

## Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (obręb - działka)	Przyczyny nieuwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta
<b>I wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu</b>				
3.	1.10.2020 r.	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: wszystkie działki, obręb: 69 położona jest w terenach - wszystkie tereny, oznaczonych symbolem- wszystkie symbole</p> <p>Wnoszę o:</p> <p>1. zmianę zapisu dotyczącego wskaźnika miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej paragraf 10 punkt 4 podpunkt a. Nie zgadzam się z niesymetrycznym traktowaniem innych usług, a usług publicznych i usług kultu religijnego. Wnoszę o zmniejszenie ilości miejsc w usługach innych do takich samych jak dla usług publicznych czyli 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> lokalu użytkowego. Kompletnie nielogiczne jest to, iż zakłada się, że do np. usług kultu religijnego przewidziano 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Czyli przy olbrzymim kościele o powierzchni 500 m<sup>2</sup>, będzie wymagane tylko 5 miejsc postojowych, a przy usłudze innej o</p>	69 – działki wszystkie	<p><u>W zakresie uwagi dotyczącej wskaźnika miejsc postojowych.</u></p> <p>W projekcie miejscowego planu ustalono następujące wskaźniki miejsc postojowych, na podstawie których w obrębie działki budowlanej inwestor obiektu usługowego powinien zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych: nie mniej niż 1,5 miejsca na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego innego niż gastronomiczny, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, za wyjątkiem:</p> <p>a) zabudowy usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,</p> <p>b) zabudowy usług kultu religijnego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usług kultu religijnego, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe,</p> <p>c) zabudowy usług oświaty - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.</p> <p>Analizując uwagę stwierdzono, iż projektu miejscowego planu powinien rozróżniać ilości miejsc parkingowych dla konkretnych rodzajów usług, gdyż jest to związane z obszarem (i odległością) na jakim dana usługa powinna zaspokajać określone potrzeby i koniecznością zwiększonego zapotrzebowania na zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Traktowanie wszystkich rodzajów usług jednakowo w propozycjach mpzp w zakresie miejsc postojowych nie wynika z przepisów prawa.</p>

		tej samej powierzchni użytkowej (gdzie np. większość powierzchni może zajmować magazyn) wymagane jest 25 miejsc postojowych - pięć razy więcej.		<b>Wobec powyższego nie uwzględniono uwagi w zakresie wskaźnika miejsc postojowych.</b>
4.	1.10.2020 r.	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 253, obręb: 69 położona jest w terenach usługowych oznaczonych symbolem U2 Wnoszę o:  1. zmianę zapisu dotyczącego wskaźnika miejsc postojowych zlokalizowanych obrębie działki budowlanej paragraf 10 punkt 4 podpunkt a. Nie zgadzam się z niesymetrycznym traktowaniem innych usług, a usług publicznych i usług kultu religijnego. Wnoszę o zmniejszenie ilości miejsc w usługach innych do takich samych jak dla usług publicznych czyli 1 miejsce na 50m2 lokalu użytkowego.	69 - 253	<u>W zakresie uwagi dotyczącej wskaźnika miejsc postojowych.</u>  W projekcie miejscowego planu ustalono następujące wskaźniki miejsc postojowych, na podstawie których w obrębie działki budowlanej inwestor obiektu usługowego powinien zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych: nie mniej niż 1,5 miejsca na 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego innego niż gastronomiczny, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, za wyjątkiem: a) zabudowy usług publicznych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, b) zabudowy usług kultu religijnego - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usług kultu religijnego, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, c) zabudowy usług oświaty - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych. Analizując uwagę stwierdzić należy, iż projekt miejscowego planu powinien rozróżniać ilości miejsc parkingowych dla konkretnych rodzajów usług, gdyż jest to związane z obszarem (i odległością) na jakim dana usługa powinna zaspokajać określone potrzeby i koniecznością zwiększonego zapotrzebowanie na zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Traktowanie wszystkich rodzajów usług jednakowo w propozycjach mpzp w zakresie miejsc postojowych nie wynika z przepisów prawa. <b>Wobec powyższego nie uwzględniono uwagi w zakresie wskaźnika miejsc postojowych.</b>
5.	6.10.2020 r.	1. Wnoszę o rezygnację z oznaczenia powyższych działek jako tereny rolnicze (1R) oraz tereny rolnicze z zabudową zagrodową (2RM). 2. Wnoszę o przeznaczenie powyższych	66-10/1, 10/2	Przystępując do analizy przedmiotowej uwagi należy połączyć ją z uwagami nr 11 i 12, które są niejako uzupełnieniem uwagi nr 5 i odnoszą się merytorycznie do tych samych działek, w związku z czym tworzą jedną całość i rozpatrywane są jako jedna uwaga.

		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 par. 20 projektu planu miejscowego.		Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 10/1 i 10/2 położone są w terenach rolnych (1R), zaś występująca w graniach działki 10/2 zabudowa zagrodowa została przeznaczona pod tereny rolne z zabudową zagrodową (2RM). Zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów tereny 1R mogą być wykorzystywane rolniczo, bez możliwości zabudowy, zaś w terenie 2RM jest dopuszczona zabudowa związana z prowadzoną działalnością rolniczą.
11.	09.10.2020 r.	Wnosi się 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 10/1 i 10/2 Obr. 66 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	10/1	Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotowe działki położone są w terenach zieleni (K13TZ) o następujących ustaleniach: <b>1. Przeznaczenie podstawowe</b> 1) tereny zieleni, 2) budynki rekreacji indywidualnej, 3) obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe, 4) zbiorniki wodne i wody płynące, 5) powierzchniowa eksploatacja udokumentowanych złóż kopalin na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem F25TZ, <b>2. Przeznaczenie dopuszczalne</b> 1) terenowe urządzenia sportowo- rekreacyjne, 2) drogi, ciągi piesze i rowerowe, 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. 4) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, 5) usługi agroturystyki, 6) urządzenia wodne, 7) urządzenia melioracji wodnych, 8) grzebowisko dla zwierząt, 9) zalesianie, 10) tereny rolnicze, <b>3. Ograniczenia zagospodarowania</b> 1) tereny zieleni położone w granicach oznaczonych graficznie na rysunku studium korytarza ekologicznego wyłącza się spod zabudowy. <b>4. Wytyczne do planów miejscowych</b> 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w punkcie 1 i 2, traktując je na

