

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm., Rozdziałem 2 „Planowanie przestrzenne w gminie”:

1. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9. ust.1.).
2. **Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych** (art. 9. ust.4).
3. **Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania**, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, **zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne** (art. 9 ust. 3a).

A tymczasem :

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna :

1. **Wprowadza zmiany** funkcjonalne w niektórych obszarach, **niezgodne z treścią Studium.**
 2. Opiera wprowadzone zmiany o „Masterplan dla Śródmieścia Cieszyna”, wykonany na zlecenie Urzędu Miejskiego w Cieszynie w kwietniu 2021 roku, przez firmę MAU Mycielski Architecture&Urbanism z Warszawy, w konsorcjum z Przedsiębiorstwem Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji „Terplan”Sp. z o.o. przy udziale części mieszkańców, przedsiębiorców, ekspertów i innych osób, w trybie partycypacji społecznej.
- Doceniając zaangażowanie i wkład pracy wszystkich uczestników **warsztatów charrette** w kształtowanie przyszłej wizji obszaru Śródmieścia Cieszyna, zauważyć należy, że opracowana koncepcja funkcjonalno-przestrzenna, zwana Masterplanem nie ma żadnej mocy prawnej z punktu widzenia planowania przestrzennego gminy, w procesie procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. **Jedynym wyjściowym dokumentem, przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Opracowany Masterplan nie posiada statusu Studium, ani żadnej formy prawnie określonego, czyli przewidzianego w ustawie, dokumentu planistycznego.**

Ponadto, na sesji Rady Miasta w dniu 29 stycznia 2025 roku przedstawiono **Załącznik nr 2** do uzasadnienia do projektu uchwały, w którym **pominięto** zasadniczą część, a mianowicie **uzasadnienie do wniesionych uwag**. Dotyczyło ono uwagi **nr 5 w części a), b), c), d), i e)**. Pozostałe uwagi zostały zacytowane wraz z uzasadnieniami.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że dokument - Załącznik nr 2 został przygotowany z prawnym błędem polegającym na **nie ujawnieniu istotnej**

informacji, zwłaszcza dla osób czytających załącznik, a przede wszystkim dla Radnych Miasta Cieszyna.

Pytanie na marginesie brzmi, czy Radni w ogóle mieli okazję zapoznać się z tym uzasadnieniem?

Odnosnie samego meritum :

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy **teren dawnego „Zampolu”** znajduje się w obszarze D2UC – **obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².**

Zaś na podstawie opracowanego Masterplanu czytamy :

„KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA – OBSZAR PRZY UL. MICHEJDY

Jako jeden z kluczowych obszarów rozwojowych wymagających kompleksowych przekształceń wskazano obszar pomiędzy ulicami Michejdy i Czarny Chodnik.

Propozycja przekształceń tego obszaru opiera się na wytworzeniu przyjaznej przestrzeni publicznej: placu wraz z zieleńcem oraz uzupełnieniu kwartałów zabudowy z wytworzeniem pierzei ulic Czarny Chodnik, Michejdy i Benedyktyńskiej. Przestrzeń tę proponuje się połączyć z Dworcem PKP Cieszyn wygodnym ciągiem pieszym i ścieżką rowerową. **Podstawą zmian w przestrzeni publicznej jest zmiana funkcji magazynowo - przemysłowej budynku obecnego Zampolu na funkcje usługowe, w szczególności usług biurowych, administracji, przestrzeni co-workingowych, niedużych sal konferencyjnych na spotkania stowarzyszeń czy firm.** Lokalizacja takich funkcji sprzyjać będzie ożywieniu tej części Śródmieścia. Na etapie sporządzenia projektu MPZP rekomenduje się wprowadzić zapis o nieprzeznaczaniu tego terenu na funkcje handlu wielkopowierzchniowego.”

Na stronie 49 Masterplanu, na temat „wytycznych w zakresie ewentualnych potrzebnych dodatkowo analiz lub ekspertyz” czytamy :

„W ramach prac nad koncepcją funkcjonalno-przestrzenną w porozumieniu z projektantami planu, firmą Terplan Sp. z o.o., nie stwierdzono koniecznych zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.”,

To stwierdzenie mogło wprowadzić Radę Miasta w błąd, że Masterplan nie wymaga wprowadzenia zmian do Studium, co znalazło odzwierciedlenie w głosowaniu nad tym zagadnieniem podczas Sesji w dniu 29 stycznia 2025r., tuż przed uchwaleniem rzeczonoego miejscowego planu dla Śródmieścia Cieszyna.

