

URZĄD MIEJSKI  
w Cieszynie

Wpł. 09. 10. 2020

Wysł. .... Załatw. *SECRETARZ*

L.dz. *19098* ..... zał. ....

09.10.2020

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji  
Miasta Cieszyn



### SKARGA

Składamy skargę w związku z postępowaniami Urzędu Miasta dotyczącymi spraw związanych z działkami obszaru            oraz            obszaru nr            i            w mieście Cieszyn. Teren ten jest oznaczony na projekcie miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Katowickiej i Szarotka jako 1R oraz 2RM.

Poniżej przesyłam chronologicznie, jak wygląda nasza komunikacja z Urzędem Miasta w zakresie terenów należących do dzieci Państwa            (            oraz            ).

1. Nasza działka jest położona przy ul.            , należy do naszej rodziny od pokoleń. Kiedyś nasi przodkowie uprawiali na niej ziemię, ale od wielu lat jest to nieopłacalne, a plony mimo włożonych wysiłków – zadowalające (gleba klasy IV oraz V o niskim urodzaju). Nasza działka obejmuje obszar ponad 2ha. Kilka lat temu nasz tata -            r - zgodził się na budowę kanalizacji oraz instalacji gazu ziemnego pod warunkiem i z ustnym przyrzeczeniem, że będzie możliwość wykorzystania tych mediów, ponieważ nasze działki będą budowlane. Jednocześnie w najbliższym sąsiedztwie wystąpiono o warunki zabudowy dla wielu budynków i otrzymano je.
2. W połowie roku 2019 uzyskaliśmy informację od miasta, że nie ma planów co do rozpoczęcia prac na miejscowym planie zagospodarowania obejmującym nasze tereny.
3. W drugiej połowie roku 2019 podjęliśmy decyzję o rozpoczęciu ustalenia warunków zabudowy dla 14 budynków mieszkalnych, mając na względzie wszystkie wymagane warunki (wraz z zapasem w postaci odpowiedniej wielkości działek w porównaniu do sąsiednich zabudowań, terenu przeznaczonego pod budowę itp.). Tym działaniem chcieliśmy zabezpieczyć majątek w przypadku, gdyby kiedyś miał powstać niekorzystny dla nas plan zagospodarowanie przestrzennego.
4. W grudniu 2019 roku zostały złożone odpowiednie dokumenty w Urzędzie Miasta.
5. Początkiem roku do jednego z wniosków otrzymaliśmy pismo o uzupełnienie braków. Na kilka dni przed terminem końcowym do wydania decyzji dla Urzędu Miasta otrzymaliśmy pisma

- zawieszające postępowanie w zakresie prac na warunkami zabudowy na okres 9 miesięcy z powodu rozpoczęcia prac nad planem zagospodarowania przestrzennego.
6. Następnie odwoływaliśmy się do SKO w Bielsko-Białej, które odrzuciło nasze wnioski. Przysługiwało nam prawo do odwołania się do sądu, jednak byliśmy przekonani, że jest możliwość porozumienia się z miastem celem wypracowania kompromisu. Chciałbym jeszcze dodać, że jedyną informację jaką uzyskaliśmy z Urzędu Miasta była deklaracja Pani Doroty Kurek, że jeżeli nasze odwołanie zostanie zaakceptowane, to i tak Urząd będzie robił wszystko, aby opóźnić jakąkolwiek decyzję.
  7. Kolejny kontakt w sprawie mieliśmy dopiero 20 maja 2020 z Panem Burmistrzem Przemysławem Majorem. Pan Burmistrz przekazał nam wtedy, że zostały rozpoczęte prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ponieważ złożyliśmy za dużą liczbę wniosków. Chciałbym dodać, że nikt z Urzędu Miasta nie rozmawiał z nami o takim zagrożeniu. A przecież zanim zostały rozpoczęte prace nad planem, mogliśmy zrobić zmiany do wniosków o warunki zabudowy. Oczywistym jest, że to Miasto ma większą perspektywę i powinno działać w roli doradcy, a nie „twardogłowego urzędnika”. Poczuliśmy, że za nasze działania powinniśmy zostać ukarani, a przecież nie działaliśmy w złej wierze. Miasto przyjęło strategię: „złożyliście 14 wniosków o zabudowę, zaakceptujemy 0”.
  8. 1 września 2020 odbyło się kolejne spotkanie z Panem Burmistrzem Majorem w Urzędzie Miasta. Wtedy dowiedzieliśmy się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie wyłożony oraz że nasze działki mają być rolne z zakazem budowania jakiegokolwiek budynku. Otrzymaliśmy również błędną informację, że nasze ziemie i tak by trzeba „odrolnić” w ministerstwie rolnictwa. Co nie jest prawdą, ponieważ ziemie kategorii IV i V nie podlegają ochronie. Odebraliśmy to jako próbę zniechęcenia nas do dalszych działań.
  9. 13 września 2020 powinny zostać odwieszane prace nad wnioskami o warunki zabudowy. Otrzymaliśmy telefon, że z powodu COVID-19 wnioski zostaną zamrożone. Na debacie publicznej się okazało, że nasz wniosek z maja dotyczący prac nad planem został odrzucony, ponieważ terminy w sprawach planów przestrzennych nie zostały „zamrożone z powodu COVID-19”. Gdy zapytałem, dlaczego nasz wniosek nie podlegał ustawie o COVID-19, a ich sprawy podlegały, nie uzyskałem odpowiedzi.
  10. 16 września 2020 odbyła się debata publiczna na której dowiedzieliśmy się, że:
    - a. w okolicach Bożego Ciała została przeprowadzona dyskusja z mieszkańcami ul. \_\_\_\_\_ w sprawie poszerzenia i remontu drogi. Nie zostaliśmy zaproszeni na to spotkanie. Tłumaczono nam, że nasza posiadłość nie ma bezpośredniego dostępu do ulicy \_\_\_\_\_ (choć dom jest pod adresem \_\_\_\_\_). Rzeczywiście pomiędzy domem rodziców mojej żony, a ulicą z mapek jest służebność. Warto, też dodać, że

