

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Przyczyny nieuwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta
I wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu				
2.	26.07.2019 r.	<p>UWAGI do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie al. Bielskiej» ul. Z. Kossak – Szatkowskiej, ul G. Morcinka i ul. W. Kargera</p> <p>Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz U. z 2018 r, poz.. 1945 z późn. zm.) niniejszym wnosimy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Z. Kossak - Szatkowskiej, ul. G Morcinka i ul. W. Kargera i tym samym kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie tego planu dotyczące przeznaczenia nieruchomości położonej w Cieszynie przy ul. Karola Stryi - działka o numerze ewidencyjnym; 15/38, obręb ewidencyjny: 38, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem 1 MW, dla którego to terenu w ramach przeznaczenia podstawowego określonego w § 13 pkt I i pkt 2 części tekstowej projektu planu ustala się poza lokalizacją budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jedynie możliwość lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej</p>	38-15/38	<p>Analizując przedmiotową uwagę stwierdzono, że działka w projekcie miejscowego planu położona jest w terenach 1MW i przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie w ustaleniach szczegółowych istnieje możliwość realizacji usług lokalizowanych w pierwszej naziemnej kondygnacji. Ustalenia takie gwarantują, że funkcją zdecydowaną dominującą będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. W skali miasta terenów przewidzianych pod taką zabudowę jest stosunkowo mało, zaś z analizy rynku nieruchomości widać, że jest zapotrzebowanie na budownictwo wielorodzinne. Zatem regulacje zawarte w ustaleniach projektu planu gwarantują stworzenie jednorodnej jednostki urbanistycznej. Umożliwienie realizacji zabudowy usługowej jako samodzielnych obiektów może spowodować sytuację, że na przedmiotowej działce zlokalizowane zostaną np. tylko obiekty usługowe. Ponadto zauważyć należy, że działka 15/38, obr. 38 sąsiaduje w większości z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej o charakterze kameralnym, wprowadzenie zespołów handlowo-usługowych spowodowałoby konflikt przestrzenny. Takie stanowisko wyraziła również pracownia urbanistyczna.</p> <p>Odnośnie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zespołu takich obiektów zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p>

		<p>budynków lokali przeznaczonych na potrzeby usług: administracyjno-biurowych, handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, oświaty, fryzjerstwa, kosmetycznych. Wnosimy o zmianę przeznaczenia nieruchomości leżącej na powyżej wymienionej działce na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m², które umożliwią w szczególności zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę wielorodzinną mieszkaniowo - usługową, lokalizację obiektów przeznaczonych na potrzeby usług, lokalizację obiektów handlu detalicznego oraz zespołów handlowo-usługowych, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m² lokalizację obiektów handlu detalicznego oraz zespołów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², lokalizację dróg parkingów.</p>		<p>teren pod ich lokalizację powinien zostać wyznaczony w Studium uwarunkowań. W omawianym terenie Studium nie przewiduje lokalizacji tego typu obiektów, w związku z czym nie było podstaw do uwzględnienia uwagi.</p>
3.	25.07.2019 r.	<p>Uwaga nr 2 Na styku działek 17/2 , 17/17 i 16/9 stworzyć "węzeł" analogiczny do położonego na styku działek 17/8 ,17/10, 25/4 i 17/5 (4KD-D) Uwaga nr 3 W nawiązaniu do uwagi nr 2 stwierdzam, że w wyłożonym planie nadal nie ma możliwości dojazdu do działki nr 17/17. Łącząc koncepcje zawarte w uwadze nr 2 i nr 3 osiągnie się: a) umożliwienie dojazdu do w/w działki 17/17 b) jednoczesne stworzenie dojazdu do działki 17/2 c) zmniejszenie kosztów ewentualnej realizacji wątpliwej i kosztownej konieczności przesuwania granicy drogi wzdłuż działek. (Jedna działka zagospodarowana nasadzeniami wzdłuż płotu, które musiałyby ulec likwidacji).</p>	37- 17/2 , 17/17	<p>Odnosnie uwagi dotyczącej lepszej dostępności komunikacyjnej dla działki 17/17, obr. 37 należy stwierdzić, że istnieje możliwość poszerzenia drogi publicznej w celu stworzenia lepszej obsługi komunikacyjnej dla przedmiotowej działki, jednakże działanie takie wymagałoby dokonania rezerwy terenu pod pas drogowy na działce nr 17/2, obr. 37. W sąsiedztwie działki 17/17 oraz 17/2 jest wydzielony geodezyjnie pas gruntu, który pokrywa się z liniami rozgraniczającymi wyznaczonej w projekcie planu drogi 4KD-D. Na wysokości działki 17/17, obr. 37 wynosi ok. 5m i spełnia to warunki techniczne. Działka 17/2, obr. 37 ma powierzchnię 800 m², poszerzenie linii rozgraniczających na obszarze tej działki spowoduje zmniejszenie jej powierzchni, zaś Gmina będzie musiała ponieść wydatki na wykup gruntu. Ponadto należy zauważyć, że wnoszący uwagę nie są właścicielami ani działki 17/2, ani też działki 17/17.</p>
II wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu				