		<p>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 10/2, 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.</p> <p>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 zielni rekreacyjnej (ZR).</p>	66-10/2	<p>zasadach przeznaczenia dopuszczalnego.</p> <p><b>5. Wskaźniki urbanistyczne:</b></p> <p>1) dla zabudowy rekreacyjnej:</p> <p>a) <u>wskaźnik intensywności zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalny – 0,05,</li> <li>- maksymalny – 0,10,</li> </ul> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - minimum 80%.</p> <p>Część obszaru (ponad 40%) położona jest w granicach korytarza ekologicznego <u>wykluczonego z zabudowy.</u></p> <p>Przyjęty w Studium kierunek daje możliwość wyznaczenia zarówno terenów rolnych, jak również terenów zieleni rekreacyjnej z możliwą zabudową rekreacyjną (poza obszarem objętym korytarzem ekologicznym). Jednakże dokonując analizy na etapie prac projektowych za przeznaczeniem przedmiotowych nieruchomości pod tereny rolne przemawiały następujące kwestie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przede wszystkim działki 10/1 i 10/2, obr. 66 zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków zakwalifikowane są jako gospodarstwo rolne,</li> <li>2) nieruchomości nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – dojazd odbywa się poprzez służebność zapisaną po działce 9/12, obr. 66 do drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Cieszyn, a następnie do drogi publicznej ul. Szarotka,</li> <li>3) obszar jest zlokalizowany poza obszarem o zwartej i w pełni wykształconej – przestrzennej.</li> <li>4) ponad 40% obszaru (działki 10/1 i 10/2, obr. 66) położona jest w granicach korytarza ekologicznego wykluczonego z zabudowy.</li> </ol> <p>Z analizy treści uwagi wynika, że wnoszące uwagę oczekują takiej zmiany, która umożliwi im realizację zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej na działce 10/1 i 10/2, obr. 66. W granicach terenu ZR znalazłyby się również zabudowania zagrodowe poprzez likwidację przeznaczenia RM. W dnia 13 grudnia 2019 r. wpłynęło 14 wniosków w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie</p>
12.	09.10.2020 r.	Wnosi się o uwzględnienie uwag podniesionych w piśmie z dnia I		

października 2020 r. w całości, a w przypadku niemożności 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 10/1 i 10/2 Obr. 66 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 10/2, co w ocenie organu planistycznego ma uniemożliwiać przeznaczenie tej działki

działki 10/1 i 10/2, obr. 66. O fakcie tym wspomniane jest również w uwadze, w której pełnomocnik wnoszących uwagę pisze, że wskaźniki dla wnioskowanej budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych są zbieżne z parametrami przyjętymi dla terenów zabudowy rekreacyjnej, szczególnie dotyczy to wskaźnika intensywności zabudowy. Z takiego stanowiska wynika, że przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacyjną umożliwi zainteresowanym realizację takiej zabudowy, której parametry i wskaźniki będą takie same, jak wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którą wnoszą właścicielki działek we wnioskach o ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W myśl przepisów prawa podstępowanie o ustalenie warunków zabudowy prowadzone jest w trybie Kodeksu postępowania administracyjnego i jest niezależne od procedury planistycznej związanej z miejscowym planem, jednakże dla wnoszącego uwagę wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych są istotne w kontekście wyznaczenia terenów zieleni rekreacyjnej z zabudową rekreacyjną. Zgodnie z definicją zawartą w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pod pojęciem budynku rekreacji indywidualnej należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku. To jednak nie zabezpiecza przed intensywną zabudową, a w przyszłości traktowania tego terenu jako osiedla mieszkaniowego. Przeznaczając tereny pod zabudowę rekreacyjną możliwe jest dokonywanie podziału, wydzielanie terenu pod drogi, zabudowę i zbywanie powstałych działek jako oddzielnych nieruchomości.

Dla określenia potrzeb rozwojowych miasta wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, została sporządzona Analiza, z której wynika, że deficyt mieszkań może być w pełni zaspokojony poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów:

- a) w obszarach o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze przestrzennej - 82,5 ha (czyli 18 - 38% więcej niż zapotrzebowanie);
- b) poza takimi obszarami - w obszarach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w obowiązujących planach miejscowych - 93,3 ha (czyli o 33 - 55% więcej niż zapotrzebowanie),
- c) łączna powierzchnia istniejących rezerw terenów pod zabudowę jednorodzinną przewyższa aktualne zapotrzebowanie o 150 – 190%.

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 zielni rekreacyjnej (ZR).

Teren, którego dotyczy uwaga jest zdecydowanie poza obszarem o zwartej w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszczając zabudowę rekreacyjną należałoby również zapewnić odpowiednią obsługę komunikacyjną, gdyż przy tak zintensyfikowanej zabudowie (mając na uwadze ilość złożonych wniosków o warunki zabudowy) należałoby zapewnić odpowiedni układ dróg publicznych umożliwiających prawidłową obsługę terenów przewidzianych do zainwestowania, na co nie ma przyzwolenia właścicieli nieruchomości, których grunty musiałyby być zajęte pod linie rozgraniczające pasa drogowego.