służebność wynika z błędnych mapek po roku 1970, we wcześniejszych mapkach, które posiadamy, jest droga do samego domu. Nie rozumiemy tylko jednego, że skoro miasto wiedziało o naszych zamiarach wykorzystania działek pod tereny budowlane, to nasz głos powinien być istotny w rozmowach i problemach związanych z drogą. Może moglibyśmy pomóc albo podjąć jakieś zobowiązanie. Nie dano nam tej szansy.

- b. otrzymaliśmy też jeszcze raz informację, że to przez nas rozpoczęto pracę nad planem. Odbieram, to jako celowa próba zdyskredytowania nas wśród sąsiadów, sugerująca, że to my stwarzamy problemy.
  - c. na spotkaniu podkreślaliśmy, że chcemy, aby zostało zachowane przynajmniej nasze podstawowe prawo do zachowania możliwości wykorzystania terenów w sposób określony w studium jako zielono-rekreacyjne, co pozwoliłoby nam wykorzystać w przyszłości tereny przykładowo pod domki letniskowe. Przekazałem informację, że tereny rolne w powierzchni 2ha na glebie IV kategorii w terenie miasta wbrew podstawowemu przeznaczeniu ze studium nie mają sensu.
  - d. uzyskaliśmy informację, że miasto ma za dużo terenów zielonych. Nie rozumiemy tego argumentu, bo skoro studium wyznaczało nasze tereny jako tereny zielono-rekreacyjne, to zakładamy, że zostały w nim zachowane odpowiednie proporcje.
11. W dniu 5 października 2020 skontaktował się z nami Pan Burmistrz Major celem przekazania propozycji rozwiązania problemu. Uważał, że możemy zgłosić uwagę, że tylko część jednej działki może być terenem zielono-rekreacyjnym. A cała druga działka musi być rolna. Uzyskaliśmy informację, że jeżeli zawnioskujemy tak jak jest w studium, że całość terenu chcemy jako działkę zielono-rekreacyjną, to nasza uwaga zostanie odrzucona. Mam odczucie, że jest to forma szantażu, że jeżeli będzie za bardzo walczyć o swoją własność i doprowadzimy do tego, że plan będzie musiał być znacząco zmieniony, to stracimy wszystko (będziemy mieć całą działkę rolną). Absolutnie nie rozumiem tej sytuacji konsultowałem tą sprawę z prawnikiem, urbanistą oraz osobą zajmującą zawodowo tego typu sprawami, że mamy pełne prawo do zachowania podstawowego przeznaczenia określonego ze studium i nie musimy się ograniczać w tej sprawie. Zostaliśmy poinformowani, że nasz pełnomocnik może się skontaktować z naczelnikiem Andrzejem Skowrońskim.
12. W dniu 7 października 2020 nasz pełnomocnik radca prawny dr Kazimierz Pawlik skontaktował się z naczelnikiem, ale otrzymał informację, że Pan Naczelnik nie zna sprawy i jeszcze nie zapoznał się z uwagami. Chociaż nasz pełnomocnik dopytywał o propozycję złożoną przez Pana Burmistrza, a nie o opinię do naszych uwag.
13. W dniu 8 października 2020 nasz pełnomocnik ponownie skontaktował się z Panem Naczelnikiem. Tym razem otrzymał informację, że uwaga z bardzo dużym

prawdopodobieństwem zostanie odrzucona. Z naszego punktu widzenia to wygląda tak, że jak nie przystąpimy na propozycję miasta i sami nie wyrazimy woli jaką miasto oczekuje, to będziemy mieć wszędzie działki rolne bez możliwości zabudowy.

