

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Przyczyny nieuwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta
I wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu				
1	20.02.2023	Składający uwagę wnosi o przekształcenie z obecnego statusu na działkę budowlaną. Działka jest przy ul. Krętej, ogrodzona i obsadzona drzewami owocowymi. Wszystkie media przebiegają w odległości 50 m od granicy działki: woda, gaz, kanalizacja a linia energetyczna wzdłuż działki przy ulicy.	64-54/2 ul. Kręta	<p>Obecnie działka 54/2, obr. 64 położona jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami tego planu działka przeznaczona jest częściowo na tereny rolne (3R) oraz tereny lasów 4ZL.</p> <p>Natomiast w projekcie miejscowego planu część działki o szerokości około 15,0 m od ulicy Krętej w głąb działki przeznaczono pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej (symbol 5ML), gdzie w świetle zapisów projektu planu możliwa jest lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej. Pozostałą część działki przeznaczono pod teren zieleni naturalnej (symbol 12ZN) wyłączony z zabudowy. Przedstawione w projekcie miejscowego planu rozwiązanie jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna (zwane dalej Studium), gdyż przedmiotowa działka ujęta w uwadze zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem L6TZ - tereny zieleni. W ramach tak określonego kierunku oraz mając na uwadze kształt i wielkość działki oraz ukształtowanie terenu możliwe było przeznaczenie części działki (bezpośrednio przylegającej do drogi oraz użytkowanej obecnie rekreacyjnie) pod tereny rekreacji z zabudową rekreacyjną zaś pozostała część działki posiadająca duże nachylenie terenu i stanowiąca zieleni przeznaczona została jako tereny zieleni</p>

				<p>naturalnej.</p> <p>Uwzględnienie uwagi i przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>
2	6.03.2023	<p>Składający uwagę wnosi o zmianę klasyfikacji działki jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Swoją prośbę motywuje tym, że:</p> <p>1. Ulica Kościelna w ostatnich latach zmieniła swój charakter i jak można zauważyć analizując mapę tej okolicy większość działek biegnących wzdłuż tej ulicy użytkowana jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej, wbrew zaprezentowanemu projektowi MPZP. W związku z tym charakter tej działki jako teren rekreacji traci sens - większość walorów rekreacyjnych, jakie reprezentowała przed laty została zatracona. W bardzo bliskiej odległości znajdują się domy jednorodzinne na działkach: 45/3, 44, 166/4, 43/6, 43/2, 196/6 oraz 47/6. Jednocześnie powziąłem wiedzę, że osoby z działek w bliskiej odległości również podejmują kroki związane z planem budowy domu. W takiej sytuacji trudno mówić o miejscu przeznaczonym do rekreacji, które jawi się jako miejsce spokoju, odosobnienia z dala od terenów zamieszkałych.</p> <p>2. MPZP jest uchwalany by zaplanować to jak na przestrzeni lat będzie kształtowało się wykorzystanie danych terenów. Uchwalenie w MPZP mojej działki jako teren rekreacji indywidualnej z pewnością utrudni mi zagospodarowanie terenu pod zabudowę jednorodzinna, którą w planach mają moje dzieci, a która byłaby zgodna z obecnym charakterem działki i jej sąsiedztwem. Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Cieszynie oraz na terenie Śląska Cieszyńskiego nie pozwala na łatwe pozyskanie działki pod budowę domu lub też kupno</p>	68-45/4 ul. Kościelna	<p>Działka wnoszącej uwagę, jak również pozostałe działki, o których mowa w uwadze położone są w Studium na obszarze o kierunku zagospodarowania jako tereny zieleni oznaczone symbolem M18TZ. Omawiany obszar od 2003 r. jest o braku planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwość jego zagospodarowania i zabudowy odbywała się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydawane na indywidualne wnioski. W związku z czym na przestrzeni 20 lat zrealizowana została w tym terenie liczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z czym w projekcie miejscowego planu przyjęto, iż tam gdzie na dzień dzisiejszy zabudowa istnieje, bądź zostały wydane pozwolenia na budowę, tereny przeznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, natomiast pozostałe działki niezabudowane, których kształt i wielkość zbliżone są do terenów zabudowy mieszkaniowej, przeznaczone zostały zgodnie z ustaleniami Studium pod tereny rekreacji z zabudową rekreacyjną. Takie działania podyktowane jest nie tylko zgodnością ze Studium, ale również wynika z zachowania ładu przestrzennego ukształtowanego już po części w oparciu o indywidualne decyzje wydane w przeszłości.</p> <p>Ponadto należy również zauważyć, iż obecnie działka jest użytkowana rekreacyjnie.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe z uwagi na ustalenia Studium uwaga nie może zostać uwzględniona.</p> <p>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>

nowego mieszkania przez moich synów, którzy posiadają własne rodziny i chcieliby mieć również szansę na swój „własny kąt” Przewidując takie działania w przyszłości wyraziłam zgodę by przez moją działkę przebiegła sieć kanalizacyjna wraz z podłączeniem mojej działki (budowa miała miejsce w 2021-22 roku). W związku z tym podłączeniem poniosłam dodatkowe koszty finansowe, a dokonywane czynności spowodowały również częściową degradację terenu i zmianę ukształtowania mojej działki. Obecność kanalizacji na terenie działki jest walorem w przypadku użytkowania jako terenu zabudowy jednorodzinnej, jednak w przypadku wykorzystywania jako terenów rekreacji indywidualnej stanowi jedynie wadę i może powodować m.in. bardzo przykry zapach.

3. W 2019 roku dokonałam uzbrojenia mojej działki w wodę poprzez wykonanie podłączenia do sieci wodociągu. Są to kolejne dodatkowe koszty, które podjęłam z myślą o budowie domu w przyszłości.

4. Moja działka posiada wszystkie pozostałe media konieczne do budowy domu i wykorzystania jej jako zabudowy jednorodzinnej. Linia energetyczna przebiega przez moją działkę, linia gazowa przebiega wzdłuż jej ogrodzenia oraz sieć kanalizacyjna przebiega przez moją działkę i został również do niej wykonany przyłącz (studzienka), a także przyłącz wody. Stąd zakwalifikowanie mojej działki jako terenu rekreacji indywidualnej w znaczącym stopniu ograniczyłoby możliwości wykorzystania potencjału tego miejsca.

5. Przez moją działkę przebiegają dwie linie energetyczne (średnich napięć 15 kV oraz niskich napięć 240V), które podobnie jak w przypadku kanalizacji w zależności od wykorzystania terenów mogą stanowić walor lub być wadą. Jeżeli moja działka finalnie zostanie zaklasyfikowana w MPZP jako tereny rekreacji indywidualnej to są to

		<p>zdecydowanie wady, których nie da się zmienić. Służby energetyczne regularnie dokonują wycinki drzew wzdłuż linii, co ogranicza wykorzystanie mojej działki jako rekreacyjnej. Ponadto dla linii przebiegającej przez północną część działki nie jest ustalona służebność dla firmy Tauron.</p> <p>6. Wykorzystanie w/w działki jako terenów rekreacyjnych utrudnia ponadto bezpośrednie sąsiedztwo sklepu „Castorama” oraz przebiegająca obok droga S52. Na działce słyszany jest regularny hałas i odczuwalne są zanieczyszczenia. Trudne byłoby użytkowanie tak usytuowanej działki jako rekreacyjnej w perspektywie przyszłych lat.</p>		
6	14.03.2023	<p>Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia dz. 1/ 2, 3/38 oraz części dz. 3/39, która jest położona na terenach zieleni naturalnej na Tereny Usług i Przemysłu oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Prośbę swą uzasadniam faktem są to działki użytkowo przyległe do terenów komercyjnych, a ponadto w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obszary te są położone w jednostce C1PU.</p> <p>Ponieważ jestem właścicielem nieruchomości położonej na działce 3/40, zmiany te pozwoliły by na zagospodarowanie wyżej wymienionych działek w sposób całościowy, jednocześnie nieuciążliwy w jakikolwiek sposób dla pobliskich mieszkańców.</p>	<p>26-1/2 26-3/38 26-3/39 ul. Mała Łąka</p>	<p>Działki 1/2, 3/38 wraz z działką 3/40 w obr. 26 stanowią jedną nieruchomość, przy czym działka 3/40 jest zabudowana budynkiem produkcyjno – usługowym, zaś działki 1/2 i 3/38 są niezabudowane i na dzień dzisiejszy stanowią tereny zielone. Natomiast działka 3/39 stanowi dojazd do w/w działek.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem działki, które są niezabudowane (1/2 i 3/38 oraz część dz. 3/39) przeznaczone są na tereny zieleni nieurządzonej.</p> <p>Studium umożliwi dalszy rozwój zabudowy produkcyjno – usługowej poprzez wyznaczenie jako kierunku zagospodarowania dla omawianych działek – „tereny wytwórczości, baz, składów i magazynów oraz usług (C1PU). Obowiązujące aktualnie studium uchwalone zostało w 2013 r. Wówczas Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej nie posiadał wyznaczonych obszarów szczególnego ryzyka powodziowego, wobec tego przy opracowaniu Studium nie brano tego czynnika pod uwagę.</p> <p>Mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej i przekazane samorządom lokalnym w roku 2015. W roku 2022 nastąpiła ich aktualizacja. Obie działki 1/2, 3/38 położone są obszarze zagrożenia powodzią tzw. „wody stuletniej” (wystąpienie powodzi jest średnie i</p>

				wynosi 1%). Projekt miejscowego planu w zakresie przeznaczenia podtrzymuje rozwiązania wynikające z obecnie obowiązującego miejscowego planu. Głównym czynnikiem przemawiającym za przyjęciem takiego rozwiązania jest to, aby nie poszerzać terenów pod zabudowę w obszarze zagrożenia powodziowego, a tym samym nie lokalizować nowej zabudowy, która może nie tylko być narażona na szkody wynikające z powodzi, ale może być również przeszkodą w naturalnym spływie wody i oddziaływać na tereny sąsiednie.
7	15.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic oraz w nawiązaniu do wcześniej przesłanego naszego pisma nr EC/TU/498 z dnia 21 lutego 2023 r. poniżej przekazujemy nasze uwagi:</p> <p>1.w projekcie MPZP zaproponowano przeznaczenie terenów działek o numerach 16, 17/1, 17/2, obręb 26, zlokalizowanych przy ulicy Kopernika w Cieszynie jako 17ZN (teren zieleni naturalnej) oraz 63MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Wnosimy o zmianę ich w/w zaproponowanego przeznaczenia na tereny przemysłowe, przeznaczone pod lokalizację wolnostojącej instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0,5 MW (0,5 MWp), wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Dodatkowo proponujemy przyjęcie oznaczenia EF dla terenów pod w/w instalacje fotowoltaiczne w MPZP.</p> <p>2.budowa instalacji fotowoltaicznych na terenie w/w działek, pozwoli na wytwarzanie energii elektrycznej z źródła odnawialnego, przyczyniając się tym samym do ochrony środowiska i zapewnienia samowystarczalności energetycznej, jednocześnie nie będąc źródłem uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i środowiska naturalnego.</p>	26-16 26-17/1 26-17/2 ul. Kopernika	<p>Nieruchomość będąca przedmiotem uwagi położona jest częściowo w terenie 17 ZN (teren zieleni nieurządzonej) oraz częściowo w terenie 63MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Ustalenia te wynikają z bezpośredniego przełożenia ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, które zostało uchwalone w 2013 r., ale również stanowią utrzymanie ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2009 r.</p> <p>W okresie, kiedy uchwalany został plan miejscowy oraz Studium, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej nie posiadał wyznaczonych obszarów szczególnego ryzyka powodziowego, wobec tego przy opracowaniu Studium nie brano tego czynnika pod uwagę. Niemniej jednak w oparciu o wiedzę dotyczącą występującego zagrożenia powodzią w tym obszarze ograniczono obszar przeznaczony pod zabudowę.</p> <p>Mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej i przekazane samorządom lokalnym w roku 2015. W roku 2022 nastąpiła ich aktualizacja. Ponad 50 % pow. nieruchomości będącej przedmiotem uwagi położone jest w obszarze zagrożenia powodzią tzw. „wody stuletniej” (wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi 1%).</p> <p>Lokalizacja farmy fotowoltaicznej na tym terenie, jak wyżej wskazano zagrożonym powodzią „stuletnią”, jest niewskazane. W projekcie planu, biorąc również pod uwagę przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wolnostojące urządzenia</p>