Z treści wyjaśnienia, jakie obie Pani złożyły do uwagi wniesionej przez kancelarię Prawną, wynika, że wnoszące uwagę zastrzegają możliwość częściowego uwzględnienia uwagi, tj. w maksymalnym możliwym zakresie przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę rekreacyjną z możliwością realizacji budynków rekreacji indywidualnej. Stanowisko takie wynika z ograniczeń, jakie niesie wyznaczone w Studium, w tym obszarze ograniczenie związane z korytarzem ekologicznym. Z analizy wynika, że część działki 10/1 w ok. 31 %, zaś działki 10/2 w 69% położone są, zgodnie ze Studium w korytarzach ekologicznych, które wykluczone są spod zabudowy. Przesłanka ta jest jedną z istotnych czynników ograniczających wyznaczenie terenów pod zabudowę. Ponadto przytoczone powyżej argumenty w zakresie gospodarstwa rolnego, dostępności komunikacyjnej oraz czynników ekonomicznych uzbrojenia terenu w sieć wodociągową pozostają bez zmian i wpływają na to, aby uwagi w zakresie maksymalnego możliwego przeznaczenia przedmiotowych działek pod zabudowę budynkami rekreacji indywidualnej nie uwzględniać.

Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny(...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez

kolejne zmiany planu (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010).

Zgodnie z orzeczeniem sądowym „zakres ochrony prawa własności nie jest bezwzględny, a gmina kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględniać także interesy ogólnospołeczne. Ingerencja w sposób wykonywania własności musi się mieścić w granicach wyznaczonych interesem publicznym. Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi więc w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów ogólnospołecznych, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. (NSA II OSK 796/12 z 19.06.2012 r.) W omawianej sytuacji zachodzą przesłanki do tego, że tereny rekreacyjne nie będą stanowić miejsca zorganizowanego wypoczynku dla wnoszących uwagę, a doprowadzą do podzielenia 2,66 ha gruntu na działki, których parametry zabudowy będą tożsame z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jaka występuje na obszarze objętym miejscowy planem, przy czym działki 10/1 i 10/2, obr. 66 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, zaś właściciele nieruchomości, przez które należałoby wyznaczyć drogę publiczną nie wyrażają zgody na taką. Ponadto uzbrojenie terenu w sieć wodociągową jest niewystarczające dla mającej powstać tam zabudowy, co rodziłoby skutki ekonomiczne uzbrojenia terenu leżące po stronie Gminy. Dopuszczenie zabudowy rekreacyjnej doprowadziłoby zatem do nadmiernego rozproszenia zabudowy.

Należy również zauważyć, że przeznaczając wnioskowane działki na tereny rolne utrzymuje się istniejący sposób użytkowania tych terenów (obie działki stanowią gospodarstwo rolne). Zatem w świetle wyroku sądowego „nie można skutecznie twierdzić, że prawa właścicielskie zostały planem miejscowym ograniczone w przypadku, gdy w planie tym dany teren przeznaczono pod takie funkcje, jakie teren pełnił przed wejściem w życie planu, a ponadto określony w planie sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu pozostają bez zmian (WSA IV SA/Po 1023/19 z 12.02.2020 r.).

Mając na uwadze władztwo planistyczne, a przede wszystkim kierując się racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, biorąc pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, w tym również zgłoszoną uwagę, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także mając na

			<p>względnie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne proponuje się nie uwzględniać uwagi.</p> <p><b>W wyniku dokonanej analizy uwaga nie została uwzględniona.</b></p>	
7.	8.10.2020 r.	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 9/2 obręb: 66 położona jest w terenach rolniczych z zabudową zagrodową, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1RM, 2WS, 3Z, 7KDW.</p> <p>Wnoszę o: wprowadzenie zmian w przedłożonym do publicznego wglądu projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze działki nr 9/2, obręb 66.</p> <p>Proszę o utrzymanie na terenie wyżej wymienionej działki funkcji, parametrów oraz rodzaju zabudowy ustalonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Cieszyna przyjętego uchwałą Nr XV111/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r., to znaczy przeznaczenia terenu na cele zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej i obiektami rekreacyjno — wypoczynkowymi zgodnie z parametrami określonymi w studium oraz o powiększenie strefy jednostki z możliwością zabudowy w obrębie usytuowania istniejącego budynku mieszkalnego zgodnie z załącznikiem rysunkowym, (ujęta w projekcie MPZP jednostka z możliwością zabudowy nie</p>	66-9/2	<p>Odnosnie części uwagi dotyczącej wyznaczenie terenów zieleni rekreacyjnej z możliwością realizacji budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych zgodnie z parametrami określonymi w Studium oraz poszerzenie terenów pod zabudowę zagrodową.</p> <p>Zgodnie ze Studium przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach, dla których jako kierunek zagospodarowania przyjęto tereny zieleni (K13TZ). Ustalenia, dla tak określonego kierunku zakładają możliwość przeznaczenia terenów zarówno pod tereny zieleni rekreacyjnej, jak również tereny rolnicze. Dodatkowo nieruchomość ta objęta jest w ok. 65 % korytarzem ekologicznym, dla którego Studium wskazuje, iż powinny to być tereny wykluczone z zabudowy. Z uwagi na fakt, że zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków działka 9/2, obr. 66 stanowi gospodarstwo rolne z zabudową zagrodową, ponadto użytkowana jest również rolniczo, w projekcie miejscowego planu nieruchomość została przeznaczona pod tereny rolne wyłączone z zabudowy (1R), zaś tam gdzie istnieje zabudowa, grunty zostały przeznaczone pod tereny rolne z zabudową zagrodową (1RM).</p> <p>Mając na względzie wyznaczenie terenów rekreacyjnych z zabudową oraz poszerzenia zabudowy zagrodowej, należ stwierdzić, iż nie jest możliwe uwzględnienie obu kwestii naraz. Istnieje możliwość „poszerzenia” terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z propozycją wnoszącego uwagę, jednakże, jak wskazuje definicja zawarta w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę zagrodową rozumie się w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie <u>w rodzinnych gospodarstwach rolnych</u>, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Jak wynika z tej definicji zabudowa zagrodowa jest możliwa tylko w powiązaniu z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym. Wobec powyższego przeznaczenie pozostałej nieruchomości na tereny zieleni rekreacyjnej z możliwością zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej wykluczałoby rolnicze przeznaczenie gruntu.</p>