1.	11.10.2019 r.	<p>Po raz kolejny kieruję Moje pismo do Burmistrza Miasta Cieszyna w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna. Obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul.G.Morcinka, ul. W. Kargera ul. Z.Kossak-Szatkowskiej w zakresie działki 1/8, obręb 0049 w Cieszynie. Niestety nie wszystkie uwagi, które składałam we wcześniejszych pismach nie zostały pomyślnie rozpatrzone, więc proszę po raz kolejny o uwzględnienie istniejącej wersji obowiązującego planu jeśli chodzi o dojazd do działki 1/10. W ciągu ostatnich lat plan zmieniany jest i niestety nie są uwzględniane poprzednie uwzględnienia. Nie do przyjęcia dla Mnie jest przeprowadzenie sięgacza drogowego (części jednostki drogowej 5 KD-D w kierunku południowym do terenów zielonych 1ZP). Jeśli nie będzie to miało połączenia z działką 1/10 tak jak to było na obowiązującym jeszcze na dzień dzisiejszy planie zagospodarowania przestrzennego. Proponowany sięgacz jest zabezpieczeniem dla „ miasta ” by w przyszłości była możliwość dla mieszkańców ewentualnego przejazdu lub przejścia do terenów zielonych, ale już nikt nie wziął pod uwagę, aby uwzględnić poprzedni plan ,gdzie dojazd do tej działki był poprowadzony po terenie miejskim .Wydaje mi się, że w Naszym interesie, czyli Miasta jak i moim jest przeprowadzenie tego sięgacza wraz z możliwością dojazdu do działki. W innym przypadku proponowany plan z sięgaczem drogowym do terenów zielonych jest nieuzasadniony i nie wyrażam zgody na jego przeprowadzenie jeśli nie zostanie uwzględniona moja prośba. likwidację sięgacza drogowego / części jednostki drogowej 5KD-D w kierunku południowym do terenów zielonych 1.ZP w bezpośrednim sąsiedztwie proponowanej jednostki 2MNU, jako nieuzasadnionego i nie naturalnego podziału- nieruchomości jednostką drogową.</p> <p>Jedną z moich uwag (prośbą) jest zmiana przeznaczenia terenu MN, który jest w granicach naszej działki 1/9 na</p>	49-1/8	<p>Zgodnie z wymogami formalnymi uwaga powinna kwestionować tylko rozstrzygnięcia będące przedmiotem ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu. W omawianym przypadku ponownemu wyłożeniu podlegały tylko fragmenty projektu planu, które uległy zmianie na skutek uwzględnienia uwag złożonych do wcześniej wyłożonego planu</p> <p>Zainteresowana w swoim wystąpieniu ma zastrzeżenia do przeznaczenia fragmentu działki 1/8, obr. 49 (w bezpośrednim sąsiedztwie działki 1/9 i 1/10, obr. 49), które w obecnym projekcie planu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zaś osoba składająca uwagę oczekuje przeznaczenia przedmiotowego fragmentu działki pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Ponadto wnosząca uwagę chciałaby utrzymać rozwiązanie przyjęte w obowiązującym miejscowym planie w zakresie komunikacji i dostępności dla działki 1/10, obr. 49, w innym wypadku nie wyraża zgody na wyznaczenie fragmentu drogi publicznej gminnej oznaczonej jako 5KD-D po terenie stanowiącym jej własność. Nadmienić należy, że uwaga ta jest powtórzeniem uwagi złożonej w trakcie I oraz III wyłożenia, które to obie nie zostały uwzględnione.</p> <p>Wszystkie w/w zastrzeżenia zawarte w uwadze odnoszą się do terenu, który nie podlegał ponownemu wyłożeniu, w związku z czym przedmiotowa uwaga nie spełniała wymogu formalnego i nie została rozpatrzona.</p>
----	---------------	--	--------	---