				<p>fotowoltaiczne mogą powstawać jako mikronstalacje w terenach przeznaczonych pod zabudowę. Małe instalacje fotowoltaiczne (powyżej 50kW) w postaci wolnostojących urządzeń mogą powstawać jedynie na ściśle wyznaczonych terenach 2U-P, 18U-P, 3ZN i 4ZN. W pozostałych terenach, na których mogą powstawać małe instalacje fotowoltaiczne, instalacje takie muszą być montowane na budynkach. Takie podejście jest podyktowane koniecznością ochrony terenów produkcyjnych, usługowych i produkcyjno-usługowych przed przekształcaniem ich na tereny farm fotowoltaicznych, a tym samym ochroną przed ograniczaniem terenów typowej, koniecznej dla funkcjonowania miasta, działalności gospodarczej.</p> <p>Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalizacyjne nie jest wskazane, aby wyznaczać teren EF, który byłby przeznaczony tylko na lokalizację instalacji fotowoltaicznych.</p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, że ewentualne wyznaczenie takiego terenu skutkowałoby koniecznością ponownego uzgadniania projektu planu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.</p> <p>Po drugie uwzględnienie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony. W terenach MNU oraz TZ ustalonych w Studium nie może być wyznaczony w planie teren produkcyjny (a tak traktowana jest mała instalacja fotowoltaiczna). Wszystkie małe instalacje w planie są jedynie dopuszczeniem, a nie przeznaczeniem.</p>
8	17.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 8, obręb: 25 położona jest w terenach tereny zieleni naturalnej oznaczonych symbolem 30ZN. Wnoszę o: zmianę MPZP dla w/w działki w sposób umożliwiający budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 1000 kWp (co najmniej do 500 kWp).</p> <p>Podkreślić należy fakt, że instalacja fotowoltaiczna stanowi odnawialne źródło energii, co jest kluczowe w aspekcie obecnie szeroko pojętej ochrony środowiska. Elektrownie</p>	25-8 ul. Frysztacka	<p>Przedmiotowa uwaga nie została złożona przez właściciela działki 8, obr. 25.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu omawiana działka przeznaczona jest pod zielen naturalną (30ZN).</p> <p>Działka 8, obr. 25 położona jest bezpośrednio wzdłuż rzeki Bobrówki i stanowi niezabudowany ciąg terenów zielonych wyznaczonych w Studium jako kierunek zagospodarowania „tereny zieleni” (C5TZ). Ponadto obszar ten zawiera się w granicach korytarzy ekologicznych, dla których Studium mówi, iż „tereny zieleni położone w granicach oznaczonych graficznie na</p>

		<p>słoneczne stanowią przyjazną środowisku technologię wytwarzania energii elektrycznej, pozwalającą na redukcję emisji dwutlenku węgla, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i pyłów, uniknięcie powstawania odpadów stałych i ścieków, a także zanieczyszczenia gleby i degradacji terenu, które towarzyszą produkcji energii przez źródła konwencjonalne. Stwierdzić należy zatem, że zabudowa instalacji fotowoltaicznej na przedmiotowej działce spowoduje korzystny wpływ na środowisko i znacznie wpłynie na ograniczenie procesu jego degradacji.</p> <p>Wnoszę o umożliwienie w/w poprzez zmianę MPZP w sposób umożliwiający budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1000 kWp.</p>		<p>rysunku studium korytarzy ekologicznych wyłącza się spod zabudowy”.</p> <p>Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo ochrony przyrody korytarz ekologiczny stanowi obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, dopuszczenie w terenach zieleni naturalnej wskazanych w Studium jako korytarze ekologiczne jest niezgodnie zarówno ze Studium jak również z przepisami prawa.</p> <p>Uwzględnienie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>
9	20.03.2023	<p><u>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna.</u></p> <p>Stwierdzam, że działki o numerach 10/19, 10/12 oraz 10/11 Obręb 29, objęte wyłożonym Projektem Planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic są w tym projekcie zakwalifikowane jako budownictwo jednorodzinne. Działki te graniczą z działkami 10/26, 10/25 oraz 10/18, które są własnością spółki Winogrady spółka z o.o. Spółka posiada pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego posadowionego na działkach o numerach 10/26, 10/25 oraz 10/18. Dodatkowo spółka Winogrady jest właścicielem działki o numerze 10/12 graniczącej z inwestycją, na której obecnie jest szeregową zabudowa garażowa. Działki o numerach 10/12 i 10/19 są w chwili obecnej użytkowane jako parkingi dla mieszkańców osiedla Liburnia.</p> <p>W przypadku zakwalifikowania działek o numerach 10/11, 10/12 i 10/19 jako działek z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne, utrwalone od lat użytkowanie</p>	<p>29-10/26 29-10/25 29-10/18 29-10/19 29-10/12 29-10/11 ul Hażlaska ul Gołębia</p>	<p>Działki wymienione w uwadze w polityce przestrzennej miasta zawartej w Studium stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (D8MN). Ponadto działki 10/3, 10/4 i 10/5, obr. 29 sąsiadują bezpośrednio z nieczynnym już cmentarzem, który objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków. Po zawiadomieniu organów o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o objęcie strefą ochrony konserwatorskiej otoczenia przedmiotowego zabytku, szczególnie dotyczyło to ograniczenia wysokości zabudowy, aby nie stanowiła ona dominanty i nie przysłaniała zabytków. Mając na uwadze te czynniki nie ma możliwości, aby działki, które nie są objęte pozwoleniem na budowę, przeznaczyć w projekcie miejscowego planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.</p> <p>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”. Przepis ten daje możliwość właścicielowi działek użytkować teren w dotychczasowy sposób, czyli garaże będą mogły pozostać do czasu, aż właściciele nie zdecyduje o ich rozbiórce i zmianie sposobu zagospodarowania terenu na</p>

		<p>tego terenu nie byłoby już możliwe i byłoby ze szkodą dla spółki i okolicznych mieszkańców. Obecnie garaże są wynajmowane przez Spółkę Winogrady mieszkańcom przylegającego osiedla. Po zmianie planu nie będzie to możliwe i garaże znajdujące się na tych działkach musiałyby zostać usunięte.</p> <p>W planach spółki jest również zakup działek 10/11 i 10/19 i zabudowanie ich drugim budynkiem wielorodzinnym tworzącym zgodnie z załączoną wizualizacją całość architektoniczną z już posiadanyimi działkami sąsiednimi, na których wkrótce rozpocznie się inwestycja budowy budynku wielorodzinnego.</p> <p>Wnoszę o zmianę kwalifikacji wyżej wymienionych działek - 10/11, 10/12 i 10/19, 10/26, 10/25 oraz 10/18 na budownictwo wielorodzinne oraz usługi (pozostawienie funkcji garażowej/ parkingowej).</p> <p>Równocześnie zwracam uwagę, że jako działki pod zabudowę jednorodzinną zostały przewidziane również działki o numerach 10/3, 10/4 i 10/5 na których znajdują się także garaże. Doskwierający mieszkańcom brak miejsc garażowych i postojowych w przypadku uchwalenia Planu zgodnie z obecnym projektem niedobór miejsc parkingowych jeszcze się pogłębi, a z kolei bezpośrednie sąsiedztwo cmentarza nie jest atrakcyjne dla potencjalnego budownictwa jednorodzinnego.</p>		<p>zgodny z ustaleniami planu. Dołączona do wniosku wizualizacja architektoniczna również nie przewiduje lokalizacji budynków garażowych, więc wynika z tego, iż Inwestor docelowo nie przewiduje utrzymania takiego sposobu użytkowania terenu.</p> <p>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>
10	20.03.2023	<p><u>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna</u></p> <p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka 2/1, obręb: 67 (240301_1.0067.2/1) położona jest wyłącznie w terenie rolnictwa z zakazem zabudowy - 2RN.</p> <p>Składający uwagę wskazuje, że w studium</p>	67-2/1 ul. Gajowa	<p>Działka 2/1, obr. 67 nie stanowi własności wnoszących uwagę. Ponadto jest niezabudowana, stanowi tereny zielone, częściowo jest zadrzewiona.</p> <p>Projekt miejscowego planu przeznacza teren działki 2/1, obr. 67 pod tereny rolne bez możliwości zabudowy.</p> <p>W Studium działka wymieniona w uwadze położona są w terenach TZ czyli „tereny zieleni”.</p> <p>Zauważyć należy, iż w studium uwarunkowań i kierunków</p>