zapewnia odpowiedniego obszaru na wybudowanie budynku gospodarczego, który zgodnie z ustawą jest składową wchodząca w zabudowę zagrodową). Zabudowa zagrodowa powinna posiadać budynek mieszkalny oraz budynki przynależne takie jak gospodarcze, które umożliwiają przechowywanie płodów rolnych itp.). Wnoszę również o zmniejszenie zakresu jednostki drogowej (zgodnie z załącznikiem rysunkowym i załącznikiem zdjęciowym), ponieważ obecne ukształtowanie terenu nie pozwala na tak duży obszar, który jest obecnie zaznaczony — teren o dużym nachyleniu. Ponadto zgodnie z zapisami studium w części 2 „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, w punkcie I „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów”, strona 4. Cytuję „Ustala się warunki zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium zawartymi głównie w rozdziale 2 "Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów” oraz na Rysunku nr 2 studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

l) Ustala się, że rozwój przestrzennej struktury Cieszyna będzie się odbywał zgodnie z określonymi w studium kierunkami zmian struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, wskazujących dopuszczalny zakres zmian i ograniczenia w przeznaczeniu terenów.

**W związku z powyższym uwaga w zakresie wyznaczenia terenów zieleni rekreacyjnej nie mogła zostać uwzględniona.**

W zakresie poszerzenia terenów zabudowy zagrodowej (RM) w granicach dopuszczonych w Studium oraz zmniejszenia fragmentu drogi wewnętrznej, która obejmuje obszar związany z placem do zawracania uwaga została uwzględniona

2) Wskazane na rysunku studium granice terenów o określonym kierunku zmian struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, za wyjątkiem granic terenów UC, mogą podlegać zmianom przy sporządzaniu projektów MPZP, w zależności od uwarunkowań zaistniałych w momencie sporządzania projektu planu.

3) Jako uwarunkowanie zaistniałe w momencie sporządzania projektu MPZP, uważać się będzie:

a) złożenie wniosku lub uwagi do planu przez właściciela działki geodezyjnej o zakwalifikowanie jej do określonego w studium " kierunku zmian struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów", właściwego dla terenu bezpośrednio do niej przylegającego jeżeli wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego,

b) złożenie wniosku do planu lub uwagi do planu przez właściciela działki geodezyjnej niezabudowanej, w sprawie zakwalifikowania jej do terenu o przeznaczeniu zgodnym z określonym w studium "kierunkiem zmian struktury przestrzennej miasta dla terenu bezpośrednio do niej przylegającego" jeżeli wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego,

4) Nie dopuszcza się rozwoju zagospodarowania terenów w formie zabudowy rozproszonej ze względu na

		degradację krajobrazu, wysokie, niewspółmierne do korzyści, koszty doprowadzenia uzbrojenia terenu”. Warunkiem wprowadzenia wnioskowanego przeznaczenia do przedmiotowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest złożenie uwagi w wyznaczonym terminie co niniejszym czynię.		
9.	09.10.2020 r.	Wnosi się o: umożliwienie przekwalifikowania w miarę potrzeby gruntów z rolnych na budowlane mieszkaniowe jednorodzinne.	66-8/2	Przedmiotowa działka zgodnie z projektem miejscowego planu została przeznaczona przede wszystkim pod tereny rolne, zaś w granicach użytku gruntowego „B” przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przyjęcie takiego rozwiązania jest zgodnie z polityką przestrzenną zapisaną w Studium. Dokument ten zakłada jako kierunek zagospodarowania tereny zieleni (K13TZ). Dla tak określonego kierunku nie przewiduje się możliwości przeznaczenia całości nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o którą wnosi osoba składająca uwagę. W związku z czym uwagi nie można uwzględnić, ponieważ byłoby to niezgodne z polityką przestrzenną zapisaną w Studium.  <b>W wyniku dokonanej analizy uwaga nie została uwzględniona.</b>
10.	09.10.2020 r.	Wnosi się o: umożliwienie przekwalifikowania w miarę potrzeby gruntów z rolnych na budowlane mieszkaniowe jednorodzinne.	66-8/2	Przedmiotowa działka zgodnie z projektem miejscowego planu została przeznaczona przede wszystkim pod tereny rolne, zaś w granicach użytku gruntowego „B” przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przyjęcie takiego rozwiązania jest zgodnie z polityką przestrzenną zapisaną w Studium. Dokument ten zakłada jako kierunek zagospodarowania tereny zieleni (K13TZ). Dla tak określonego kierunku nie przewiduje się możliwości przeznaczenia całości nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o którą wnosi osoba składająca uwagę. W związku z czym z uwagi zainteresowanej nie można uwzględnić, ponieważ byłoby to niezgodne z polityką przestrzenną zapisaną w Studium.  <b>W wyniku dokonanej analizy uwaga nie została uwzględniona.</b>
<b>III wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu</b>				