14. Również w dniu 8 października 2020 odebraliśmy pismo o wznowieniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy z datą nadania 2 października 2020. Zgodnie z decyzją o zawieszeniu postępowania wznowienie powinno biec od 13 września 2020. Wraz z korespondencją nie otrzymaliśmy listy braków wymagających uzupełnienia, chociaż poinformowano nas, że taka lista istnieje. Bezwzględnie i skrupulatnie chcemy uzupełnić dokumenty, ale zakładamy, że Urząd Miasta będzie mnożyć problemy i przeciągać korespondencję, tak abyśmy nie mieli szans na uzyskanie pozwolenia na budowę przed wejściem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w życie.

#### **Podsumowując:**

1. Urząd Miasta od początku sprawy traktują nas jako wroga, każdy krok i decyzja jest przeciwko nam.
2. „Ustępstwa” ze strony miasta są minimalne i dbają przede wszystkim o interesy Miasta, albo innych osób, na ostatnim miejscu nasze – właściciela nieruchomości.
3. Informacje przekazywane przez Miasto są niepełne, błędne, pokazujące tylko jedną stronę medalu. Aby dowiedzieć się jak wyglądają nasze prawa i możliwości musimy opłacać prawników i innych ekspertów w tej dziedzinie.
4. Otrzymaliśmy informację do Pana Burmistrza Majora, że pracę nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne ze studium. Ostatecznie chcemy decyzji zgodnej ze studium, ale jak się okazało Miasto podchodzi do tej sprawy wybiórczo.
5. Niestety nasz poziom zaufania do wszelkich informacji przekazywanych przez Urząd Miasta jest bardzo niski i jesteśmy przygotowani, że będziemy się odwoływać do każdej instancji, łącznie z sądem administracyjnym, jeżeli będzie taka potrzeba.
6. W załączeniu przesyłam pismo z uwagami, jakie przygotował prawnik, który specjalizuje się w tego typu sprawach. Proszę zwrócić uwagę, jak dużo był w stanie przytoczyć argumentów popierających nasze racje.

**Zwracamy się ze szczególną prośbą o wsparcie w tej nierównej potyczce. Gdybyśmy walczyli o ziemię nabytą, przyjęlibyśmy to jako stratę z inwestycji, ale w przypadku, gdy to jest ziemia przekazana z pokolenia na pokolenia uważamy, że postępowanie Urzędu Miasta jest naprawdę niestosowne.**

Warszawa, dnia 1 października 2020 r.

**Burmistrz  
Miasta Cieszyna  
Rynek 1  
43-400 Cieszyn**

### **Uwagi**

#### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic**

Działając w imieniu moich Mocodawczyń Pani \_\_\_\_\_ i oraz Pani / \_\_\_\_\_  
na podstawie pełnomocnictwa, którego odpis zostaje załączony do niniejszego pisma, w oparciu o art. 18 oraz art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) przedkładam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna w rejonie ulic I \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ odnoszące się do **działek nr \_\_\_\_\_ oraz \_\_\_\_\_ obr. \_\_\_\_\_ jedn. ewid. Cieszyn.**

1. Wnoszę o rezygnację z oznaczenia powyższych działek jako tereny rolnicze (1R) oraz tereny rolnicze z zabudową zagrodową (2RM).
2. Wnoszę o przeznaczenie powyższych działek na tereny zieleni rekreacyjnej (ZR) i tym samym umożliwienie lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej oraz lokalizacji budowli służących rekreacji i wypoczynkowi zgodnie z parametrami wskazanymi w § 20 projektu planu miejscowego.

### **Uzasadnienie**

- I. **Stan faktyczny i prawny.** Właściwe przedstawienie stanowiska reprezentowanych Stron wymaga opisanie stanu faktycznego sprawy, w tym wskazania etapu prac planistycznych i zapisów zawartych tak s Studium jak i w projekcie planu miejscowego, a następnie dokonania ich oceny prawnej oraz wskazania postulowanych zmian projektu w kolejnym punkcie składanego pisma.