		<p>zagospodarowania przestrzennego stosowne fragmenty działek (...) i 2/1, obręb: 67 (240301_1.0067.2/1) - fragment północno-wschodni, przylegający do działki 2/2, położone są na terenach „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi”, co jednoznacznie wskazuje na możliwość zakwalifikowania odpowiednich fragmentów tychże działek do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług” - MN-U.</p>		<p>zagospodarowania przestrzennego fragment działki 2/1 nie jest położony w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, jak pisze wnoszący uwagę. Zgodnie z polityką przestrzenną, które została uchwalona w 2013 r, a w roku 2016 zmieniona, wskazana w uwadze działka, jak również działki do nich przyległe, położone są w terenach TZ – tereny zieleni, w których nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ani usług.</p> <p>W związku z czym nie ma podstaw prawnych, aby uwzględnić uwagę w zakresie działki 2/1, której użytek gruntowy stanowi R – grunty rolne.</p> <p>Uwaga: Właściciel działki 2/1, obr. 67 podczas II wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu złożył uwagę, w której wnosił o przeznaczenia swoje nieruchomości pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Uwaga ta została uwzględniona przez Burmistrza Miasta.</p>
11	21.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzamy, że działka: 32/1 obręb 68, której jesteśmy współwłaścicielami położona jest w terenie przeznaczonym dla lokalizacji lasu, określonym jako teren lasów i oznaczonym symbolem 12 ZL.</p> <p>Wnosimy o: Nie zgadzamy się z tak określonym przeznaczeniem terenu działki, której jesteśmy współwłaścicielami i wnosimy o określenie przeznaczenia terenu naszej działki jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Teren naszej działki zawsze stanowił gospodarstwo rolne, na którym istniała zabudowa zagrodowa. Nasza uwaga jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Cieszyna zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.</p>	68-32/1 ul. Kościelna	<p>W studium działka przeznaczona jest pod teren oznaczony symbolem M1ZLD - teren zalesień. Na terenie tym w zapisach studium przeznaczeniem podstawowym są „tereny rolne przeznaczone do zalesienia”, natomiast przeznaczeniem dopuszczalnym są m.in. „inne rodzaje użytkowania przewidziane ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych”.</p> <p>Ponadto ustalenia Studium wskazują, iż pod zalesienia należy przeznaczać grunty najniższych klas, a zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów tereny lasów stanowią 11% działki, a grunty klasy V 26%, pozostałe tereny są nieużytkowane i stanowią tereny zielone w znacznym stopniu zadrzewione. Nieużytkowanie terenu w sposób rolniczy przez wiele lat spowodowało wytworzenie się samoistnych zadrzewień i zakrzaceń.</p> <p>Zauważyć należy, że na dużej części działki występują dwa osuwiska o różnym stopniu aktywności. Zgodnie z kartą osuwiska nr 24-03-011-076931 obszar osuwiska wraz ze strefą buforową (zakaz zabudowy wokół osuwiska wynoszący co najmniej 2 lub 3 krotną odległość wysokości najwyższej skarpy osuwiskowej) powinien być wyłączony z zabudowy w planach zagospodarowania przestrzennego, czyli również z zabudowy zagrodowej. Karta osuwiskowa wskazuje wysokość skarpy głównej na 8</p>

				<p>m.</p> <p>Osuwisko nasiliło swoją aktywność w latach 2010-2011.</p> <p>W karcie osuwiska, które datowane jest na rok 2011, wskazano, że główną przyczyną uaktywnienia osuwiska było składowanie na jego obszarze nasypów. Oznacza to, że działalność poprzedniego właściciela spowodowała uaktywnienie się osuwiska.</p> <p>Teren ten zdewastowany zarówno przez osuwisko nie nadaje się do ponownego przywrócenia na nim działalności rolniczej.</p> <p>W związku z tym, że działka zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych stanowiących przyrodniczy zasób miasta, działkę włączono do terenu lasów.</p>
15	22.03.2023	<p>W nawiązaniu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. zwracam się z prośbą o uwzględnienie uwagi w zakresie zmiany granic obszaru oznaczonego w projekcie planu jako 1UW, to jest przesunięcie w kierunku wschodnim o około 25 m i wyłączenie z niego w całości terenu wokół budynku (1H) o identyfikatorze 31u1 i włączenie go do terenu 10U (dotyczy części działki 120/7, obr. 68).</p> <p>Tak wnioskowane zapisy mają istotne znaczenie dla zagospodarowania terenu stanowiącego własność Powiatu Cieszyńskiego, będącego przedmiotem dzierżawy przez ADV XXVI II PPPI S.A. S.K. i są wynikiem postulatu Dzierżawcy dz. 120/7. obręb 68.</p>	68-120/7 ul. Graniczna	<p>Treść uwagi nie jest jednoznaczna. Z jednej strony składający uwagę wnioskuje o przesunięcie granicy obszaru 1UW w kierunku wschodnim o ok. 25 m, a jednocześnie wnosi o to, aby budynek 31u1 (aktualnie w ewidencji gruntów i budynków oznaczony jako 31h1) został wyłączony z terenu 1UW, co wymagałoby przesunięcia granicy o około 50 m w kierunku wschodnim.</p> <p>Zauważyć należy, że teren 1UW został wyznaczony zgodnie z dokonanym podziałem nieruchomości, jaki nastąpił w roku 2022. Brak jest zasadności przeprowadzenia linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 1UW oraz 10U, gdyż teren bezpośrednio przyległy do budynku 31u1 po jego północnej i wschodniej stronie jest wykorzystywany na potrzeby funkcjonowania terenu 1UW. Takie poprowadzenie linii rozgraniczającej skutkowałoby możliwością ubiegania się o dokonanie podziału działki nr 120/7 obr. 68 zgodnie z ustaloną linią, a to powodowałoby nienormatywne zbliżenie budynków do granicy działki (zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania terenu budynek 31u1 położony byłby w granicy działki ewidencyjnej).</p>
16	22.03.2023	<p><u>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna.</u></p> <p>Stwierdzam, że działki o numerach 10/19, 10/12 oraz 10/11</p>	29-10/26, 10/25, 10/18, 10/12 (właściciel);	<p>Działki wymienione w uwadze w polityce przestrzennej miasta zawartej w Studium stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (D8MN). Ponadto działki 10/3, 10/4 i 10/5, obr. 29 sąsiadują bezpośrednio z nieczynnym już cmentarzem, który objęty jest ochroną konserwatorską</p>

obręb 29, objęte wyłożonym Projektem Planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowie są w tym projekcie są zakwalifikowane jako budownictwo jednorodzinne. Działki te graniczą z działkami 10/26, 10/25 oraz 10/18, które są własnością spółki Vinogrady spółka z o.o.

Dodatkowo spółka Vinogrady jest właścicielem działki o numerze 10/12 graniczącej z inwestycją, na której obecnie jest szeregowa zabudowa garażowa. Działki o numerach 10/12 i 10/19 są w chwili obecnej użytkowane jako garaże dla mieszkańców osiedla Liburnia.

W przypadku zakwalifikowania działek o numerach 10/11, 10/12 i 10/19 jako działek z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne spowodują to chaos architektoniczny i nie będzie możliwe uporządkowanie starych, nieatrakcyjnych garaży w nową estetyczną zabudowę pozwalającą właściwie zagospodarować powyższy teren.

W planach spółki jest również uporządkowanie pozostałych działek zabudowanie ich estetycznymi budynkami wielorodzinnymi i jednym usługowym tworzącym zgodnie z załączoną wizualizacją atrakcyjną całość architektoniczną z już posiadanymi działkami sąsiednimi, na których wkrótce rozpocznie się inwestycja budowy wielorodzinnego.

Pozwoli to uporządkować zaniedbaną część Cieszyna na której posadowione są obecnie stare, rozwalające się garaże i nadać temu fragmentowi miasta spójną, przemyślaną i atrakcyjną zabudowę.

Pozwoli to uporządkować zaniedbaną część Cieszyna na której posadowione są obecnie stare, rozwalające się garaże i nadać temu fragmentowi miasta spójną, przemyślaną i atrakcyjną zabudowę.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę kwalifikacji

10/11, 10/12,
10/19, 10/3,
10/4 i 10/5
ul. Hażłaska,
Gołębia

poprzez wpis do rejestru zabytków. Po zawiadomieniu organów o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o objęcie strefą ochrony konserwatorskiej otoczenia przedmiotowego zabytku, szczególnie dotyczyło to ograniczenia wysokości zabudowy, aby nie stanowiła ona dominanty i nie przysłaniała zabytków. Mają na uwadze te czynniki nie ma możliwości, aby działki, które nie są objęte pozwoleniem na budowę, przeznaczyć w projekcie miejscowego planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.

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”. Przepis ten daje możliwość właścicielowi działek użytkować teren w dotychczasowy sposób, czyli garaże będą mogły pozostać do czasu, aż właściciele nie zdecyduje o ich rozbiórce i zmianie sposobu zagospodarowania terenu na zgodny z ustaleniami planu.

Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.

		<p>wyżej wymienionych działek - w obrębie ewidencyjnym 29 (położonych przy ulicy Hażlaskiej) :10/11,10/12 i 10/19, 10/26, 10/25, 10/18 oraz działek 10/3, 10/4 i 10/5 na budownictwo wielorodzinne oraz usługi również z możliwością posadowienia na nich obiektów usługowych i garażowych/ parkingowych.</p>		
17	22.03.2023	<p>Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowie poprzez zmianę przeznaczenia działki 13/8 obręb 25 na tereny usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Zmiana przeznaczenia działki pod tereny usług dokonana została z nadużyciem władztwa planistycznego, zwłaszcza, że niektóre tereny sąsiednie korzystają z przywileju możliwości prowadzenia na ich obszarze działalności usług lub produkcji. Doszło zatem do jaskrawego naruszenia prawa adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia takiego rozwiązania. Zdaniem spółki takie ustalenia planu są prawnie wadliwe bowiem naruszają przepisy prawa oraz są wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień, skutkujących wprowadzeniem ograniczeń nieproporcjonalnych i niezasadnych.</p> <p>W załączeniu wypis z rejestru gruntów z 20.01.2016 roku świadczący o dotychczasowym opisie terenów jako przemysłowe.</p>	<p>25-13/8 ul. Frysztacka</p>	<p>Działka 13/8, obr. 25 ma powierzchnię 31m² i z uwagi na wielkość i kształt nie zostanie nigdy zagospodarowana samodzielnie, jednakże w połączeniu z działkami 12/5, 12/4, 12/3, 10/4 i 10/2 stanowi jedną nieruchomość, zatem sposób rozpatrzenia i uzasadnienie jest tożsame, jak w pkt. 18</p>

18	22.03.2023	<p>Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowie poprzez zmianę przeznaczenia działki 12/5 obręb 25 na tereny usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej go podarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Zmiana przeznaczenia działki pod tereny usług dokonana została z nadużyciem władztwa planistycznego, zwłaszcza, że niektóre tereny sąsiednie korzystają z przywileju możliwości prowadzenia na ich obszarze działalności usług lub produkcji. Doszło zatem do jaskrawego naruszenia prawa adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia takiego rozwiązania. Zdaniem spółki takie ustalenia planu są prawnie wadliwe bowiem naruszają przepisy prawa oraz są wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień, skutkujących wprowadzeniem ograniczeń nieproporcjonalnych i niezasadnych.</p> <p>W załączeniu wypis z rejestru gruntów z 20.01.2016 roku świadczący o dotychczasowym opisie terenów jako przemysłowe.</p>	<p>25-12/5 ul. Frysztacka</p>	<p>Wnioskowana działka wraz z działkami 12/4, 12/3, 13/8, i 10/4, obr. 25 zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w terenach usług (19U) zaś działka 10/2, obr. 25 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Przyjęcie takiego rozwiązania wynikało przede wszystkim z ustaleń Studium, które dla tego terenu wyznacza jako kierunek zagospodarowania – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Kolejnym czynnikiem decydującym za przyjęciem takiego przeznaczenia było istniejące zagospodarowanie uwzględniające również zagospodarowanie terenów bezpośrednio przylegających do nieruchomości wnoszącego uwagę. Działki firmy FENIKS, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, sąsiadują bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zaś od północnej strony z terenami produkcyjnymi firmy Promot. W związku z czym wyznaczenie terenów usług nie tylko uwzględniło istniejący sposób zagospodarowania, ale również stanowi bufor pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi a terenami mieszkaniowymi.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe nie ma możliwości, aby w ramach terenu oznaczonego jako 19U umożliwić realizację zabudowy produkcyjnej w zakresie takim jak wyznaczone są na obszarze objętym projektem miejscowego planu tereny usług lub produkcji oznaczone jako U-P z uwagi na uciążliwość na istniejące tereny mieszkaniowe. Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż zgodnie z przepisami o ochronie środowiska istniejące tereny mieszkaniowe chronione są pod względem akustycznym jako tereny mieszkaniowo – usługowe, co ma wpływ na sposób zagospodarowania nieruchomości w sąsiedztwie, tak więc zgodnie z zasadami racjonalnego zagospodarowania terenów nie ma uzasadnienia do łączenia bezpośrednio „konfliktowych” sposobów zagospodarowania terenów. Na działanie tego typu zwróciły uwagę organy opiniujące plan, które stwierdziły, iż „dopuszczenie usług produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej może doprowadzić do powstania konfliktów społecznych, a także stanowić zagrożenie dla zdrowia mieszkańców.”</p>
----	------------	--	---------------------------------------	--

19	22.03.2023	<p>Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowie poprzez zmianę przeznaczenia działki 12/4 obręb 25 na tereny usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej go podarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Zmiana przeznaczenia działki pod tereny usług dokonana została z nadużyciem władztwa planistycznego, zwłaszcza, że niektóre tereny sąsiednie korzystają z przywileju możliwości prowadzenia na ich obszarze działalności usług lub produkcji. Doszło zatem do jaskrawego naruszenia prawa adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia takiego rozwiązania. Zdaniem spółki takie ustalenia planu są prawnie wadliwe bowiem naruszają przepisy prawa oraz są wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień, skutkujących wprowadzeniem ograniczeń nieproporcjonalnych i niezasadnych.</p> <p>W załączeniu wypis z rejestru gruntów z 20.01.2016 roku świadczący o dotychczasowym opisie terenów jako przemysłowe.</p>	25-12/4 ul. Frysztacka	Sposób rozpatrzenia i uzasadnienie jak w pkt. 18.
20	22.03.2023	<p>Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowie poprzez zmianę przeznaczenia działki 12/3 obręb 25 na tereny usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p>	25-12/3 ul. Frysztacka	Sposób rozpatrzenia i uzasadnienie jak w pkt. 18.

		<p>Wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej go podarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Zmiana przeznaczenia działki pod tereny usług dokonana została z nadużyciem władztwa planistycznego, zwłaszcza, że niektóre tereny sąsiednie korzystają z przywileju możliwości prowadzenia na ich obszarze działalności usług lub produkcji. Doszło zatem do jaskrawego naruszenia prawa adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia takiego rozwiązania. Zdaniem spółki takie ustalenia planu są prawnie wadliwe bowiem naruszają przepisy prawa oraz są wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień, skutkujących wprowadzeniem ograniczeń nieproporcjonalnych i niezasadnych.</p> <p>W załączeniu wypis z rejestru gruntów z 20.01.2016 roku świadczący o dotychczasowym opisie terenów jako przemysłowe.</p>		
21	22.03.2023	<p>Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowie poprzez zmianę przeznaczenia działki 10/4 obręb 25 na tereny usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej go podarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku</p>	25-10/4 ul. Frysztacka	Działka 10/4, obr. 25 (wraz z działką 10/2 ujętą w uwadze 22) stanowi drogę dojazdową do zabudowań firmy Feniks od strony drogi publicznej ul. Ks. A. Janusza i wraz z działkami 12/5, 12/4, 12/3 i 13/8, obr. 25 stanowią jedną nieruchomość, zatem analiza rozpatrzenia uwagi jest taka sama jak dla poz. 18.

		publicznego. Zmiana przeznaczenia działki pod tereny usług dokonana została z nadużyciem władztwa planistycznego, zwłaszcza, że niektóre tereny sąsiednie korzystają z przywileju możliwości prowadzenia na ich obszarze działalności usług lub produkcji. Doszło zatem do jaskrawego naruszenia prawa adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia takiego rozwiązania. Zdaniem spółki takie ustalenia planu są prawnie wadliwe bowiem naruszają przepisy prawa oraz są wynikiem nadużycia przysługujących gminie uprawnień, skutkujących wprowadzeniem ograniczeń nieproporcjonalnych i niezasadnych.		
22	22.03.2023	<p>Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowie poprzez zmianę przeznaczenia działki 10/2 obręb 25 na tereny usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (symbol MW-U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej go podarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Zmiana przeznaczenia działki pod tereny usług dokonana została z nadużyciem władztwa planistycznego, zwłaszcza, że niektóre tereny sąsiednie korzystają z przywileju możliwości prowadzenia na ich obszarze działalności usług lub produkcji. Doszło zatem do jaskrawego naruszenia prawa adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia takiego rozwiązania. Zdaniem spółki takie ustalenia planu są prawnie wadliwe bowiem naruszają przepisy prawa oraz są wynikiem nadużycia</p>	25-10/2 ul. Frysztacka	Działka 10/2, obr. 25 (wraz z działką nr 10/4 ujętą w uwadze 21) stanowi drogę dojazdową do zabudowań firmy Feniks od strony drogi publicznej ul. Ks. A. Janusza i wraz z działkami 12/5, 12/4, 12/3 i 13/8, obr. 25 stanowią jedną nieruchomość, zatem analiza rozpatrzenia uwagi jest taka sama jak dla poz. 18. Jednakże działka 10/2, obr. 25 w projekcie miejscowego planu została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, gdyż bezpośrednio przylega do tych terenów. Skoro jednak wraz z w/w działkami tworzy jedną całość i stanowi drogę dojazdową do nieruchomości, zasadnym jest włączenie działki 10/2, obr. 25 do terenów usług (19-U).

		przysługujących gminie uprawnień, skutkujących wprowadzeniem ograniczeń nieproporcjonalnych i niezasadnych.		
23	23.03.2023	Składający uwagę wnosi o: dopuszczenie na terenie 21U na działce 19/1 obręb 26 możliwości prowadzenia działalności poligraficznej z uwagi na fakt, iż jest ona kontynuacją prowadzonej już działalności od kilku lat	26-19/1 ul. Mała Łąka	Działka będąca przedmiotem uwagi jest obecnie niezabudowana i stanowi odrębną nieruchomość w stosunku do nieruchomości objętej uwagą nr 24. Przedmiotowa działka położona jest w Studium na obszarze o kierunku zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej C3MNU. Ustalenia Studium nie przewidują możliwości lokalizowania na tym terenie zabudowy produkcyjnej. Z uwagi na fakt, że na tej działce nie jest prowadzona działalność poligraficzna, nie ma podstaw do zastosowania ustaleń Studium, które dopuszczają utrzymanie istniejącej funkcji terenu. Uwzględnienie uwagi i dopuszczenia na niej produkcji poligraficznej spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.
26	23.03.2023	Po zapoznaniu się z projektem mpzp stwierdzam, że dz. 45/5 obr 68 położona jest w terenach zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem 8ML. Wnoszę o zmianę na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ponieważ projekt planu narusza ład przestrzenny w okolicy (przeplatają się różne jednostki)-większość sąsiednich działek jest zabudowana lub w trakcie zabudowy np. dz 47/6 w obr. 68 (mimo to jest w jednostce 7ML) moja działka jest w pełni uzbrojona, w zeszłym roku powstała kanalizacja sanitarna (nie zgodziłbym się na jej przebieg przez moją działkę wiedząc o planowanym zamierzeniu tego terenu)	68-45/5 ul. Kościelna	Działka 45/5, obr. 68 położona jest w rejonie ul. Kościelnej. Działka jest niezabudowana i posiada powierzchnię 751 m ² . Działka wnoszącego uwagę, jak również pozostałe działki, o których mowa w uwadze, położone są w Studium na obszarze o kierunku zagospodarowania jako tereny zieleni oznaczone symbolem M18TZ. Omawiany obszar od 2003 r. jest o braku planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwość jego zagospodarowania i zabudowy odbywała się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydawane na indywidualne wnioski. W związku z czym na przestrzeni 20 lat zrealizowana została w tym terenie liczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z czym w projekcie miejscowego planu przyjęto, iż tam gdzie na dzień dzisiejszy zabudowa istnieje, bądź zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę, tereny przeznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, natomiast pozostałe działki niezabudowane, których kształt i wielkość zbliżone są do terenów zabudowy mieszkaniowej, przeznaczone zostały zgodnie z ustaleniami Studium pod tereny rekreacji

				<p>z zabudową rekreacyjną. Takie działanie podyktowane jest nie tylko zgodnością ze Studium, ale również wynika z zachowania ładu przestrzennego ukształtowanego już po części w oparciu o indywidualne decyzje wydane w przeszłości.</p> <p>Ponadto należy również zauważyć, iż obecnie działka jest użytkowana rekreacyjnie.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe z uwagi na ustalenia Studium uwaga nie może zostać uwzględniona.</p> <p>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>
27	23.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działki: 10/02, 10/4, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/3, 13/5, 13/6 13/7, 13/8 , obręb 25 położone są w terenach oznaczonych symbolem 19U oraz 4MW-U.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu wyżej wymienionych działek na teren usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P.</p> <p>Uzasadnienie: Działki, których dotyczy niniejsza uwaga historycznie były działkami o przeznaczeniu przemysłowym (były terenami wykorzystywanymi przez Polwid - sławnego cieszyńskiego producenta sztuków) i w takim otoczeniu się znajdują. Wydaje się, że dla zachowanie ładu przestrzennego w tym obszarze, tereny te powinny pozostać przemysłowymi. Wstawianie pośrodku terenów przemysłowych, działek o innym przeznaczeniu jest dosyć nietypową i ryzykowną praktyką, która może rodzić niekorzystne skutki społeczne. Brak ładu urbanistycznego, który powinien uwzględniać specyfikę danych obszarów, może stać się zarzewiem konfliktów, pomiędzy użytkownikami poszczególnych działek. Należy zatem postępować z największą ostrożnością i nie mieszać terenów przemysłowych z mieszkalnymi czy usługowymi,</p>	<p>25-10/2, 10/4, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/3, 13/5, 13/6 13/7, 13/8 ul. Frysztacka</p>	<p>Uwaga dotyczy działek, które są położone w sąsiedztwie zakładu Promot i nie stanowią własności składającego uwagę.</p> <p>Tereny 19U i 4MWU zostały wyznaczone zgodnie z funkcjonującym od wielu lat sposobem zagospodarowania tych terenów, co znajduje również odzwierciedlenie w Studium. Zgodnie z ustaleniami tego dokumentu przedmiotowy teren jako kierunek zagospodarowania ma wyznaczone „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej” (C2MWU). Należy zaznaczyć, że teren po niefunkcjonującym od ponad 15 lat Polwidem uległa zmianie. Budynek główny położony przy ul. Frysztackiej został zmieniony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W oparciu o te zmiany w Studium, które zostało uchwalone w 2013 r., ustalono kierunek dla tego obszaru jako tereny mieszkaniowo-usługowe.</p> <p>Ustalenia projektu miejscowego planu nie wprowadzają nowych sposobów zagospodarowania a jedynie pozwalają na prawidłowe funkcjonowanie zabudowanych terenów zarówno mieszkaniowych jak i usługowych.</p> <p>Przeznaczenie omawianych działek pod tereny produkcji byłoby działaniem niezgodnym z polityką przestrzenną zapisaną w Studium, jak również z dokonanymi w tym obszarze zmianami funkcji terenu.</p> <p>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru</p>

