

Projekt

z dnia 7 października 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 23 października 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

**Rada Miejska Skoczowa  
uchwała**

- § 1. Przystąpić do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/404/2005 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica.
- § 2. Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest część tekstowa planu, w zakresie doprecyzowania przeznaczenia terenów objętych jednostkami MN poprzez wskazanie rodzaju zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej.
- § 3. Granicę obszaru opracowania stanowi granica sołectwa Wiślica, będąca tożsama z granicą określoną załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXIV/404/2005.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

25/10/2024  
RADCA PRAWNY  
Izabela Górczyńska  
KT 3483

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Rady Miejskiej Skoczowa**  
**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica**

Celem przystąpienia do zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica jest doprecyzowanie zapisów w tekście uchwały Nr XXXIV/404/2005 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2005r.

Przedmiotowa uchwała została opracowana na podstawie ówczasnie obowiązujące przepisy tj. art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 8 ust. 1, 2 i 3, art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr XXXIX/494/2002 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 22 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wiślica.

Zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587) oznaczenie literowe MN określa zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tymczasem w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica jednostka strukturalna MN jest opisana jako tereny zabudowy mieszkaniowej, bez doprecyzowania, czy chodzi o zabudowę jednorodzinną, czy zabudowę wielorodzinną. Taki stan prawny powoduje, że wydawane są pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których realizacja budzi znaczny sprzeciw mieszkańców Wiślicy, wyrażony m.in. na zebraniu wiejskim we wrześniu br., czy we wniosku o zmianę planu podpisanym przez 208 mieszkańców, który wpłynął do Urzędu Miasta Skoczów w dniu 20.09.2024r.

Zmiana części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiślica jest celowa, gdyż doprowadzi do zgodności zapisów planu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, pozwoli na jego jednoznaczną interpretację przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, właścicieli nieruchomości, czy osoby chcące nabyć nieruchomość w Wiślicy. Niemniej jednak należy podkreślić, że zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć *"budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku"*. W związku z tym, przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykluczy możliwości realizacji tego typu budynków, o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym.

Zgodnie z art 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

W celu oszacowania ryzyka finansowego Gminy Skoczów związanego z powyższymi roszczeniami, wystąpiono o opinię do biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Biegły stwierdził, że *"w obecnym stanie rynku brak jest możliwości precyzyjnego określenia różnicy w cenach nieruchomości o przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Po analizie transakcji należy jednak stwierdzić, że zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej (z rozszerzeniem jako tereny zabudowy wielorodzinnej) na tereny o przeznaczeniu wyłącznie jako tereny mieszkaniowe*

jednorodzinne spowoduje spadek wartości nieruchomości. Wycena zawsze jednak dotyczy konkretnej nieruchomości i nie ma możliwości stworzenia ogólnego modelu zmiany ceny." Niemniej, w opinii biegłego (nie posiadającego jednak uprawnień urbanistycznych), "przedmiotowa zmiana planu nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości, gdyż w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oprócz jego treści znajduje się załącznik (oznaczony nr 1), który wskazuje kolor jasnobrązowy jako oznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odróżnieniu od koloru ciemnobrązowego, który oznacza tereny zabudowy wielomieszkaniowej. Analiza załącznika graficznego do Uchwały nr XXXIV/404/2005 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Wiślica pozwala stwierdzić, że obszary oznaczone kolorem ciemnobrązowym na przedmiotowym załączniku nie występują. Natomiast pozostałe oznaczenia kolorami na przedmiotowym planie zgodne są z Rozporządzeniem,.. W tym miejscu wskazać należy, że powierzchnia wszystkich terenów o przeznaczeniu MN w Wiślicy wynosi ok. 61 ha (w tym działki już zabudowane).

Podsumowując, na tym etapie trudno stwierdzić, czy roszczenia odszkodowawcze wystąpią, w jakiej skali, i czy ewentualna odmowa Gminy Skoczów wypłaty odszkodowania, argumentowana jak wyżej, będzie możliwa do obrony w postępowaniu sądowym (w przedmiotowych sprawach orzekają sądy powszechne).

Wnioskowana zmiana w części tekstowej planu miejscowego jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoczów, przyjętym uchwałą nr XX/224/2016 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 21 czerwca 2016r.

**BURMISTRZ**  
  
**Rajmund Dedio**