*Kazimierz Pawlik Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Juliusza 4, 26-600 Radom  
adres do korespondencji: ul. Warmijska 10 / 6, 30-069 Kraków  
NIP 6772252213, REGON 146905771*

**1.1. Przebieg prac planistycznych.** Burmistrz Cieszyna w dniu 12 marca 2020 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic . Mocodawczynie w zmienionym wniosku do powyższego planu wystąpiły o przeznaczenie podstawowe działek wskazanych w *petitum* pisma na zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową oraz budynki rekreacji indywidualnej. W wyniku podjętych prac planistycznych opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu, który jest przedmiotem uwag zawartych w niniejszym piśmie. Nad przyjętymi rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 16 września 2020 r. dyskusja publiczna, w której głos zabrał m.in. P. , wskazując na zasadność przeznaczenia działek wskazanych w *petitum* pisma na tereny zieleni rekreacyjnej (pkt II.2 protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej z dnia 16 września 2020 r.).

**1.2. Interes Stron.** Choć przepisy regulujące proces planistyczny nie uzależniają skuteczności złożenia uwag do projektu planu miejscowego od legitymowania się interesem prawnym, to należy podkreślić, że Mocodawczynie dysponują takim interesem w rozumieniu art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), co pozwala podejmować czynności zarówno na etapie opracowywania projektu uchwały, w tym przypadku projektu uchwały przyjmującej plan miejscowy, jak i ewentualnie na etapie przypadającym już po jej uchwaleniu. Wyjaśniając podstawę faktyczną decydującą o wskazanym interesie należy podkreślić, że Mocodawczynie są właścicielkami działek nr oraz obr. jedn. ewid. Cieszyn. Działka nr jest obecnie niezabudowana a użytkowana jest jako tereny zielone. Działka nr zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym a w pozostałym zakresie użytkowana jest jako tereny zielone. Dla obu działek prowadzone są postępowania o ustalenie warunków zabudowy, które z uwagi na przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostają zawieszane. W ramach powyższych postępowań wnioskowano o ustalenie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy wynosił pomiędzy 0,10 a 0,20. Już w tym miejscu warto podkreślić, że część parametrów wskazanych we wnioskach o ustalenie warunków zabudowy zbieżna jest z parametrami wynikającymi z wnioskowanego przeznaczenia, m.in. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy został w nich ustalony, podobnie jak w projektowanych zapisach dla terenów zieleni rekreacyjnej, na poziomie 0,1. Podobnie w zmodyfikowanym wniosku do planu miejscowego Mocodawczynie występowały o

następujące parametry zabudowy dla przeznaczenia podstawowego (zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa): wskaźnik intensywności zabudowy 0,10 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80%. Parametry te znalazły się w projekcie planu miejscowego dla terenu zieleni rekreacyjnej, o czym jeszcze będzie mowa niżej.

**1.3. Treść zapisów Studium.** Teren nieruchomości Mocodawczyń znalazł się w granicach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Cieszyna (uwzględniającego uchwałę Rady Miasta Cieszyna Nr XXVIII/270/16 z dnia 29 grudnia 2016 r.), które w dalszej części niniejszego pisma określane jest jako „Studium” a objęty został zgodnie z rysunkiem nr 2 (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, załącznik nr 3 do Studium) obszarem K13TZ, tj. tereny zieleni. Szczegółowe przeznaczenie dla powyższego terenu wskazane zostało w tabeli określającej kierunki zagospodarowania terenów (str. 141 Studium). Jako przeznaczenie podstawowe wskazano w niej: *tereny zieleni, budynki rekreacji indywidualnej, obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe, zbiorniki wodne i wody płynące, powierzchniowa eksploatacja kopalin*. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano m.in. terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne czy usługi agroturystyki. Dla zabudowy rekreacyjnej przewidziano przy tym następujące parametry: *wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,05, maksymalny – 0,10; udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – minimum 80%*.

**1.4. Treść zapisów projektu planu miejscowego.** W analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki Mocodawczyń znalazły się w obszarze 1R, tj. tereny rolnicze a część działki nr        w obszarze 2RM, tj. tereny rolnicze z zabudową zagrodową. Dla terenów rolniczych ustanowiono jednocześnie zakaz zabudowy (§ 24 projektu planu), za wyjątkiem: lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych i rowerowych oraz elementów sieci infrastruktury technicznej. Dla terenów RM ustalono dopuszczalność lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

**II. Analiza prawna.** Podstawą do wystąpienie z niniejszymi uwagami jest art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a jego przedmiotem zgodnie z ustawą jest zakwestionowanie rozwiązań zawartych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego (pkt 2.1). Jednocześnie Mocodawczynie wskazują i uzasadniają postulowane przeznaczenie (pkt 2.2.).