		<p>poprzez wstawianie różnego rodzaju „plomb” mieszkaniowych pośród terenów przemysłowych i odwrotnie. Tylko takie planowanie zapewni, możliwość harmonijnego współżycia mieszkańców i przedsiębiorstw na projektowanym obszarze. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będzie miał wpływy na funkcjonowanie wielu ludzi przez wiele najbliższych lat. Jeżeli już w danym obszarze pojawiły się z jakichś powodów przekształcenia nieruchomości przemysłowych w mieszkaniowe, to niniejszy plan nie powinien dodatkowo tego niekorzystnego zjawiska rozszerzać, a wręcz przeciwnie zapewnić, aby takie zaburzenie ładu przestrzennego nie miały więcej miejsca.</p> <p>Dodatkowo chciałbym zwrócić uwagę, na to że Cieszyn nie posiada zbyt wielu terenów przemysłowych, a likwidacja istniejących, będzie niekorzystnie wpływała na przychody gminy. Tworzenie nowych miejsc pracy i dbanie o rozwój miasta jest sprawą nadrzędną, a tylko tworzenie nowoczesnych atrakcyjnych dla młodych ludzi miejsc pracy może odwrócić niekorzystny trend uciekania młodych ludzi do większych miast, gdzie atrakcyjna praca jest dostępna.</p>		Wojewody Śląskiego uchylony.
28	24.03.2023	Po zapoznaniu się z mpzp stwierdzam, że dz. 172/17 obr. 68 położona w terenach częściowo w MNU i U wnoszę o to aby działka znajdowała się w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami lub bez	68-172/17 ul. G. Langer	<p>Działka 172/17, obr. 68 posiada powierzchnię 1,32 ha i stanowi gospodarstwo rolne z zabudową zagrodową, w skład której wchodzi budynek mieszkalny i budynek gospodarski w rolnictwie.</p> <p>W projekcie miejscowego planu przedmiotowa część działki (ponad 80 arów) została przeznaczona w powierzchni działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (15MN-U), a pozostała część działki (ok. 50 arów) pod tereny usług (9U).</p> <p>Zaproponowane w projekcie miejscowego planu rozwiązanie jest kontynuacją ustaleń obowiązującego planu (nie ma zmiany przeznaczenia terenu), jak również jest zgodne z polityką przestrzenną zapisaną w Studium.</p> <p>Należy zwrócić uwagę, że część działki przeznaczona pod teren usług</p>

				<p>tworzy zwarty kompleks terenów usługowych wyznaczony na terenach sąsiednich częściowo zabudowanych zabudową usługowo - handlową. W omawianej sytuacji nie mogą mieć zastosowania zapisy mówiące o tym, że w miejscowym planie można „włączyć” działkę do przeznaczeniem zgodnego z przeznaczeniem bezpośrednio sąsiadujących terenów z daną działką, jeżeli zostanie złożona taka uwaga, a wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w Studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego.</p> <p>Taka sytuacja nie zachodzi w przypadku niniejszej uwagi.</p> <p>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>
30	24.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem mpzp stwierdzam, że dz 46/2 obr. 68 położona jest w terenach zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonym symbolem 7ML.</p> <p>Wnoszę o: Dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) miasta Cieszyna dla działki 46/2 w obrębie 68 przy ulicy Kościelnej, stanowiącej moją własność, polegającej na zmianie przeznaczenia w mpzp działki 46/2 z terenów zabudowy rekreacji indywidualnej ML na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.</p> <p>Według aktualnego stanu na działce sąsiedniej 47/6 wybudowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny (stan surowy zamknięty), a na działce 48/2 wydane zostało pozwolenie na budowę.</p> <p>W świetle powyższego uzasadnionym jest twierdzenie, że nieuwzględnienie mojego wniosku spowoduje, że przy ulicy Kościelnej naruszony zostanie ład przestrzenny wprowadzony zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2013 roku w czasie gdy działki położone przy ulicy Kościelnej od budynku mieszkalnego nr 3 I (stanowiącego moją własność) w</p>	68-46/2 ul. Kościelna	<p>Działka 46/2 obr. 68 położona jest w rejonie ul. Kościelnej. Działka jest niezabudowana i posiada powierzchnię 2048 m².</p> <p>Działka wnoszącego uwagę, jak również pozostałe działki, o których mowa w uwadze położone są w Studium na obszarze o kierunku zagospodarowania jako tereny zieleni oznaczone symbolem M18TZ. Omawiany obszar od 2003 r. jest o braku planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwość jego zagospodarowania i zabudowy odbywała się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydawane na indywidualne wnioski. W związku z czym na przestrzeni 20 lat zrealizowana została w tym terenie liczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z czym w projekcie miejscowego planu przyjęto, iż tam gdzie na dzień dzisiejszy zabudowa istnieje, bądź zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę, tereny przeznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, natomiast pozostałe działki niezabudowane, których kształt i wielkość zbliżone są do terenów zabudowy mieszkaniowej, przeznaczone zostały zgodnie z ustaleniami Studium pod tereny rekreacji z zabudową rekreacyjną. Takie działania podyktowane jest nie tylko zgodnością ze Studium, ale również wynika z zachowania ładu przestrzennego ukształtowanego już po części w oparciu o indywidualne decyzje wydane w przeszłości.</p>

		<p>kierunku pld-zach. nie były zabudowane i cały ten obszar przeznaczony był, według zapisów studium, jako tereny zielone M1 8TZ.</p> <p>Zabudowa działek przy ulicy Kościelnej, która miała miejsce po 2013 roku i pozostawienie mojej działki w przyszłym mpzp jako enklawę dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej 7ML pozostanie w sprzeczności z ustalonym w tym miejscu ładem przestrzennym rozumianym jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania, wymagania funkcjonalne i społeczno -gospodarcze.</p> <p>Działka 46/2 jest w pełni uzbrojona, znajdują się na niej wszystkie media.</p> <p>Dla działki 46/2 wydane zostały dwie decyzje o warunkach zabudowy nr 082.2018 i 083.2018, i aktualnie, po wykonanych uzgodnieniach z gestorami wszystkich sieci, jestem na etapie składania wniosku o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne.</p>		<p>Ponadto należy również zauważyć, iż obecnie działka jest użytkowana rekreacyjnie.</p> <p>Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie stanowi podstaw do przyjęcie innego rozwiązania, a przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, iż decyzja o warunkach zabudowy ulega wygaszeniu jeżeli, po wejściu w życie planu okazuje się, że zapisy decyzji są inne aniżeli ustalenia miejscowego planu.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe z uwagi na ustalenia Studium uwaga nie może zostać uwzględniona.</p> <p>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</p>
31	24.03.2023	<p><u>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna.</u></p> <p>Po zapoznaniu się z projektem mpzp stwierdzam, że działka nr 155/14 obr. 64 położona jest w terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem 6U-P.</p> <p>Wnoszę o dodatkową możliwość realizacji usług na potrzeby usług punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na dz 155/14 obr. 64 w Cieszynie. Na dz. 155/14 obr. 64 jest wydana decyzja środowiskowa z dn. 22.12.2021 r. przez Burmistrza Miasta Cieszyna nr OŚR.6220.3.2021.1 Decyzja określa przedsięwzięcia polegające na uruchomieniu punktu zbierania i przetwarzania odpadów. Dodatkowo jest procedowany wniosek o wydanie decyzji na zbieranie i</p>	64 – 155/14 ul. Frysztacka	<p>Na działce nr 155/14 obr. 64 wnioskodawcy, jako użytkownicy wieczystości gruntu, prowadzą działalność związaną z magazynowaniem i sortowaniem odpadów.</p> <p>Ponadto na przedmiotowej działce przewidują prowadzenie działalności związanej z tzw. punktem selektywnej zbiórki odpadów komunalnych świadczącej na rzecz innej gminy.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach każda gmina ma obowiązek utworzyć punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych samodzielnie bądź we współpracy z inną gminą lub gminami.</p> <p>Na terenie gminy Cieszyn obowiązek ten został spełniony poprzez wyznaczenie takiego punktu na terenach stanowiących własność Gminy Cieszyn, a będących w użytkowaniu wieczystym Zakładu Gospodarki</p>

		przetwarzanie.		<p>Komunalnej w Cieszynie Sp. z o.o. Gmina Cieszyn nie zawarła żadnej umowy o współpracy w celu uruchomienia na terenie Cieszyna kolejnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.</p> <p>W związku z czym uwaga w zakresie działalności punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych jest niezasadne, więc nie ma uzasadnienia dla jej uwzględnienia.</p>
33	24.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem mpzp stwierdzam, że działka nr 117/1 obr. 64 położona jest w terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem 3U-P.</p> <p>Wnoszę o dodatkową możliwość realizowania na dz. 117/1 obr. 64 punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. W tej lokalizacji planowany jest w przyszłości punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.</p>	64-117/1 ul. Frysztacka	<p>Zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach każda gmina ma obowiązek utworzyć punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych samodzielnie bądź we współpracy z inną gminą lub gminami.</p> <p>Na terenie miasta Cieszyna obowiązek ten został spełniony poprzez wyznaczenie takiego punktu na terenach stanowiących własność Gminy Cieszyn, a będących w użytkowaniu wieczystym Zakładu Gospodarki Komunalnej w Cieszynie Sp. z o.o Gmina Cieszyn nie zawarła żadnej umowy o współpracy w celu uruchomienia na terenie Cieszyna kolejnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. W związku z tym uwzględnienie uwagi jest niezasadne, więc nie ma uzasadnienia dla jej uwzględnienia.</p>
34	24.03.2023	<p>Po zapoznaniu się z projektem mpzp stwierdzam, że działka nr 120/1 obr. 64 położona jest w terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem 3U-P.</p> <p>Wnoszę o dodatkową możliwość realizowania na dz. 1120/1 obr. 64 punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. W tej lokalizacji jest prowadzony punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych od 5 lat.</p>	64-120/1 ul. Frysztacka	<p>Na działce nr 120/1, obr. 64 wnioskodawcy, jako użytkownicy wieczystości gruntu) prowadzą działalność związaną z magazynowaniem i sortowaniem odpadów.</p> <p>Wskazują również, że od 5 lat prowadzą punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach każda gmina ma obowiązek utworzyć punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych samodzielnie bądź we współpracy z inną gminą lub gminami.</p> <p>Na terenie miasta Cieszyna obowiązek ten został spełniony poprzez wyznaczenie takiego punktu na terenach stanowiących własność Gminy Cieszyn, a będących w użytkowaniu wieczystym Zakładu Gospodarki Komunalnej w Cieszynie Sp. z o.o Gmina Cieszyn nie</p>

