierzeniem wnioskodawcy (właściciela działki) docelowo na działce miałyby powstać 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Działka ta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna oznaczona jest jako tereny rolne. 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 złożonego wniosku dotyczącego warunków zabudowy zostanie on zawieszony na okres 18 miesięcy od dnia złożenia wniosków, a w przypadku niepodjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w okresie 2 miesięcy, postępowanie administracyjne musi być kontynuowane i będzie musiała zostać wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Gmina Cieszyn jest w trakcie uchwalania projektu planu ogólnego, w ramach którego obowiązkowo należało 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 skutkowało wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wydanie warunków zabudowy dla budowy jedenastu budynków mieszkalnych na działce nr 55 w obr. 77 spowoduje niezgodność z planem ogólnym, gdzie cała ww. działka objęta jest strefą otwartą (SO), czyli całkowicie wyłączona spod zabudowy mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest, aby tereny, ujęte w Studium jako rolne (R), a docelowo w Planie ogólnym położone w strefie SO (strefa otwarta), 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 w granicach określonych na załączniku graficznym do projektu uchwały, wnioskując o jej podjęcie.