**2.1. Analiza potrzeby zmiany przeznaczenia działek.** Jak to zostało wyżej wskazane, działki Mocodawczyń w projekcie planu miejscowego objęte zostały obszarem 1R oraz częściowo 2RM, co w praktyce uniemożliwia ich inwestycyjne wykorzystanie w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych. Co prawda w obszarze 2RM takie wykorzystanie jest możliwe, jednak z uwagi na istniejącą na nim zabudowę, należy możliwość taką uznać za wyłącznie teoretyczną. Obszar oznaczony symbolem 1R stanowi w praktyce wąski pas gruntu, przy czym na powierzchnię tego pasa składają się przede wszystkim działki Mocodawczyń. Pas ten ograniczony jest od zachodu terenem 1ZL (tereny lasów), od północy terenem MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), zaś od wschodu i południa terenem 1Z (zielenie nieurządzone). Oceniając rysunek planu z szerszej perspektywy należałoby zwrócić uwagę na pewną prawidłowość przyjętą przez planistę, która jednak nie była kontynuowana w przypadku działek Mocodawczyń. Mianowicie, teren ZL (tereny lasów) położony na zachód od działek Mocodawczyń (i z którymi teren ten bezpośrednio graniczy) „otoczony” jest przede wszystkim obszarami ZR (zabudowy rekreacyjnej). Powyższa prawidłowość widoczna jest na przykładzie wytyczenia obszarów 1ZR, 2ZR, 3ZR, 5ZR i 6ZR. Teren 4ZR znajduje się w bliskiej odległości od granicy terenu 1ZL, choć bezpośrednio z nim nie graniczy. Pozostałe tereny przeznaczone na zabudowę rekreacyjną znajdują się głównie na krańcach obszaru objętego planem i mają niewielką powierzchnię (7ZR, 8ZR, 9ZR, 10ZR, 11ZR i 12ZR). Istnieje zatem zapewne przemyślana intencja planistyczna, aby obszary ZR sąsiadowały z terenem 1ZL celem z jednej strony ochrony lasu (stąd ograniczenia parametrów dopuszczalnej zabudowy) a z drugiej strony ułatwiały korzystanie z walorów przyrodniczych lasu. W tym kontekście za niezrozumiałe należy uznać zrezygnowanie z kontynuacji tej prawidłowości i wprowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lasu właśnie obszaru 1R. Jest to tym bardziej zauważalne w porównaniu do granic przestrzennych poszczególnych obszarów zawartych w Studium, gdzie cały, bardzo szeroki obszar obejmujący m.in. działki Mocodawczyń i sąsiednie działki wraz z terenami leśnymi został oznaczony jako K13TZ (tereny zieleni). Dlatego za niewłaściwy zabieg należy uznać stosowanie w ramach jednolitego obszaru wskazanego w Studium różnych, w praktyce wykluczających się, przeznaczeń poszczególnych części tego obszaru, co miałyby miejsce, gdyby Rada Miasta Cieszyna podjęła uchwałę przyjmującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kształcie wynikającym z wyłożonego projektu. W przypadku takiego różnego przeznaczenia sąsiadujących ze sobą bezpośrednio terenów, ewentualne przeznaczenie rolne jednego z nich powinno zostać uzasadnione przez organ planistyczny, na co zwrócił uwagę m.in.



Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 5 grudnia 2019 r. (sygn akt II SA/Op 247/19).