I pewnie dlatego w uchwalonym planie, odnośnie terenu dawnego „Zampolu” znajduje się zapis, który nie jest zgodny z zapisami Studium, a mianowicie :

§ 34. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U ustala się lokalizację zabudowy przeznaczonej na potrzeby administracji publicznej, samorządowych instytucji kultury, publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych.

2. Dopuszcza się wykorzystanie do 49 % powierzchni użytkowej budynku na potrzeby usług konsumpcyjnych, handlu, usług turystycznych, pozaszkolnych form edukacji nie publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych.

Analizując zapisy uchwalonego planu zauważono również inne przykłady niezgodności planu z obowiązującym Studium, i tak na przykład :

- teren wzdłuż ulicy Liburnia – w studium : D16U tereny usług różnych, w MPZP : 2KP (teren parkingu),
- dwie lokalizacje parkingów strategicznych oznaczonych w studium jako P (nad Olzą w obszarze A1MU oraz przy ul. Michejdy w obszarze D2MU), zostały w miejscowym planie pominięte.

Ażeby jeszcze wyjaśnić rolę Studium przy uchwalaniu miejscowego planu można postawić się kilkoma cytatami z wyroku NSA z dnia 25.07.2019 roku (Sygn. Akt II OSK 2333/17), który oddalając skargę kasacyjną, wyjaśnia m.in. :

*„Studium jest jedynie aktem określającym kierunek polityki przestrzennej gminy, jego ustalenia powinny określać ogólne postanowienia tej polityki, co powinno podlegać doprecyzowaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tym samym w dużej mierze od stopnia uszczegółowienia ustaleń zawartych w studium - ale jako ogólnych kierunków polityki przestrzennej - będzie zależało to, w jakim stopniu właściwy organ władzy publicznej będzie związany jego ustaleniami przy uchwalaniu miejscowego planu. **Tak też rozumieć należy art. 9 ust. 4 u.p.z.p. stanowiący, iż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.***

*Tak pojęcie "zgodności" projektu planu z zapisami studium jakim ustawodawca postawił się w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. (Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.), jak i braku naruszenia ustaleń studium oznacza zatem jedynie pewien stopień związania, co powoduje, że zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego to na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. **W ramach tego władztwa organ gminy nie może wyjść jednak poza ogólne ustalenia wynikające ze studium.***

Inaczej rzecz ujmując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie naruszał studium wtedy tylko, gdy studium zawierać będzie niewątpliwe ustalenia co do przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów, zaś funkcje te i przeznaczenie tych terenów, plan miejscowy określi w sposób odmienny (różny)."

I z takim przypadkiem mamy właśnie tutaj do czynienia.

Wobec powyższego, zwracam się o rozważenie, czy wobec takich niezgodności uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania dla śródmieścia Cieszyna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, nie należy uchylić własnej Uchwały z dnia 29 stycznia 2025 roku, ponieważ narusza zasady sporządzania planu o czym mowa w art. 28 ust.1 Ustawy, a zatem została podjęta wbrew obowiązującemu prawu i jest sprzeczna z prawem.

Nastąpiło bowiem poprzez wprowadzenie w błąd organu uchwałodawczego naruszenie ustaleń studium, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna w sposób całkowicie odmienny określił przeznaczenie niektórych terenów.

Za stronę pełnomocnik

Załącz. złożone w dniu 17.10.2024 uwagi do projektu

URZĄD MIEJSKI
w Cieszynie

Wpł. 17. 10. 2024

Wysl. Załatw.

I.O.
L. dz. zał.

Cieszyn, 10.10.2024 r.

.....
(miejscowość, data)

.....
.....
.....
a)

Burmistrz Miasta Cieszyna

UWAGA

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru śródmieścia Cieszyna**

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działki nr : 33/2 i 33/3 w obrębie nr 33, położone są w terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonej symbolem 4KX.

Wnoszę o: zmianę zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §56 poprzez uzupełnienie przeznaczenia terenu 4KX o funkcję dojazdową do jednostki 5U.