1.	26.01.2021r.	Wnoszę o: wykreślenie bądź zmianę zapisów par. 15 ust. 2 pkt 3 dotyczących minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%. Na dzień uchwalenia planu zabudowa działki nie spełnia zapisów projektu planu. Wnoszę o uchylenie w/w zapisów bądź zmniejszenie do 5%. Par. 15 ust. 2 pkt 5 dopuszczenie dachów płaskich.	dz. 23/1 obr. 66	<p>Analizując treść uwagi, w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż uwaga odnosi się do terenu obejmującego działkę 23/1, obr. 66. Wyłożenie projektu miejscowego planu dotyczyło natomiast działek 9/2, 10/1, 10/2 i fragmentu działki 9/12, obr. 66. Zgodnie z wymogami formalnymi uwaga powinna kwestionować tylko rozstrzygnięcia będące przedmiotem ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu. Ponieważ kwestionowane ustalenia odnoszą się do działki, która zlokalizowana jest poza obszarem podlegającym wyłożeniu, w związku z czym uwaga nie podlega rozpatrzeniu.</p> <p>Jednakże, wyjaśniając okoliczności przyjęcia wskaźników dla terenu 1MNU, kierowano się przede wszystkim ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to dla przedmiotowego terenu określa jako kierunek zagospodarowania tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (K5MN). Wnioskowana działka zabudowana jest budynkiem usługowo – produkcyjnym. Przyjęte w projekcie miejscowego planu wskaźniki są zgodnie ze wskaźnikami wynikającymi ze Studium uwarunkowań dla terenów mieszkaniowych w tym również z uwzględnieniem usług. Należy podkreślić, iż tak intensywna zabudowa istnieje tylko i wyłącznie na działce nr 23/1, obr. 66, zaś w terenach bezpośrednio sąsiadujących z przedmiotową działką wskaźniki zabudowy są typowe dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Tak więc przedmiotowa zabudowa, która istnieje na działce 23/1, obr. 66 może pozostać w dotychczasowym stanie, może podlegać przebudowie i remoncie, jednakże projekt planu zakłada, że docelowo zabudowa będzie przekształcać się w kierunku zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p><b>Wszystkie 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.</b></p>
2.	16.03.2021r.	Wnoszę sprzeciw odnośnie projektu planu zagospodarowania działek 37/3 i	dz. 37/3 i 37/4,	Analizując treść uwagi, w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż uwaga odnosi się do terenu obejmującego działki 37/3, 37/4, obr. 66. Wyłożenie

37/4 w obrębie nr 66, jako określenie ich przeznaczenia jako działki rekreacyjne.

Zgodnie z państwa projektem, przewidują państwo utrzymanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu z jednoczesnym uporządkowaniem urbanistycznym, w tym m.in. poprzez zachowanie istniejących terenów zabudowanych i wyznaczenie nowych terenów zabudowy.

Opierając się o państwa założenie działki 37/3 i 37/4 powinny być w projekcie określone jako działki do zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza, iż wydali państwo warunki zabudowy dla tych działek -decyzja nr 055.2014, nie ma podstaw by zmienić przeznaczenie tego terenu. W chwili obecnej jestem na etapie zakończenia projektu na budowę i jak najszybszym czasie chcę rozpocząć budowę na wyżej wymienionych działkach. Budowę będę rozpoczynać opierając się o warunki zabudowy wydane przez Burmistrza Miasta Cieszyn (załącznik do pisma).

Jednocześnie korzystając, iż przygotowują państwo nowy projekt zagospodarowania terenu, proszę by ten teren określić mianem terenu zabudowy mieszkaniowo- usługowej, gdyż przyszłościowo chcielibyśmy prowadzić również działalność gospodarczą w naszym domu.

obr. 66

projektu miejscowego planu dotyczyło natomiast działek 9/2, 10/1, 10/2 i fragmentu działki 9/12, obr. 66. Zgodnie z wymogami formalnymi uwaga powinna kwestionować tylko rozstrzygnięcia będące przedmiotem ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu. Ponieważ kwestionowane ustalenia odnoszą się do działek, które zlokalizowane są poza obszarem podlegającym wyłożeniu, w związku z czym uwaga nie podlega rozpatrzeniu.

W projekcie miejscowego planu przedmiotowe działki przeznaczone zostały pod tereny zieleni rekreacyjnej, przy czym możliwość zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej jest na działce 37/3, obr. 66, zaś działka 37/4, obr. 66 i niewielki fragment działki 37/3, obr. 66 zlokalizowane są na obszarze wyznaczonym w Studium jako korytarz ekologiczny, tym samym w projekcie planu zapisy szczegółowe nie przewidują zabudowy. Przyjęcie takiego rozwiązania jest zgodne z polityką przestrzenną zapisaną w Studium.

Studium wprawdzie dopuszcza możliwość „włączenia” działki bezpośrednio przylegającej do terenów budowlanych do tych terenów. Działanie takie jest uwarunkowane:

- 1) złożeniem stosownego wniosku lub uwagi w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 17 ustawy,
- 2) wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego.

Wobec powyższego uwaga mogłaby zostać uwzględniona (z wyjątkiem terenów korytarza ekologicznego) i w projekcie planu można byłoby działkę 37/3, obr. 66 przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową, jednakże uwaga powinna być złożona w czasie, kiedy obszar całego planu podlegał pod wyłożenie. Dzisiaj z przyczyn formalnych nie może zostać rozpatrzona.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli”

(...)

- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji”.

				<p>Ust. 2 ustawy mówi, że „przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.”</p> <p>W 2014 r. wnoszący uwagę otrzymali decyzję o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach 37/3 i 37/4, obr. 66, jednakże do chwili obecnej nie uzyskali pozwolenia na budowę. W takiej sytuacji, jeżeli Inwestorzy nie uzyskają pozwolenia na budowę przed dniem wejścia w życie miejscowego planu, na Burmistrzu Miasta będzie ciążył obowiązek wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Omawiając sytuację prawną przedmiotowego terenu, należy również zwrócić uwagę na aspekt związany z potencjalnym odszkodowaniem za obniżenie wartości nieruchomości na skutek przyjęcie takiego przeznaczenia jak w projekcie planu. Odszkodowanie, jeżeli właściciel będzie rościł praw do jego wypłaty, będzie obciążać budżet miasta. Na dzień dzisiejszy orzecznictwo sądowe stoi na stanowisku, że nieruchomość, dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy stanowi niejako działkę z możliwością realizacji inwestycji, tym samym jej wartość jest praktycznie tożsama z nieruchomością przeznaczoną w miejscowym planie pod zabudowę.</p> <p><b>Istotnym czynnikiem jest fakt, że 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.</b></p>
3.	19.03.2021r.	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 29, obręb: 66, położona jest w terenach zieleni rekreacyjnej oznaczonych symbolem 1ZR</p> <p>Wnosimy o objęcie części nieruchomości, której jesteśmy właścicielami, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 29 zlokalizowana w obrębie 0066 (ID działki: 240301 1.0066.29), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenami oznaczonymi jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z</p>	dz. 29, obr. 66	<p>Analizując treść uwagi, w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż uwaga odnosi się do terenu obejmującego działkę 29, obr. 66. Wyłożenie projektu miejscowego planu dotyczyło natomiast działek 9/2, 10/1, 10/2 i fragmentu działki 9/12, obr. 66. Zgodnie z wymogami formalnymi uwaga powinna kwestionować tylko rozstrzygnięcia będące przedmiotem ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu. Ponieważ kwestionowane ustalenia odnoszą się do działki, która zlokalizowana jest poza obszarem podlegającym wyłożeniu, w związku z czym uwaga nie podlega rozpatrzeniu.</p> <p>Przedmiotowy teren (poza wąskim pasem – dojazdem - od strony ul. Katowickiej po południowej stronie wnioskowanego obszaru) położony jest w obszarze, na którym zgodnie ze studium brak wskazanego przeznaczenia</p>

		<p>załącznikiem graficznym. Wniosek swój motywujemy w następujący sposób:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nieruchomość nie jest użytkowana rolniczo</li> <li>2. wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej ul. Katowickiej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: przyłącz energetyczny, przyłącz gazowy, przyłącz wodociągowy oraz kanalizacja sanitarna, które są zlokalizowane bezpośrednio na naszej działce określają charakter naszej nieruchomości jako działka budowlana (zgodnie z definicją działki budowlanej art. 4 pkt 3 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami)</li> <li>3. w bezpośrednim sąsiedztwie naszej działki, w otoczeniu terenu objętego niniejszym wnioskiem, zlokalizowane są domy mieszkalne (dz. 30, 31,26 ) lub domy mieszkalne w trakcie budowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dz. 28, 32/2)</li> <li>4. tereny w bliskim sąsiedztwie części nieruchomości objętej wnioskiem nie są użytkowane rolniczo oraz jako tereny zieleni.</li> </ol>		<p>podstawowego oraz przeznaczenia dopuszczalnego związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Teren zgodnie ze studium oznaczony jest symbolem MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wąski pas – dojazd - od strony ul. Katowickiej po południowej stronie wnioskowanego obszaru), ZLD - teren zalesień (po północnej stronie opracowania) oraz symbolem TZ – tereny zieleni (centralna część).</p> <p>Studium dopuszcza możliwość „włączenia” działki bezpośrednio przylegającej do terenów budowlanych do tych terenów. Działanie takie jest uwarunkowane:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) złożeniem stosownego wniosku lub uwagi w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 17 ustawy,</li> <li>2) wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego.</li> </ol> <p>Działka 29, obr. 66 posiada powierzchnię ok. 48 a i nieregularny kształt. Zgodnie ze Studium częściowo przeznaczona jest nie tylko pod zielen, ale również pod tereny przeznaczone do zalesienia, szczególnie w obszarze porośniętym lasem.</p> <p>W omawianej sytuacji, pomijając zasadniczy fakt, że uwaga odnosi się do terenu nie podlegającemu wyłożeniu <b>i z przyczyn formalnych nie może zostać rozpatrzona</b>, to jeszcze zarówno kształt, ani też wielkość działki, kierunek zagospodarowania (ZLD) nie spełnia warunków możliwych do przeznaczenia w miejscowym planie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dlatego też <b>przedmiotowa uwaga nie została rozpatrzona</b>.</p>
4.	7.04.2021r.	<p>Działając w imieniu moich Mocodawczyń Pani ..... oraz Pani ..... na podstawie pełnomocnictwa, którego odpis został załączony do pisma z dnia 1 października 2020 r., w oparciu o art. 18 oraz art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca</p>	dz. 10/1, 10/2 obr. 66	<p>Analizując treść uwagi należy przede wszystkim odwołać się do ustaleń Studium dla kwestionowanego terenu. Obie działki, o których mowa w uwadze położone są w terenach oznaczonych jako K13TZ – tereny zieleni. Ustalenia dla tak określonego kierunku zagospodarowania są następujące:</p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe</b></p>

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 Katowickiej i Szarotka odnoszące się do **działek nr 10/1 oraz 10/2 obr. 66 jedn. ewid. Cieszyn.** Wnoszę o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez umożliwienie zabudowy zgodnej z parametrami określonymi w Studium na działkach nr 10/1 oraz 10/2 obr. 66 jedn. ewid. Cieszyn. Postuluje się zapewnienie powyższego poprzez rozciągnięcie na oba wyznaczone obszary 14ZR oraz 15ZR możliwości zabudowy o przeznaczeniu i parametrach wskazanych w § 20 części tekstowej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym powinno nastąpić wykreślenie obszaru 15ZR z § 21.1 wskazanego projektu.