Uzasadnieniem takim nie może z pewnością być klasa bonitacyjna gleby znajdujące się na działkach Mocodawczyń. Działki te mają bowiem na większości powierzchni klasę IV, a gleby o takiej klasie bonitacyjnej nie podlegają szczególnej ochronie przed nierolniczym wykorzystaniem. Warto w tym miejscu przytoczyć art. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn.zm.), zgodnie z którym należy dążyć do wykorzystywania na cele nierolnicze gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Ustawa, na co wskazuje m.in. art. 7, przewiduje szczególną ochronę przed nierolniczym wykorzystaniem gruntów o wyższej klasie bonitacyjnej, tj. gruntów o klasie I-III. Tym samym za grunty o niższej przydatności produkcyjnej należy uznać grunty o klasie IV-VI. Ustawodawca nie zakazał w szczególności wykorzystywania na cele nierolnicze gruntów o niższej przydatności produkcyjnej, na co wskazuje wprost art. 6 ustawy. Nie istnieje zatem przepis prawa powszechnie obowiązującego, który nakazywałby organom planistycznym uwzględnianie w projektowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ochrony gruntów o klasie IV lub niższej. Warto w tym miejscu przywołać **wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2013 r. (sygn. akt II SA/Po 701/13)**, który wskazał właśnie w odniesieniu do zamiaru nierolniczego wykorzystania nieruchomości o IV klasie bonitacyjnej, że ochrona gruntów rolnych nie może również być posunięta tak daleko, by skutkowało to brakiem bądź istotnym ograniczeniem rozwoju inwestora, czy gminy, zważywszy że możliwość tego rozwoju, tak jak prawo własności, są wartościami, które podlegają ochronie. Podstawą ewentualnych ograniczeń polegających na uniemożliwieniu nierolniczego wykorzystania może być m.in. tworzenie wraz z innymi działkami zwartego kompleksu produkcji rolnej, faktyczne wykorzystywanie na potrzeby produkcji rolnej itd. W tym miejscu należy zauważyć, że działki Mocodawczyń nie wchodzą w skład żadnego zwartego kompleksu produkcji rolnej, a obecnie nie są wykorzystywane na cele rolne. Jako obszar porośnięty trawą w praktyce wykorzystywane są do celów rekreacyjnych. Kwestia zaś dotychczasowego korzystania z nieruchomości powinna być brana pod uwagę w toku prac planistycznych m.in. przy okazji wagi interesu publicznego oraz interesów indywidualnych (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 września 2020 r., sygn. akt II SA/Gd 20/20).

Warto podkreślić, że przeznaczenie rolne dla tego obszaru zostało przewidziane w Studium wyłącznie jako przeznaczenie dopuszczalne, nie zaś przeznaczenie podstawowe. Wprowadzenie zatem na pasie terenu przeznaczenia dopuszczalnego, choć sąsiednie tereny realizują przeznaczenie podstawowe, powinno zatem również zostać w należyty sposób wyjaśnione przez organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Za zastosowaniem w planie miejscowym dla określonego obszaru (działek) przeznaczenia określanego w studium wyłącznie jako przeznaczenie dopuszczalne, co wiąże się z rezygnacją z zastosowania przeznaczenia podstawowego, muszą wynikać racjonalne cele planowania przestrzennego, w szczególności względem na ład przestrzenny. Jak trafnie ocenił **Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 22 maja 2019 r. (sygn. akt II SA/Kr 300/19)**, *skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. (...) Obywatele mogą oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie to czyniła tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań.* Treść analizowanego projektu uchwały, jak i jego uzasadnienie wynikające z informacji przedstawionej na dyskusji publicznej nie wskazuje na istnienie takich racjonalnych potrzeb uwzględnianych w procesie planowania przestrzennego, których zaspokojenie byłoby możliwe wyłącznie poprzez ograniczenie prawa własności Mocodawczyń polegające na przeznaczeniu wskazanych w *petitum* pisma działek na cele rolne.

**2.2. Analiza dopuszczalności zastosowania rozwiązań postulowanych.** Mocodawczyni wnoszą o zmianę projektowanego przeznaczenia na tereny zieleni rekreacyjnej (ZR) co do obu wskazanych działek. Z uwagi na przyjętą numerację w projekcie planu należy przypuszczać, że oznaczenie tego terenu powinno brzmieć 13ZR. Jednocześnie wnosi się, aby dla tego terenu pozostawić parametry tożsame z parametrami dla pozostałych obszarów ZR, tj. w praktyce poszerzyć § 20 ust. 1 projektu planu miejscowego o oznaczenie przyjęte dla obszaru obejmującego działki Mocodawczyń, np. wspomnianego już 13ZR.