				zawarła żadnej umowy o współpracy w celu uruchomienia na terenie Cieszyna kolejnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. W związku z tym uwzględnienie uwagi jest niezasadne, więc nie ma uzasadnienia dla jej uwzględnienia.
35	24.03.2023	<p><u>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna</u></p> <p>W związku z decyzją z 16 stycznia 2023 r. Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego (DOZ-OAiK.650.457.2022.AR) uzgadniająca projekt rozbiórki budynku mieszkalnego przy ul. Hażlaskiej 27 w Cieszynie wg wniosku przedłożonego przez Starostę Powiatowego w Cieszynie z dnia 4.04.2022 r. znak: WB.6741.8.2022.AL oraz wyłączeniem obiektu z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, a także częściowym faktycznym zawaleniem się części budynku przy ul. Hażlaskiej 27</p> <p>Wnoszę o: w obrębie ewidencyjnym 29 (położonych przy ulicy Hażlaskiej) : 10/11,10/12 i 10/19,10/26, 10/25, 10/18 oraz działek 10/3, 10/4 i 10/5 obecne jednostki 58 MN i 59 MN zmienić ich oznaczenie na MW-U oraz wprowadzić wynikające z tego wszystkie zmiany umożliwiające przeznaczenie pod budownictwo wielorodzinne oraz usługi również z możliwością posadowienia na nich obiektów usługowych i garażowych/parkingowych.</p> <p>Uzasadniam to faktem iż w obrębie ewidencyjnym 29 (położonych przy ulicy Hażlaskiej) o numerach 10/26, 10/25 oraz 10/18 spółka Vinogrady spółka z o. o. posiada prawomocne pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego posadowionego na tych trzech działkach. Dlatego też te działki nie mogą być ujęte w planie jako przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne lecz powinny być przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne, bo taka będzie ich rzeczywista funkcja.</p>	29-10/11,10/12, 10/19,10/26, 10/25, 10/18, 10/3, 10/4 i 10/5 ul. Hażlaska, Gołębia	<p>W dniu 21.02.2023 r. Starosta Cieszyński wydał decyzję nr 135 o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działkach nr 10/25, 10/26 i 10/18, obr. 29. Decyzja ta stała się ostateczna.</p> <p>W takiej sytuacji zasadne jest, aby w projekcie miejscowego planu, mając na uwadze uwarunkowanie prawne jakim jest ostateczne pozwolenie na budowę uwzględnić uwagę w zakresie zagospodarowania zgodnego z pozwoleniem na budowę i przeznaczenie działek 10/25, 10/26 i 10/18 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tak jak wnosi w swoje uwadze zainteresowany.</p> <p>Wszystkie działki wymienione w uwadze w polityce przestrzennej miasta zawartej w Studium stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (D8MN). Ponadto działki 10/3, 10/4 i 10/5, obr. 29 sąsiadują bezpośrednio z nieczynnym już cmentarzem, który objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków. Po zawiadomieniu organów o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o objęcie strefą ochrony konserwatorskiej otoczenia przedmiotowego zabytku, szczególnie dotyczyło to ograniczenia wysokości zabudowy, aby nie stanowiła ona dominanty i nie przysłaniała zabytków. Mają na uwadze te czynniki nie ma możliwości, aby działki, które nie są objęte pozwoleniem na budowę, przeznaczyć w projekcie miejscowego planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.</p> <p>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”. Przepis ten daje możliwość właścicielowi działek użytkować teren w dotychczasowy</p>

		Na pozostałych działkach istnieją garaże dla osiedla Liburnia i zapisy nowego planu spowodują ich nagłą i nieuzasadnioną likwidację ze szkoda dla mieszkańców osiedla.		sposób, czyli garaże będą mogły pozostać do czasu, aż właściciele nie zdecyduje o ich rozbiórce i zmianie sposobu zagospodarowania terenu na zgodny z ustaleniami planu. Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.
36	24.03.2023	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka nr 7/5, obręb 24 położona jest w terenach zieleni naturalnej oznaczonej symbolem 15ZN. Wnoszę o przekształcenie w/w działki na tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem MNU, ponieważ działka ta stanowi przedłużenie działki 138/11, obręb 68, stanowiącej własność [REDACTED].	24-7/5	Wnoszący uwagę złożyli już jedną uwagę dotyczącą działki 7/5, obr. 24. Ponieważ uwaga złożona 24.03.2023 r. nie „wycofuje” wcześniej złożonej uwagi i nie stanowi również jej uzupełnienia, w związku z czym obie uwagi rozpatrywane są oddzielnie, jako dwie niezależne uwagi dotyczącej tej samej działki złożone przez tych samych właścicieli. Zauważyć w pierwszej kolejności należy, że działka 7/5, obr. 24 nie stanowi przedłużenia działki 138/11, obr. 68, gdyż stanowią one odrębny przedmiot własności. Przyjęte w projekcie miejscowego planu rozwiązanie uwzględniło kierunek określony w Studium, tj. tereny zielni (M3TZ). Zapisy Studium umożliwiają w miejscowym planie „włączyć” działkę do przeznaczeniem zgodnego z przeznaczeniem bezpośrednio sąsiadujących terenów z daną działką, jeżeli zostanie złożona taka uwaga, a wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego. W omawianej sytuacji nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia uwagi, gdyż działka 7/5, obr. 24 w ustaleniach Studium nie przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej, ani do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
37	29.03.2023	W związku z możliwością składania uwag do protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic, zwracam się z prośbą o uwzględnienie zmiany przeznaczenia terenu działki przy ul. Ładnej obr. 68 dz, 158, której jestem właścicielem. W części terenu o charakterze zabudowy rekreacyjnej na budowlaną.	68-158 ul. Ładna	Składający uwagę wnosi, aby cała działka 158, obr. 68 stała się działką budowlaną. Jednakże z treści uwagi nie wynika, jakiego rodzaju zabudowa miałaby powstać w ramach działki budowlanej, tym samym nie sposób określić zamiaru wnoszącego uwagę. Należy zauważyć, iż przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę rekreacyjną powoduje, iż działka jest możliwa do zabudowy. W związku z czym, iż z treści uwagi nie sposób określić zamiarów inwestycyjnych właściciela nieruchomości, nie ma możliwości

		Działki wokół całego terenu stanowią zabudowę mieszkalną.		uwzględnienia uwagi. Dla przedmiotowej działki została złożona jeszcze jedna uwaga (poz. 38) o przeznaczenie części omawianej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
II wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu				
1	02.01.2024	<p>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna.</p> <p>W nawiązaniu do przedstawionego do wglądu „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”, zgłaszamy poniższe uwagi, związane z działalnością zakładu w zakresie produkcji energii elektrycznej i ciepła dla miasta Cieszyna.</p> <p>1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 12U-P, dla działek będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Energetyki Cieszyńskiej sp. z o.o., o numerach 29/1, 30/3 obr. 25, dopuścić lokalizację instalacji wytwarzającej energię z biomasy o mocy zainstalowanej do 20 MW (...).</p> <p>2. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 13U-P, dla działek będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Energetyki Cieszyńskiej sp. z o.o., o numerach 24/1, 20/3, 28/3, 18/2 obr. 25, dopuścić lokalizację instalacji wytwarzającej energię z biomasy o mocy zainstalowanej do 20 MW (...).</p> <p>3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 15U-P, dla działki będącej w użytkowaniu wieczystym Energetyki Cieszyńskiej sp. z o.o. o numerze 45/2 obr. 27, dopuścić lokalizację instalacji fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej</p>	<p>25 -29/1, 30/3</p> <p>25-24/1, 20/3, 28/3, 18/2</p> <p>27-45/2</p> <p>ul. Dojazdowa, Mostowa</p>	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Natomiast art. 10 ust. 2a wyżej cytowanej ustawy mówi, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż <u>500 kW</u>, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem</p> <p>1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki (...);</p> <p>2) urządzeń innych niż wolnostojące.</p> <p>Zgodnie z definicją, jaka obowiązuje w procedurze sporządzanego projektu planu, przez pojęcie „urządzenia innego niż wolnostojące” należy rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku.</p> <p>Z powyższego wynika, że aby móc zrealizować instalację odnawialnych źródeł energii wykorzystujących biomasę, o mocy 20 MW, tj. 2000 kW na działkach wnoszącego uwagę, teren ten najpierw powinien odpowiednio zostać wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania na taki cel, aby następnie móc wyznaczyć w miejscowym planie granicę rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię o mocy <u>powyżej</u> 500 kW.</p> <p>Z powyższej analizy wynika, iż nie ma podstaw prawnych do uwzględnienia uwagi w zakresie lokalizację instalacji wytwarzającej energię z biomasy o mocy zainstalowanej do 20 MW.</p>

		do 100 kWp.		Odnośnie działki 45/2, obr. 27 należy zauważyć, iż działka jest niezbudowana, dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznej spowoduje, iż teren nie zostanie zabudowany zgodnie z przeznaczeniem, tj. zabudową usługową lub produkcyjną, a z uwagi na ograniczoną w skali miasta powierzchnię terenów inwestycyjnych nie ma uzasadnienia, aby uwzględnić uwagę w tym zakresie.
2	03.01.2024	<p><u>Komentarz do uwagi: Poniższa treść przedstawia tylko część uwagi, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Cieszyna.</u></p> <p>Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) wnoszę/składam uwagę:</p> <p>- paragraf 28 pkt 3 podpunkt 5 o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy minimalnego z 0,2 do 0,05 (wskaźnik 0,2 uniemożliwia rozbudowę budynku).</p>	brak danych	<p>Wnoszący uwagę skorzystał z jednego z dołączonych do wyłożonych dokumentów formularzy do złożenia uwagi. Błędnie skorzystał z formularza dotyczącego oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, gdyż z treści uwagi wynika, iż kwestionowane są zapisy ustaleń projektu miejscowego planu nie zaś zapisy prognozy. W związku z czym uznaje się, iż uwaga została złożona do wyłożonego projektu miejscowego planu i w tej grupie uwag zostaje rozpatrywana.</p> <p>Wnoszący zakwestionował przyjęty minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów, o których mowa w § 28, tj. terenów usług lub produkcji oznaczonych symbolem U-P, który wynosi 0,2. Studium wskazuje, iż wskaźnik ten dla terenów produkcyjnych i produkcyjno – usługowych powinien być na poziomie 0,4. Ustalenia Studium mówią również, iż „określone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne należy traktować jako ukierunkowanie działań, przy czym przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest określenie innych wskaźników, jeżeli wynikać to będzie z uwzględnienia występujących na danym terenie uwarunkowań faktycznych i prawnych.” W związku z takim ustaleniem Studium dokonano analizy parametrów i wskaźników zagospodarowania występujących faktycznie na terenach usług lub produkcji i przyjęto w ustaleniach projektu miejscowego planu minimalny wskaźnik intensywności na poziomie 0,2, który wydaje się być optymalny w kontekście zagospodarowania terenów produkcyjnych i usługowych. Wnoszący uwagę nie odniósł się do konkretnego terenu (działki), dla którego omawiany wskaźnik jest zbyt wysoki i uniemożliwi rozbudowę budynku, natomiast uwaga dotyczy wszystkich terenów, o których mowa w § 28, zatem zmiana w w odniesieniu do wszystkich terenów oznaczonych U-P jest niezasadna, tak więc w tym zakresie nie może</p>