- 1) tereny zieleni,
- 2) budynki rekreacji indywidualnej,
- 3) obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 4) zbiorniki wodne i wody płynące,
- 5) powierzchniowa eksploatacja udokumentowanych złóż kopalin na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem F25TZ,

## **2. Przeznaczenie dopuszczalne**

- 1) terenowe urządzenia sportowo- rekreacyjne,
- 2) drogi, ciągi piesze i rowerowe,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach,
- 5) usługi agroturystyki,
- 6) urządzenia wodne,
- 7) urządzenia melioracji wodnych,
- 8) grzebowisko dla zwierząt,
- 9) zalesianie,
- 10) tereny rolnicze,

## **3. Ograniczenia zagospodarowania**

- 1) tereny zieleni położone w granicach oznaczonych graficznie na rysunku studium korytarzy ekologicznych wyłącza się spod zabudowy.

## **4. Wytyczne do planów miejscowych**

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w punkcie 1 i 2, traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego.

## **Wskaźniki urbanistyczne:**

- 1) dla zabudowy rekreacyjnej:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,05,
    - maksymalny – 0,10,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - minimum 80%.



Jak z powyższego wynika, działki 10/1 i 10/2, obr. 66 mogły zostać przeznaczone pod tereny zieleni rekreacyjnej (zgodnie z rozpatrzeniem uwagi złożonej podczas II wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu), jednakże należy zwrócić uwagę, że rozwiązania przyjęte w miejscowym planu powinny honorować wszystkie ustalenia dotyczące przedmiotowego obszaru, w tym również ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w pkt 3 - „tereny zieleni położone w granicach oznaczonych graficznie na rysunku studium korytarzy ekologicznych wyłącza się spod zabudowy”. Wynika z tego, że nie można dla terenów 14ZR i 15ZR przyjąć takich samych zasad zagospodarowania, gdyż zachodziłaby niezgodność z ustaleniami Studium, co w świetle przepisów prawa jest niedopuszczalne. Obszar w granicach jednostki 15 ZR w całości położony jest w korytarzu ekologicznym wyznaczonym w Studium, który, jak zostało już wcześniej wspomniane, wyłączony jest spod zabudowy, tak więc nie można wykreślić obszaru 15ZR z § 21.1 oraz dopisać obszar 15ZR do § 20 wskazanego projektu.

Wnioskodawca wskazuje także na fakt, że w związku z drugim wyłożeniem projektu w dniu 1 grudnia 2020 r. inwestor złożył uwagę w dniu 14 grudnia 2020 r. – w ustawowym terminie – wnosząc o rezygnację z przeznaczenia działek jako terenów rolniczych oraz przeznaczenie działek na tereny zieleni rekreacyjnej w taki sposób, aby możliwa była lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej oraz lokalizacji budowli służących rekreacji i wypoczynkowi. W wyniku rozpatrzenia uwag zostało wydane Zarządzenie Burmistrza Cieszyna Nr 0050.14.2021 z dnia 8 stycznia 2021 r. Wynika z niego że powyższa uwaga została uwzględniona **w całości**. Tymczasem zdaniem wnoszącego uwagę, Burmistrz Cieszyna faktycznie uwzględnił wyłącznie uwagę zawartą w punkcie 1 pisma z dnia 14 grudnia 2020r., zaś odrzucił uwagę zawartą w punkcie 2 („Wnosi się 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 art. 20 projektu planu miejscowego.”). Wbrew stanowisku Burmistrza Cieszyna uwagi zostały uwzględnione w nikłym zakresie – uległ zmianie załącznik graficzny gdzie symbol ZR w istocie został rozciągnięty na działki wnioskodawców jednak nie zapewniono możliwości zabudowy tych działek zgodnie z uwzględnionymi uwagami. Zatem gdyby

Burmistrz Miasta Cieszyna miał zamiar uwzględnić jedynie pkt. 1 uwagi to w załączniku do zarządzenia wskazałby, że uwaga uwzględniona jest wyłącznie w części.