Postulowane przeznaczenie jest w pełni zgodne z przeznaczeniem wskazanym w Studium jako przeznaczenie podstawowe, tj. budynki rekreacji indywidualnej, obiekty rekreacyjno-

wypoczynkowe. Przeznaczenie podstawowe, zgodnie z zakresem znaczeniowym, powinno być rozpatrywane przez organ planistyczny w pierwszej kolejności. Jednocześnie wnioskowane przeznaczenie umożliwi pełniejszą realizację założenia planistycznego opisanego szczegółowo w pkt. 2.1. polegającego na „otoczeniu” terenu ZL (lasu) terenami zieleni rekreacyjnej. W ten sposób teren ZL stanie się swoistą dominantą (w znaczeniu nie architektonicznym, lecz przyrodniczym) bezpośrednio sąsiadującą prawie wyłącznie z terenami zieleni rekreacyjnej oraz zieleni nieurządzonej. W efekcie możliwe stanie się zachowanie pełnej zgodności ze Studium oraz właściwe wyważenie interesu publicznego z interesami prywatnymi. Choć można również zauważyć, że w praktyce przy uwzględnieniu postulowanych zapisów interes publiczny zbieżny będzie z interesem prywatnym, ponieważ doprowadzi do oddzielenia terenu lasu, który z założenia ma szczególne, wymagające ochrony walory przyrodnicze, od terenów zabudowy mieszkaniowej. W ten sposób wyłącznie obszar 1MN oraz 6MN będzie bezpośrednio sąsiadował z terenem 1ZL.

Zagadnieniem istotnym z perspektywy postulowanego przeznaczenia może być kwestia dostępu do drogi publicznej. Pojęcie dostępu do drogi publicznej zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako *bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej*. Choć z uwagi na treść art. 61 ust. 1 pkt 2 powyższej ustawy dostęp do drogi publicznej badany jest przede wszystkim na etapie ustalania warunków zabudowy, to należy wskazać na potrzeby postępowania prowadzonego przed organem planistycznym, że dostęp taki istnieje. Działki Mocodawczyń mają bowiem ustanowioną służebność przejazdu, a zatem dostęp do drogi publicznej został w analizowanej sprawie zapewniony i ma charakter tzw. dostępu pośredniego. W analizach dotyczących dostępu do drogi publicznej często rozróżnia się dostęp faktyczny i dostęp prawny (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt II OSK 2212/17). Niewątpliwie oba dostępy, w połączeniu z zapewnieniem właściwych parametrów szlaku komunikacyjnego (np. drogi wewnętrznej), badane są dopiero przez organy administracji architektoniczno-budowlanej na etapie poprzedzającym wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Niemniej jednak należy podkreślić, że dostęp zapewniony wspomnianą służebnością ma charakter faktyczny i prawny, zaś wymagane na późniejszym etapie parametry drogi zostały zagwarantowane we właściwym wyroku sądu powszechnego poprzez wskazanie, że służebność drogowa ma być realizowana pasem gruntu o szerokości 5 m. Dlatego należy

podkreślić, że nie istnieją żadne przeciwwskazania wynikające z zakresu i charakteru dostępu działek Mocodawczyń do drogi publicznej, które mogłyby przemawiać przeciw wnioskowanej zmianie projektu planu miejscowego.

**III. Wnioski.** Zgodnie z przedstawioną analizą zasadna jest zmiana przeznaczenia działek nr                    oraz                    obr                    jedn. ewid. Cieszyn w ten sposób, aby działki te znalazły się w obszarze ZR, tj. terenie zieleni rekreacyjnej. W ten sposób zapewniona zostanie tak realizacja interesu Mocodawczyń jako właścicielek powyższych działek poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy rekreacyjnej o niskiej intensywności oraz interesu publicznego polegającego za zapewnieniu ładu przestrzennego i jednocześnie właściwej ochrony terenu 1ZL, tj. lasu. W ten sposób zrealizowana zostanie również zasada zrównoważonego rozwoju.

Biorąc pod uwagę powyższe wnoszę i wywodzę jak na wstępie.

Załączniki:

- 1) Odpisy pełnomocnictw
- 2) Dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

Do wiadomości:

- 1) Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna, ul. Rynek 1, 43-400 Cieszyn.

KOPIA

---

Cieszyn, dnia 8 października 2020 r.

**Burmistrz  
Miasta Cieszyna  
Rynek 1, 43-400 Cieszyn**

**Wyjaśnienie  
do uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych w rejonie ulic w Cieszynie**

W nawiązaniu do pisma mojego pełnomocnika z dnia 1 października 2020 r. (doręzonego w dniu 6 października 2020 r.) wnoszącego uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic i w Cieszynie podtrzymuję uwagi zawarte we wskazanym wyżej piśmie i jednocześnie wyjaśniam, co następuje.