				zostać uwzględniona.
3	08.01.2024	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka 160 i 162 obręb 64 położona jest w terenach rolnych oznaczonych symbolem 5RN.</p> <p>Wnoszę o zakwalifikowanie moich działek 160 i 162 do terenów mieszkaniowych ponieważ dla działki nr 160 jest wydana decyzja o warunkach zabudowy nr ... i zamierzam na tej działce rozpocząć budowę. A działkę 162 zamierzam podzielić, aby moje wnuki mogły również się pobudować. Wskazuję również, że opłaciłem opłatę adiacencką za działkę nr 160 w wysokości 1600 zł z tytułu jej przekwalifikowania.</p>	64-160 i 162 ul. Dzika	<p>Działki 160 i 162 położone przy ul. Dzika w projekcie miejscowego planu przeznaczone są pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Takie rozwiązanie zostało przyjęte z uwagi na kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. tereny rolnicze oznaczone jako 2R. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują, iż przejęte w miejscowym planie rozwiązania mają być zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (art. 15 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy).</p> <p>Obie działki, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów, wchodzą w skład gospodarstwa rolnego.</p> <p>Dla działki 160, obr. 68 w styczniu 2017 r. zostały wydane warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednakże z posiadanych przez tut. organ informacji wynika, że nie zostało wydane pozwolenie na budowę. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest uwarunkowaniem do przyjęcia w miejscowym planie rozwiązania niezgodnego polityką przestrzenną zapisaną w Studium, a przepisy prawa wręcz wskazują na konieczność wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy, których ustalenia są inne aniżeli ustalenia planu. Zatem fakt, iż składający uwagę 6 lat temu uzyskał decyzję o warunkach zabudowy i nie uzyskał pozwolenia na budowę nie stanowi przesłanki do uwzględnienia uwagi i wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej dla działki 160, obr. 68.</p>
5	11.01.2024	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka 92/4 obręb 63 położona jest w terenach Gminy Cieszyn oznaczonych symbolem 3RN.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o nr 92/4 położonej w obrębie 63 Gminy Cieszyn z działki o terenach rolniczych z zakazem zabudowy na działkę o terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej twz budowlanej. Teren położony jest w sąsiedztwie innych działek budowlanych.</p>	63-92/4 ul. Dzika	<p>Działka 92/4, obr. 63 położona przy ul. Dzika jest niezabudowana i posiada powierzchnię 15 a. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka została przeznaczona pod tereny rolne z zakazem zabudowy i wraz z sąsiednimi terenami tworzy kompleks terenów rolnych wolnych od zabudowy. Zgodnie ze Studium uwarunkowań dla omawianych terenów jako kierunek zagospodarowania zostało przyjęte tereny zielone (L1TZ). W ramach tak określonego kierunku zagospodarowania możliwe jest</p>

		<p>Na terenie działki znajduje się dostęp do wody, gazu, prądu. W przyszłości planowane jest poprowadzenie kanalizacji wodno – ściekowej. Obecnie teren ten jest w ograniczonym zakresie wykorzystywany do celów rolniczych.</p>		<p>przeznaczenie terenów pod rolnictwo, natomiast nie ma podstaw do wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z treścią uwagi.</p> <p>Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie powstała w okresie braku planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie o sposobie zagospodarowania działki rozstrzygała decyzja o warunkach zabudowy i uzyskane pozwolenie na budowę. Wnoszący uwagę i jednocześnie właściciel przedmiotowej działki (od 1997 roku) nie podjął żadnych działań zmierzających do zabudowania omawianej działki w okresie, kiedy nie obowiązywał miejscowy plan.</p> <p>Wobec powyższego nie można uwzględnić uwagi, gdyż wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce 92/4, obr. 63 jest niezgodne ze Studium uwarunkowań.</p>
6	12.01.2024	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: nr 161, obręb: 86 położona jest w zabudowie rekreacyjnej indywidualnej oraz terenów lasów oznaczonych symbolem 6ML i 11L.</p> <p>Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem MN. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Cieszyna (Uchwała Nr XXVIII/270/16 z dnia 29 grudnia 2016 r.), zgodnie z rysunkiem nr 2 <i>kierunki zagospodarowania przestrzennego</i> (załącznik nr 3 do uchwały) działka ta została oznaczona symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o który wnioskuję. Pozwoli to na ujednoczenie przeznaczenia terenu działki jakim objęta jest południowa część działki. Ponadto na północy niewielka część działki została oznaczona symbolem 11L (tereny lasów), jednak fizycznie zalesienie znajduje się poza granicą działki. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o</p>	68-161 ul. Ładna	<p>Działka 161, obr. 68 posiada powierzchnię 27 a z czego 5,43 a stanowią aktualnie: teren budowlany zabudowany budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym oraz teren użytków rolnych.</p> <p>Zgodnie ze Studium omawiany teren nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, na co błędnie wskazuje wnoszący uwagę. Dla przedmiotowej działki jako kierunek zagospodarowania zostały określone tereny zielone (M18TZ), zaś w sąsiedztwie terenu lasu został w Studium wyznaczony korytarz ekologiczny, który nie dopuszcza jakiegokolwiek zabudowy. Uwzględniając ustalenia Studium oraz istniejące uwarunkowania (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w projekcie miejscowego planu przyjęto, iż część działki z zabudową mieszkaniową w granicach użytku gruntowego „B” przeznaczona została pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś pozostała część działki pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, przy czym teren w granicach korytarza ekologicznego został „włączony” do terenów lasu. Takie rozwiązanie jest zgodnie zarówno z polityką przestrzenną, jak również z przepisami odrębnymi, zatem nie ma podstaw do uwzględnienia uwagi.</p>

		zmianę przeznaczenia terenu działki nr 161.		
7	12.01.2024	<p>Działając w imieniu spółki Feniks K&W Spółki z o.o. i Spółka Spółki Komandytowej z siedzibą w Cieszynie po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 12/4 obręb 25 położona jest w terenach usług oznaczonych symbolem 19U.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic poprzez zmianę przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonych symbolem M-U.</p> <p>Należy wskazać, że organ administracji publicznej dążąc do uporządkowania przestrzeni powinien kierować się przede wszystkim interesem społecznym, tj. zobiektywizowanymi potrzebami społeczności lokalnej. Dlatego zasadne jest wprowadzenie na działce 12/4 kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Zmiana przeznaczenia działki odpowiada społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu tego terenu, uwzględnia parametry i wskaźniki zabudowy, jakie są faktycznie ukształtowane w sąsiadującym terenie. Dodać należy, że kontynuacja linii zabudowy ustalonej dla terenu sąsiedniego M-WU, stanowić będzie również kontynuację i uzupełnienie istniejącej oraz rozwijającej się zabudowy z możliwością jednoczesnego wykorzystania istniejącej infrastruktury.</p> <p>Zdaniem Wnioskodawcy wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Mając na uwadze powyższe,</p>	25-12/4 ul. Frysztacka	<p>Działka 12/4 i 12/5 wraz z działkami 12/3, 13/8, 10/2 i 10/4 obr. 25 stanowią jedną całość zabudowaną budynkami usługowymi i pojazdem pod działka 10/2 i 10/4 stanowiącymi własność wnoszącego uwagę.</p> <p>Zgodnie ze Studium tereny te położone są na obszarze, dla którego jako kierunek zagospodarowania przyjęte zostały tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (C2MWU). Tak określony kierunek oraz sposób zabudowy stanowił podstawę do przyjęcia w projekcie miejscowego planu dla przedmiotowych działek przeznaczenia pod tereny usług (19U). Działki firmy FENIKS, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, sąsiadują z zabudową mieszkaniową wielorodzinną położoną bezpośrednio przy ul. Frysztackiej, zaś od północnej strony z terenami produkcyjnymi firmy Promot stanowiącymi uciążliwość przede wszystkim pod względem hałasu. W związku z czym wyznaczenie terenów usług nie tylko uwzględniało istniejący sposób zagospodarowania oraz zapisy Studium, ale również stanowi bufor pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi a terenami mieszkaniowymi.</p> <p>Budynek zlokalizowany na omawianej działce 12/4, który obecnie stanowi budynek administracyjny firmy wnoszącej uwagę zlokalizowany jest praktycznie w granicy działki 12/4, obr. 25 i w odległości 1,5 m od budynku usługowego, w którym m.in. prowadzona jest działalność produkcyjna z zakresu poligrafii, więc mając na uwadze warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczenie funkcji mieszkaniowej, o którą wnosi firma FENIKS, jest nie wskazane.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe przeznaczenie działek 12/4 i 12/5, obr. 25 pod zabudowę mieszkaniową lub usług jest nieuzasadnione, zatem uwagi nie należy uwzględniać.</p>

		niniejszy wniosek jest zasadny i konieczny		
8	12.01.2024	<p>Działając w imieniu spółki Feniks K&W Spółki z o.o. i Spółka Spółki Komandytowej z siedzibą w Cieszynie po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 12/5 obręb 25 położona jest w terenach usług oznaczonych symbolem 19U.</p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia nieruchomości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Malej Łąki i Boguszowic poprzez zmianę przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonych symbolem M-U.</p> <p>Należy wskazać, że organ administracji publicznej dążąc do uporządkowania przestrzeni powinien kierować się przede wszystkim interesem społecznym, tj. zobiektywizowanymi potrzebami społeczności lokalnej. Dlatego zasadne jest wprowadzenie na działce 12/4 kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Zmiana przeznaczenia działki odpowiada społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu tego terenu, uwzględnia parametry i wskaźniki zabudowy, jakie są faktycznie ukształtowane w sąsiadującym terenie. Dodać należy, że kontynuacja linii zabudowy ustalonej dla terenu sąsiedniego M-WU, stanowić będzie również kontynuację i uzupełnienie istniejącej oraz rozwijającej się zabudowy z możliwością jednoczesnego wykorzystania istniejącej infrastruktury.</p> <p>Zdaniem Wnioskodawcy wprowadzenie ustaleniami planu przeznaczenia nieruchomości jako tereny usług (symbol 19U) stanowi ograniczenie w wykonywaniu prawa własności i nie pozostaje w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego. Mając na uwadze powyższe,</p>	25-12/5 ul. Frysztacka	Działka 12/5, obr. 25 ma powierzchnię 18m ² i z uwagi na wielkość i kształt nie zostanie nigdy zagospodarowana samodzielnie szczególnie, iż obecnie zagospodarowana jest schodami wejściowymi do budynku zlokalizowanego na działce nr 12/4, obr. 25, zatem sposób rozpatrzenia i uzasadnienie jest tożsame, jak w pkt. 7.