Wyjaśniając powyższą sytuację, należy przede wszystkim zwrócić uwagę na treść uwagi zgłoszonej w trakcie II wyłożenia projektu miejscowego planu, a mianowicie:

*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.*

*Jednocześnie wskazuję, że **gdyby z jakichkolwiek powodów uwzględnienie w całości wniosku Mocodawczyń zawartego w punktach poprzedzających nie było możliwe, to wnoszę o jego uwzględnienie w maksymalnym możliwym zakresie (tj. o uwzględnienie w części).** W tym ostatnim jednak przypadku zastrzegam sobie możliwość podejmowania dalszych kroków prawnych tak w toku postępowania planistycznego prowadzonego przed Burmistrzem Miasta Cieszyna, postępowania sprawdzającego przed właściwym wojewodą czy wreszcie przed sądem administracyjnym w postępowaniu z tzw. skargi powszechnej.*

*Zawarcie w sentencji uwagi sformułowania, że gdyby z jakichkolwiek powodów uwzględnienie w całości wniosku Mocodawczyń zawartego w punktach poprzedzających nie było możliwe, to wnosi się o jego uwzględnienie w maksymalnym możliwym zakresie (tj. o uwzględnienie w części), daje podstawy do przyjęcia, iż uwaga została uwzględniona zgodnie z wolą wnoszącego uwagę. Kwestia korytarza ekologicznego wpływającego na brak możliwości realizacji zabudowy na części terenu objętego uwagą była wielokrotnie podnoszona podczas każdej dyskusji publicznej, w której Mocodawczynie brały udział. Świadomość tego faktu i ograniczeń w*

				<p>zagospodarowaniu z tym związanych jest więc znana zainteresowanym.</p> <p>Burmistrz Miasta podejmując Zarządzenie nr 0050.14.2021 w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenu położonego w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka uwzględnił uwagę w całości zgodnie z wolą wnoszącego uwagę, tj. działkę 10/1 i 10/2, obr. 66 w części objętej w projekcie planu przeznaczeniem 1R oraz 2RM przeznaczył pod tereny zieleni rekreacyjnej (ZR), przy czym wyłączył z możliwości zabudowy fragment oznaczony w Studium jako korytarz ekologiczny, czyli wnioskowane tereny oznaczone jako 1R i 2RM zostały przeznaczone zieleni rekreacyjną, zaś zabudowa rekreacyjna jest dopuszczona w możliwie maksymalnym zakresie, tj. tylko w terenach poza granicami korytarzy ekologicznych.</p> <p>Wnioskodawca zawarł dodatkową informację, że zagadnieniem istotnym z perspektywy postulowanego przeznaczenia może być kwestia dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawcy wskazują, że taki dostęp 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 i nie występują żadne przeciwwskazania wynikające z zakresu i charakteru dostępu działek do drogi publicznej, które mogłyby przemawiać przeciw wnioskowanej zmianie projektu planu miejscowego.</p> <p>Na etapie opracowywania miejscowego planu nie jest istotny prawny dostęp nieruchomości do drogi publicznej, gdyż jak słusznie podnoszone to było m.in. na II dyskusji publicznej oraz we wcześniejszych wystąpieniach, wykazanie prawnego dostępu do drogi publicznej ma miejsce podczas uzyskiwania pozwolenia na budowę.</p> <p><b>Dokonując szczegółowej analizy szczególnie w kontekście zgodności ze Studium uwaga nie mogła zostać uwzględniona.</b></p>
5.	9.04.2021r.	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka numer <b>9/2</b> obręb: <b>66</b> położona jest w terenach; <b>zieleni rekreacyjnej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,</b>	66-9/2	<p>Analizując treść uwagi należy przede wszystkim przywołać należy pełną treść ustaleń Studium dla terenów TZ – tereny zieleni, w granicach których znajduje się cała działka 9/2, obr. 66 (K13TZ), a mianowicie:</p> <p><b>1. Przeznaczenie podstawowe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny zieleni,</li> <li>2) budynki rekreacji indywidualnej,</li> </ol>

oznaczonych symbolem **14ZR, 15ZR, 16ZR, 3Z, 2WS, 1WS**

Wnoszę o: zmianę oznaczenia i zakwalifikowania części działki z terenu oznaczonego symbolem jednostki strukturalnej 16ZR (tereny zieleni rekreacyjnej) na oznaczenie i zakwalifikowanie do jednostki strukturalnej 14ZR.

- 3) obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 4) zbiorniki wodne i wody płynące,
- 5) powierzchniowa eksploatacja udokumentowanych złóż kopalin na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem F25TZ,

## **2. Przeznaczenie dopuszczalne**

- 1) terenowe urządzenia sportowo- rekreacyjne,
- 2) drogi, ciągi piesze i rowerowe,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 5) usługi agroturystyki,
- 6) urządzenia wodne,
- 7) urządzenia melioracji wodnych,
- 8) grzebowisko dla zwierząt,
- 9) zalesianie,
- 10) tereny rolnicze,

## **3. Ograniczenia zagospodarowania**

- 1) tereny zieleni położone w granicach oznaczonych graficznie na rysunku studium korytarzy ekologicznych wyłączają się spod zabudowy.

## **4. Wytyczne do planów miejscowych**

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w punkcie 1 i 2, traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego.

### **Wskaźniki urbanistyczne:**

- 1) dla zabudowy rekreacyjnej:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,05,
    - maksymalny – 0,10,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - minimum 80%.

Jak wynika z powyższej treści, wyznaczenie na działce 9/2, obr. 66 **terenów zieleni rekreacyjnej, zieleni nieurządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolem **14ZR, 15ZR, 16ZR, 3Z, 2WS, 1WS** jest całkowicie zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz jednocześnie

			<p>uwzględnia ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w pkt 3, tj. tereny zieleni położone w granicach oznaczonych graficznie na rysunku studium <b>korytarzy ekologicznych wyłącza się spod zabudowy</b>. Ponieważ teren oznaczony na rysunku planu jako 16ZR w całości położony jest w granicach korytarza ekologicznego, w związku z czym w rozwiązaniach przyjętych w miejscowym planie w kontekście ustaleń Studium, nie ma możliwości przyjęcia dla terenu 16ZR takich samych ustaleń jak dla terenu 14ZR.</p>
--	--	--	--

**Dokonując szczegółowej analizy szczególnie w kontekście zgodności ze Studium uwaga nie mogła zostać uwzględniona.**