Z przekazanych mi informacji wynikających m.in. z rozmowy z Burmistrzem Miasta Cieszyna oraz rozmowy mojego pełnomocnika z Naczelnikiem Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego w Cieszynie wynika, że prawdopodobne jest nieuwzględnienie wniesionej w moim imieniu uwagi ze względu na fakt, że przedmiotem tej uwagi jest wniosek o zmianę w całości wskazanego w projekcie planu miejscowego projektowanego przeznaczenia nieruchomości, której jestem właścicielką. Ustosunkowując się do powyższego stanowiska pragnę podkreślić, że wskazanie postulatu zmiany przeznaczenia konkretnej działki geodezyjnej w projekcie planu miejscowego nie wyłącza możliwości częściowego uwzględnienia uwagi. Organ planistyczny wyważając bowiem interesy: z jednej strony interes publiczny z drugiej interesy właścicieli działek objętych granicami planu może przychylić się częściowo do uwagi właściciela, nie dając w ten sposób prymatu żadnemu z interesów a właśnie dokonując ich wyważenia zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Pragnę przy tym podkreślić, że częściowemu uwzględnieniu uwagi właściciela (czy innej osoby posiadającej

prawo rzeczowe do nieruchomości) nie sprzeciwia się tak piśmiennictwo jak i orzecznictwo sądowe. Sądy administracyjne, rozpatrując sprawy ze skargi na uchwały przyjmujące plany miejscowej, nie negowały bowiem w ocenianych stanach faktycznych prawidłowości częściowego uwzględnienia uwag (jako przykłady spraw, w których następowało częściowe uwzględnienie uwagi, można wskazać m.in. na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 lutego 2015 r., sygn. II SA/Gl 1/14; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. IV SA/Wa 488/13 czy wreszcie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 11 kwietnia 2011 r.). Pewną praktyką organów planistycznych rozpatrujących uwagi do projektów planów jest wskazywanie sposobu ich rozpatrzenia z podziałem na trzy kategorie: uwagi uwzględnione, uwagi częściowo uwzględnione oraz uwagi nieuwzględnione. Istnieje zatem co do zasady możliwość częściowego uwzględnienia uwagi. Biorąc pod uwagę powyższe należy podkreślić, że moją intencją jest uzyskanie zmiany projektowanego przeznaczenia w jak najszerszym zakresie (w odniesieniu do jak największej powierzchni działki). Wnoszę zatem o uwzględnienie uwag podniesionych w piśmie z dnia 1 października 2020 r. w całości, a w przypadku niemożliwości ich uwzględnienia wnoszę o ich uwzględnienie w maksymalnym możliwym zakresie. W tym jednak ostatnim przypadku zastrzegam sobie na przyszłość możliwość skorzystania z uprawnienia do wystąpienia z tzw. skargą powszechną na podstawie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. Biorąc pod uwagę podnoszony fakt przebiegu tzw. korytarza ekologicznego na południowym krańcu działki nr i obr. jedn. ewid. Cieszyna, jeśli fakt ten w ocenie organu planistycznego uniemożliwia przeznaczenie powyższych działek w całości na tereny zieleni rekreacyjnej (ZR), to zasadne jest oczekiwanie wnoszącego uwagę do jej częściowego uwzględnienia. W praktyce takie częściowe uwzględnienie powinno polegać na objęciu południowego skrawka wspomnianych działek obszarem przeznaczenia umożliwiającym zapewnienie ochrony tzw. korytarza ekologicznego, zaś pozostałej części każdej z działek obszarem zieleni rekreacyjnej (ZR). Oczywiście w takim przypadku konieczne byłoby zastosowanie linii rozgraniczającej obszary o różnym przeznaczeniu, co w praktyce przy częściowym uwzględnieniu uwagi powinno polegać na umieszczeniu wspomnianej linii jak najbliżej południowej części każdej z działek. Odnosząc się natomiast do faktu istnienia zabudowy siedliskowej na działce nr , co w ocenie organu planistycznego ma uniemożliwiać przeznaczenie tej działki na inny cel niż rolny, pragnę podkreślić, że poprzez procedurę planistyczną gmina ma realizować tzw. politykę przestrzenną. Może zatem na obszarze, w którym występuje już określone przeznaczenie, wprowadzać inny rodzaj przeznaczenia, jeśli będzie on tylko zgodny ze Studium zaś przyjęte w części tekstowej

planu rozwiązania nie będą powodowały konieczności zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez sam fakt wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego.

Reasumując powyższy wywód wnoszę zatem o uwzględnienie złożonych w moim imieniu w piśmie z dnia 1 października 2020 r. uwag w całości, a jeśli nie byłoby to możliwe – o uwzględnienie uwag w maksymalnym możliwym zakresie poprzez przeznaczenie działki, której jestem właścicielką, w jak największym zakresie (powierzchni) na tereny zieleni rekreacyjnej (ZR).