		MNU, gdyż w przyszłości chciała bym mieć możliwość ewentualnego poszerzenia swojej działalności i stworzenia nowych miejsc pracy, a działka ta przylega w tej chwili do działek MNU.		
IV wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu				
1.	25.08.2020 r.	<p>1. Modyfikację definicji określonej w § 4. ustęp 4): nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń, okapów*), platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych oraz balkonów, linia ta nie dotyczy termomodernizacji budynku oraz podziemnych części budynku;</p> <p>Zwracamy uwagę, że warunki określone w Obwieszczeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz.1065) odmiennie traktują elementy drugorzędne budynku jak zadaszenia, balkony itp. w kwestiach odległości od granic, całkowicie je pomijając przy ustalaniu wzajemnych odległości w tym pomiędzy budynkami. Ponadto w §12 ust. 9. ww. Rozporządzenia określono:</p> <p>Odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej, nie ustala się.</p> <p>Brak wyłączenia elementów podziemnych budynku, których dotyczy linia zabudowy stoi w sprzeczności z ideą „zagospodarowania przestrzennego”</p> <p>*⁾ w zakresie zmodyfikowania definicji nieprzekraczanej linii</p>	38-15/19, 15/20	<p>W zakresie modyfikacji definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie wyłączenia dodatkowo o takie elementy budynku jak okapy i balkony, które zdaniem wnoszącego uwagę nie powinny podlegać regulacji w zakresie linii zabudowy stwierdzić należy, że do tej pory w innych miejscowych planach stosowana była definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, w której zapisane było, iż żaden element budynku nie może przekroczyć wyznaczonej w planie linii zabudowy. W omawianym projekcie planu miejscowego ustalono, iż niektóre elementy budynku mogą przekroczyć przedmiotową linię zabudowy i są to: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, platformy mechanicznych dla osób niepełnosprawnych, linia ta nie dotyczy również termomodernizacji budynku. Ustalenie wyjątków miało na celu prawidłowe funkcjonowanie budynków z uwzględnieniem m.in. potrzeb osób niepełnosprawnych, poza tym są to elementy nie ingerujące w sposób znaczący w ład przestrzenny. Odnosnie balkonów, zwraca się uwagę, iż jest to element nieobligatoryjny elewacji budynków, nie jest ustandaryzowany, tzn. balkony mogą być realizowane w różnej formie i nie sposób przewidzieć jak dalece ten element budynku może wykraczać poza linię zabudowy i tym samym wpływać na ukształtowanie ładu przestrzennego.</p>

		zabudowy z uwzględnieniem okapów - uwaga została uwzględniona.		
2.	25.08.2020 r.	<p>2. Likwidację definicji określonej w § 4. ust. 5 „powierzchni zabudowy” - jako sprzecznej z istniejącą w obiegu prawnym definicją Powierzchni zabudowy określoną obowiązującą normą PN- ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, wg której: 5.1.2 Powierzchnia zabudowy</p> <p>1. Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym.</p> <p>2. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.</p> <p>Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) <p>lub</p> <p>zastosowanie tożsamej definicji z Normą.</p> <p>Wprowadzanie odmiennej definicji tego samego wskaźnika powierzchniowego stwarza niebezpieczeństwo braku korelacji pomiędzy aktami prawnymi będącymi podstawą planowanych Inwestycji na tym terenie.</p>	38-15/19, 15/20	Definicja powierzchni zabudowy została ustalona dla potrzeb właściwego rozumienia określonego w miejscowym planie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Powierzchnia ta została w projekcie planu zdefiniowana jako „suma największych powierzchni wyznaczonych przez rzuty poziome zewnętrznego konturu budynku lub budynków”. „Wyznaczone rzuty” pokazane na mapie zasadniczej, na której Inwestor ma obowiązek sporządzić projekt budowlany, w związku z czym powierzchnię zabudowy przywiązuje się raczej do regulacji zawartych w przepisach geodezyjnych. Należy mieć na uwadze, że w obecnym stanie prawnym polskie normy budowlane nie stanowią prawa powszechnie obowiązującego, stąd nie ma obowiązku ich stosowania, chyba że zostaną przywołane w prawie powszechnie obowiązującym. Normy budowlane stanowią zbiór zasad, standardów z zakresu budownictwa. Natomiast, zgodnie z przepisami geodezyjnymi „przez pole powierzchni zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku”, czyli linię zamkniętą wyznaczoną przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu oraz w przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach, a w przypadku gdy na filarach oparty jest dach budynku - zewnętrznych krawędzi dachu. Z przepisów tych wynika, że zdefiniowana na potrzeby przedmiotowego planu definicja powierzchni zabudowy odnosi się do części naziemnych budynku lub budynków.
3.	25.08.2020 r.	3. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Stryi, do granicy działki 15/31 drogowej stanowiącej linię rozgraniczającą pas drogi lokalnej (1 KD-	38-15/19, 15/20	Zgodnie z wymogami formalnymi uwaga powinna kwestionować tylko rozstrzygnięcia będące przedmiotem ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu. Ponownemu wyłożeniu podlegały tylko fragmenty

L) - ul. Stryi, znajdującej się w odległości nie mniejszej niż 10,5 m od krawędzi jezdni.

Zwracamy uwagę, że zgodnie z Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz.U. 2020 poz. 470), odległość zabudowy od **krawędzi jezdni** na drogach gminnych wynosi 6 m, tymczasem na przedmiotowym terenie przy wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy odległość ta została zwiększona do prawie **16.5 metrów** uszczuplając znacząco możliwości inwestycyjne przedmiotowego terenu.

projektu planu, które uległy zmianie na skutek uwzględnienia uwag złożonych do wcześniej wyłożonego planu i dotyczył działek 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/12, obr. 37. Ponieważ kwestionowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy odnosi się do działek 15/19 i 15/20, obr. 38, czyli do terenu, który nie był objęty ponownym wyłożeniem, w związku z czym uwag nie podlegała rozpatrzeniu.