Uzasadnienie :

Teren oznaczony w projekcie planu jako 5U jest zabudowany budynkiem przemysłowym i biurowym, w którym zaprzestano działalności produkcyjnej, a dla którego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje funkcje usługowe dla sektora publicznego i prywatnego.

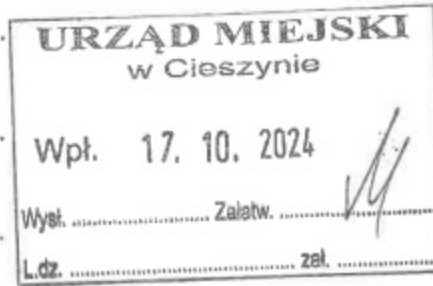
Teren oznaczony jako 4KX przewiduje lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w postaci kładki (na wysokości do 20 m) oraz zieleni urządzonej, ale nie przewiduje ruchu kołowego.

Z uwagi na dużą powierzchnię terenu 5U i w celu sprawniejszego powiązania z istniejącym układem komunikacyjnym, wskazane byłoby umożliwienie wykonania dodatkowych zjazdów z istniejących ulic lokalnych (dra Michejdy i/lub Czarny Chodnik) z wykorzystaniem terenu 4KX. Pozostawienie jedynie funkcji kładki pieszo-rowerowej może być obciążone wadą niewykonalności i zablokowaniem tego terenu dla innych funkcji komunikacyjnych.

.....
.....
(podpis)

Cieszyn, 10.10.2024 r.

.....
(miejscowość, data)



Burmistrz Miasta Cieszyna

UWAGA

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru śródmieścia Cieszyna

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działki nr : 28/1,2,3,4,5; 30/2; 31/2; 32/2 w obrębie nr 33, położone są w terenach zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem 5U.

Wnoszę o: **zmianę zapisów** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §34 poprzez :

- a) uzupełnienie przeznaczenia terenu o funkcję mieszkaniową (wielorodzinną), hotelową, najmu krótkoterminowego oraz usługi nieuciążliwe każdego rodzaju, w tym np. medyczne; drobną wytwórczość, działalność wystawienniczą itp. usługi edukacyjne, rekreacyjne i sportowe.
- b) usunięcie procentowego udziału jednostek publicznych i niepublicznych; zamiast tego dopuszczenie działalność w typie PPP.
- c) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 15 % do 65 %;
- d) zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 2,5;
- e) zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji do 6-ciu w ramach wysokości obiektów do 25 m.

Uzasadnienie :

Ad. a) Teren oznaczony w projekcie planu jako 5U jest zabudowany budynkiem przemysłowym

i biurowym, w którym zaprzestano działalności produkcyjnej. Tereny przyległe i sąsiadujące to mieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i warsztatowa. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna uchwalonym w dniu 29.12.2016 roku, teren po ww. dawnym zakładzie produkcyjnym „Zampol” jest w obszarze rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m². Od czasu powstania Galerii handlowej „Stela” w Cieszynie, komercyjny rynek deweloperski nie wykazuje zainteresowania obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi w centrum miasta Cieszyna.

Rynek natomiast wykazuje tendencję wzrostową w zakresie potrzeb mieszkaniowych, szczególnie w rejonie śródmieścia. Ponadto również w zakresie potrzeb gminy jest wykazywane oczekiwanie dotyczące mieszkań komunalnych (w kolejce oczekuje ok.180 rodzin).

Brakuje także dobrych lokalizacji na różnego typu centra usługowe. Dodajmy, że obiekty dawnego „Zampolu” przez wiele lat były wykorzystywane na działalność komercyjną - biurową oraz usługowo-handlowo-produkcyjną.

Wobec tego zasadnym wydaje się rozszerzenie katalogu usług dla tej lokalizacji.

Ad. b) Obiekty po dawnym zakładzie produkcyjnym „Zampol”, stanowiące odrębną nieruchomość wraz z terenem należącym do skarbu państwa w użytkowaniu wieczystym, posiadają właściciela, którym jest

Założenie projektu planu, że 51% powierzchni użytkowej będzie przeznaczona na potrzeby administracji publicznej, samorządowych instytucji kultury i publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych nie uwzględnia stanu własnościowego obiektów i terenu, co oczywiście nie wyklucza realizacja funkcji publicznych w drodze partnerstwa publiczno-prywatnego.