		niniejszy wniosek jest zasadny i konieczny		
10	15.01.2024	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 157, obręb: 68 położona jest w terenach zabudowy rekreacyjnej indywidualnej oraz terenów lasów oznaczonych symbolem 6ML i 11L.</p> <p>Wnoszę o: zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem MN. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Cieszyna (Uchwała Nr XXVI 11/270/16 z dnia 29 grudnia 2016 r.), zgodnie z rysunkiem nr 2 <i>kierunki zagospodarowania przestrzennego</i> (załącznik nr 3 do uchwały) działka ta została oznaczona symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o który wnioskuję. W przedstawionym projekcie planu działka nr 157 sąsiaduje z działką o przeznaczeniu terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w jej granicy lub bliskiej odległości zlokalizowane są sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne oraz gazowe, co stwarza warunki umożliwiające budowę domu jednorodzinnego. Ponadto na północy niewielka część działki została oznaczona symbolem 11L (tereny lasów), jednak fizycznie w granicy działki znajdują się drzewa owocowe, a zalesienie jest poza granicą działki. Mając na uwadze powyższe wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 157 objętej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic.</p>	68-157 ul. Ładna	<p>Działka 157, obr. 68 posiada powierzchnię 23,56 a i stanowi działkę niezabudowaną (użytek rolny).</p> <p>Zgodnie ze Studium omawiany teren nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, na co błędnie wskazuje wnoszący uwagę. Dla przedmiotowej działki jako kierunek zagospodarowania zostały określone tereny zielone (M18TZ), zaś w sąsiedztwie terenu lasu został w Studium wyznaczony korytarz ekologiczny, który nie dopuszcza jakiegokolwiek zabudowy. Uwzględniając ustalenia Studium oraz istniejące uwarunkowania w projekcie miejscowego planu przyjęto przeznaczenie dla działki 157, obr. 68 tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, przy czym teren w granicach korytarza ekologicznego został „włączony” do terenów lasu. Takie rozwiązanie jest zgodnie zarówno z polityką przestrzenną, jak również z przepisami odrębnymi, zatem nie ma podstaw do uwzględnienia uwagi.</p>
13	16.01.2024	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka: 94, obręb: 63 położona jest w terenach rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych	63-94 ul. Dzika	Działka 94, obr. 63 położona przy ul. Dzika jest niezabudowana i posiada powierzchnię 23,16 a o użytku rolnym. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka została

symbolem 3RN.

Wnoszę o: zmianę w Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Małej Łąki i Boguszowic. przeznaczenia działki nr 94 zakwalifikowanej jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy (symbol 3 RN) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wniosek uzasadniamy tym, iż w dniu 09,10.2020 roku wydana została decyzja nr 45.2020 ustalająca warunki zabudowy dla przedmiotowej działki. Decyzja ta dnia 14.05.2021 została przeniesiona decyzją nr 45 A/2020/2021 na nas jako nowych właścicieli nieruchomości. Decyzja ustalająca warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na niniejszej działce, jednoznacznie potwierdza możliwość zmiany zagospodarowania działki spowodowaną planowaną inwestycją z działki rolnej na działkę z przeznaczeniem na cele budowlane. W decyzji dokonano wszelkich analiz i ustaleń dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami prawa i nie wskazano żadnych przeciwwskazań co do braku możliwości zabudowy budynkiem jednorodzinnym. W szczególności wskazano, że w analizowanym obszarze na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej występuje już zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (ZMJ). Co istotne z decyzji (Uzasadnienie) wynika, że została ona wydana ze względu na fakt, iż zostały łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. w szczególności, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Ponadto położenie, wielkość oraz kształt działki jest odpowiedni pod

przeznaczona pod tereny rolne z zakazem zabudowy i wraz z sąsiednimi terenami tworzy kompleks terenów rolnych wolnych od zabudowy. Zgodnie ze Studium uwarunkowań dla omawianych terenów jako kierunek zagospodarowania zostały przyjęte tereny zielone (L1TZ). W ramach tak określonego kierunku zagospodarowania możliwe jest przeznaczenie terenów pod rolnictwo, natomiast nie ma podstaw do wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z treścią uwagi.

Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie powstała w okresie braku planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie o sposobie zagospodarowania działki rozstrzygała decyzja o warunkach zabudowy i uzyskane pozwolenie na budowę.

Dla działki 94, obr. 63 w październiku 2020 r. zostały wydane warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przeniesione na rzecz wnoszących uwagę w maju 2021 r. Jednakże nie zostało wydane pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o przepisy szczególne. Ustawodawca nie przywiązał ustalenia warunków zabudowy do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania w przeciwieństwie do miejscowego planu, którego rozwiązania muszą być zgodnie z ustaleniami Studium, zatem uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie stanowi uwarunkowania do przyjęcia w miejscowym planie rozwiązania niezgodnego z ustaleniami Studium. Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy ma obowiązek stwierdzić jej wygaszenie, jeżeli ustalenia są inne aniżeli ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy. Informacja taka każdorazowo umieszczana jest w pouczeniu każdej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Należy przyjąć, że dokumentem nadrzędnym w świetle prawa jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zaś decyzja o warunkach zabudowy nie służy „przekształceniu działki” w budowlaną, a jedynie temu, aby móc zrealizować zabudowę, w sytuacji gdy nie ma planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego z uwagi na niezgodność z rozwiązaniami przyjętymi

		<p>zabudowę domu jednorodzinnego a nie do celów rolniczych.</p> <p>Informujemy, że działka ta została przez nas zakupiona z zamiarem budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego. Zdecydowaliśmy się na wybór tej działki ze względu na to, że dla działki zostały wydane warunki zabudowy bez przeciwwskazań co do zabudowy oraz ze względu na korzystne położenie, przy drodze publicznej, w sąsiedztwie zabudowania domów jednorodzinnych, z dostępem do wszystkich niezbędnych mediów.</p> <p>Na bazie obowiązującej decyzji ustalającej warunki zabudowy, dokonaliśmy budowy urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania planowanego budynku, tj. w roku 2023 działka została przyłączona do sieci energetycznej (w granicy działki zainstalowany jest licznik energii elektrycznej), a także jesteśmy w trakcie zmiany wykonanego już projektu domu do wytycznych określonych w wyżej powołanej decyzji.</p> <p>W drugiej połowie zeszłego roku złożyliśmy również do Urzędu Miasta Cieszyna wniosek o przekształcenie niniejszej działki z łąki na działkę budowlaną.</p> <p>Z uwagi na powyższe tj. wydane warunki zabudowy dla przedmiotowej działki nr 94 oraz trwającą procedurę przekształcania działki na cele budowlane i dokonane przez nas inwestycje w infrastrukturę techniczną na tej działce, wnosimy o przychylenie się do naszego wniosku i uwzględnione zmiany zagospodarowania działki z rolnej (3RN) na działkę z przeznaczeniem pod zabudowę domu mieszkalnego jednorodzinnego (ZMJ) w projekcie Planu zagospodarowania przestrzennego.</p>		w Studium uwagi nie można uwzględnić.
16	17.01.2024	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działka 93, obręb 68 oznaczona jest w jednej części symbolem 11MN-U a w drugiej części symbolem L.	68-91/2 i 93 ul. Jabłonna	Działka 91/2, obr. 68 w całości przeznaczona jest w projekcie miejscowego planu pod tereny lasów, zaś działka 93 częściowo przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaś

Natomiast działka o numerze 91/2, obręb 68 oznaczona jest w całości symbolem L.

Wnoszę o zmianę przeznaczenia oraz oznaczenia powyższych działek, których jestem właścicielem i w obu przypadkach proszę o zmianę kwalifikacji działek z terenów leśnych na TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

Teren działki 93 nigdy nie był zalesiony i od zawsze utrzymuję go regularnie kosząc, będąc przekonany, że w całości jest to działka pod zabudowę jednorodzinną. Natomiast na działce 91/2 od zawsze jest utrzymywany sad z drzewami owocowymi, w którym również regularnie pielęgnujemy i przycinamy rosnące w ilości tam sztuk 10 drzewa a trawa jest koszona. Do działki 91/2 prowadzi osobny utwardzony dojazd a działka jest ogrodzona. W obu przypadkach działki sąsiadują z działkami budowlanymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.

Występuję o zmianę kwalifikacji powyższych działek gdyż chciałbym wystąpić o pozwolenie na budowę parterowego domu jednorodzinnego umiejscowionego w dolnej części działki 93 do którego dojazd i część budynku znajdował by się na działce 91/2. W obecnym domu, położonym w górnej części działki 93 mieszkamy razem z moją Mamą, która po dwóch operacjach kręgosłupa ma niestety coraz większe problemy z poruszaniem się bez tzw. „chodzika” a obecny dom posiada wiele schodów, które są dużym problemem.

Dlatego chcielibyśmy wystąpić o pozwolenie na budowę parterowego domu, bez barier architektonicznych. Domu w którym Mama będzie mogła funkcjonować bardziej samodzielnie podczas naszej nie obecności, bez ciągłego zamartwiania się związanego z coraz większymi trudnościami w poruszaniu się bez pomocy. Natomiast obecny, dwukondygnacyjny dom, pełen barier architektonicznych, przekazać naszym Synom. Lecz aby

w części pod tereny lasów. Przyjęcie takiego rozwiązania jest zgodne z ustaleniami Studium, które zakładało, iż tereny w bezpośrednim sąsiedztwie Lasów Państwowych częściowo również mocno zadrzewione szczególnie część działki 93, obr. 68, stanowiąc będą tereny pod zalesienie (M4ZLD – tereny zalesień), natomiast tam gdzie zrealizowana jest zabudowa Studium określało jako kierunek zagospodarowania tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (M5MNU).

Zwrócić uwagę należy również na to, iż wyznaczony w projekcie miejscowego planu obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług wynosi ok. 55% co daje 23,5 a, tak więc wnoszący uwagę ma możliwość zrealizowania kolejnego budynku mieszkalnego.

móc zrealizować powyższe założenia, potrzebujemy, co oczywiste, w pierwszej kolejności zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego też zwracamy się do Pana z tą prośbą licząc na zrozumienie i pozytywne rozpatrzenie naszej prośby, uwagi. Chcielibyśmy nadmienić, że Naszym zdaniem te ok. 20 arów w połączonych działkach 91/2 wraz z dolną częścią działki 93, które nigdy nie pełniły funkcji lasu, które są przez nas utrzymywane i pielęgnowane, na których tylko ok. 120 m² zajmował by dom nie ma wpływu na sąsiadujący las a sam późniejszy projekt jak i otoczenie może bardzo dobrze współgrać z bliskością lasu.