Sztywny podział procentowy może stanowić sporą uciążliwość w sytuacji dynamiki zmian na rynku tego rodzaju nieruchomości.

Proponuje się więc nie umieszczać w zapisach planu wskaźnika procentowego, a zamiast tego rozszerzyć katalog usług (wg punktu ad.1).

Ad. c) Proponuje się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 15 % do poziomu 65%.

Istniejąca zabudowa zajmuje już ok. 45% powierzchni działki. Ten zabieg umożliwi operowanie istniejącą substancją budynku w celu zoptymalizowania i przekształcenia nieestetycznej bryły wpisującej się w śródmiejski charakter zabudowy tej części miasta. W istocie współczesne wymagania użytkowe oraz przepisy, w tym pożarowe, wymuszają często konieczność daleko idących modyfikacji zabudowy, choćby biorąc tylko pod uwagę np. zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, dobudowę wind czy klatek schodowych, w tym ewakuacyjnych; przekrycie przestrzeni mogących poprawić komfort użytkowy np. zakrycie wewnętrznego dziedzińca, itd.).

Ad. d) W projekcie miejscowego planu przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,6 co oznacza, że powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji powinna zmieścić się w granicach ok. 12 tys. m². Tymczasem przy założeniu funkcji mieszanej o wysokości kondygnacji od 2,5 do 3,0 m netto dla funkcji biurowo-administracyjnej i do 4-5 m netto dla innych, bliżej nieokreślonych funkcji, maksymalna intensywność zabudowy przy założeniu maksymalnej wysokości zabudowy 20 m może wynieść nawet 2,3. Oznacza to wzrost możliwości komercyjnych tego terenu nawet o 45%. Przy założeniu, że tereny usługowe położone w śródmieściu z racji lokalizacji są drogie, każdy inwestor decydując się na zainwestowanie liczy się z możliwym do osiągnięcia zyskiem i zwrotem z inwestycji, a ten uzależniony jest od stopnia wykorzystania terenu, czy tzw. chłonności terenu ustalonej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym, zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy nawet do 2,5 wydaje się wskazane i zasadne.

Ad. e) Liczba kondygnacji jest uzależniona od istniejącej i projektowanej funkcji. Dla lokali usługowych przyjmuje się wysokość kondygnacji 3,0 m netto, dla lokali biurowych (w których

pracuje do 4 osób) wysokość może wynosić nawet 2,5 m netto. Dla funkcji produkcyjno-magazynowych wysokość jest uzależniona od rodzaju działalności. Przyjęcie prostego przeliczenia 20 m wysokości budynku podzielone przez 4 kondygnacje daje wysokość brutto 5,0 m. Dla przyjętych w planie funkcji taka wysokość kondygnacji jest całkowicie nieekonomiczna.

Podsumowanie :

Jak wynika z ww. argumentacji, **tylko przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów** (powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, liczba kondygnacji i wysokość obiektów) **przy różnorodności funkcji może dać szansę na pełne wykorzystanie tej lokalizacji w sensie użytkowym i ekonomicznym.**

Nadmienić należy, że z uwagi na skomplikowany układ drogowy tej części miasta należałoby rozważyć połączenie komunikacyjne (pieszo-jezdne) z parkingiem przy ul. Hajduka wzdłuż torów kolejowych, po trasie Czarnego Chodnika na długości ok. 400 m.

.....

(podpis)

KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4.05.2016, str.1), zwanego dalej rozporządzeniem 2016/679 informujemy, iż:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Burmistrz Miasta Cieszyna, Rynek 1, 43-400 Cieszyn, tel. 33 4794200, e-mail: urząd@um.cieszyn.pl;
- 2) Dane kontaktowe inspektora ochrony danych: Urząd Miejski w Cieszynie, Rynek 1, 43-400 Cieszyn, e-mail: iod@um.cieszyn.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w zależności od sytuacji na podstawie:
 - a) art. 6 ust. 1 lit. c) rozporządzenia 2016/679 - przetwarzanie jest niezbędne do wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na administratorze;
 - b) art. 6 ust. 1 lit. e) rozporządzenia 2016/679 - przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi;