

**Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia**

| <b>Nr uwagi</b>                               | <b>Data wpływu uwagi</b> | <b>Treść uwagi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</b> | <b>Przyczyny nieuwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I wyłożenie projektu miejscowego planu</b> |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2                                             | 17.10.2024               | Wnosi o dopuszczenie usług oświaty na terenie działki 10/8 poprzez: zmianę § 19 pkt g (s.36) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru śródmieścia Cieszyna na następujący „g) oświaty na terenie 3MWU oraz 40MWU lub inny uwzględniający i dopuszczający funkcje usług oświaty na ww. terenie. | Dz. nr 10/8 obr.33                                    | Uwaga nie została złożona przez właściciela terenu, jednakże osobę prawną posiadającą tytuł prawny do korzystania z nieruchomości. Działka 10/8, obr. 33 położona jest w terenie oznaczonym w projekcie miejscowego planu jako 3MWU. Przyjęty sposób zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem uwzględnienia ustaleń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, ale również ujęciem w zapisach miejscowego planu koncepcji zagospodarowania tego terenu określonej w Masterplanie, będącego wynikiem działań partycypacyjnych. W myśl założeń wynikających z Masterplanu teren 3MWU ma zostać zabudowany jako zabudowa pierzejowa wzdłuż ulic Michejdy, Benedyktyńska, Czarny Chodnik, co skutkuje tym, iż zabudowa na działce 10/8, obr. 33 będzie musiała w przyszłości zostać przebudowana i ukształtowana na nowo, zatem nie mamy do czynienia z usankcjonowaniem istniejącego sposobu zagospodarowania, tak jak ma to miejsce w niektórych sytuacjach przywołanych w uzasadnieniu uwagi, a z lokalizacją nowego budynku (ukształtowanego jako zabudowa pierzejowa). Funkcja nowej zabudowy musi być zgodna z ustaleniami Studium, a ustalenia |

|   |            |                                                                                                                                                                                                   |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            |                                                                                                                                                                                                   |                                                            | <p>Studium w zakresie wytycznych do miejscowych mówią o zakazie lokalizacji: budynków socjalnych oraz budynków przeznaczonych na potrzeby: szkolnictwa wyższego, <b>nauki, wychowania</b>, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym.</p> <p>W związku z powyższym dopuszczenie funkcji oświaty na terenie 3MWU jest niezgodne z ustaleniami Studium.</p> <p>Dla istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu dopuszczono prowadzenie niezbędnych robót budowlanych, jakie mogą być konieczne w trakcie użytkowania budynku. Jednocześnie 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.</p> <p><u>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</u></p> |
| 5 | 17.10.2024 | Wnosi o zmianę zapisów w § 34 poprzez:<br>a) uzupełnienie przeznaczenia terenu o funkcję mieszkaniową (wielorodzinną), hotelową, najmu krótkoterminowego oraz usługi nieuciążliwe każdego rodzaju | Dz. nr 28/1,<br>2, 3, 4, 5;<br>30/2, 31/2,<br>32/2 obr. 33 | <p>Uwaga została złożona przez właściciela terenu.</p> <p>Omawiany teren obejmuje działki 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 30/2, 31/2, 32/2, obr. 33, stanowiące teren dawnego Zampolu. Zgodnie ze Studium w/w działki położone są w terenie o kierunku zagospodarowania określonym jako obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony jako D2UC. Ustalenia Studium wskazują, iż teren może zostać przeznaczony pod obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub obiekty przeznaczone na potrzeby usług, w tym obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo – usługowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, uzupełnione drogami, parkingami zielenią towarzyszącą oraz infrastrukturą techniczną. Jako przeznaczenie dopuszczalne, jest możliwe rzemiosło produkcyjne, budynki</p>                                                                                                 |

|  |  |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                                                                                                                                    | <p>zbiorowego zamieszkania, stacje paliw i garaże. Tak określony kierunek pozwolił na określenie w planie omawianego terenu jako teren usług oznaczony jako 5U. W ramach tak oznaczonego przeznaczenia ustalenia projektu miejscowego planu określają możliwość realizacji zabudowy przeznaczonej na potrzeby administracji publicznej, samorządowych instytucji kultury, publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych. Dopuszczone jest również wykorzystanie do 49 % powierzchni użytkowej budynku na potrzeby usług konsumpcyjnych, handlu, usług turystycznych, pozaszkolnych form edukacji nie publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych.</p> <p>Mając powyższe na uwadze nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż byłoby to działanie niezgodne z ustaleniami polityki przestrzennej. Natomiast funkcje hotelowe i wynajmu krótkoterminowego są możliwe do zrealizowania w ramach usług turystycznych, w związku z czym w tym zakresie uwaga jest niezasadna. Nie można również uwzględnić uwagi w zakresie dopuszczenia <b>każdego rodzaju</b> nieuciążliwej usługi, gdyż nie jest to pojęcie niezdefiniowane w przepisach prawa co skutkowałoby trudnością w zastosowaniu tego przepisu. Ponadto projekt miejscowego planu dopuszcza różnego rodzaju usługi, które mogą współistnieć ze sobą nie powodując wzajemnych konfliktów.</p> <p><u>Uwzględnienie uwagi spowodowałoby wystąpienie niezgodności planu z ustaleniami Studium, a plan byłby w trybie nadzoru Wojewody Śląskiego uchylony.</u></p> |
|  |  | <p>b) usunięcie procentowego udziału jednostek publicznych i niepublicznych zamiast tego dopuszczenie działalności w typie PPP</p> | <p>Uwaga odnosi się do sposobu realizacji inwestycji, co nie jest kwestią regulowaną w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wykracza poza zakres określony w przepisach ustawy o planowaniu przestrzennym.</p> <p>W związku z czym uwaga nie może zostać uwzględniona.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |  |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | c) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 15% do 65% | <p>W projekcie miejscowego planu maksymalny wskaźnik zabudowy został ustalony na poziomie 50%. Tak przyjęty wskaźnik pozwala na realizację zabudowy zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu określoną w Masterplanie, tj. dokumencie będącym wynikiem działań partycypacyjnych i prowadzonych warsztatów charrette na potrzeby sformułowania odpowiednio przeznaczenia, jak również zasad zagospodarowania w opracowywanym projekcie miejscowego planu. Zgodnie z przedmiotową koncepcją wskaźnik zagospodarowania kształtuje się na poziomie ok. 40 % zatem ustalenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 50% dają dodatkową możliwość realizacji jeszcze innych inwestycji, jednakże nie zmienia zasadniczo koncepcji zagospodarowania terenu. Natomiast zwiększenie wskaźnika aż o 15 % może przyczynić się do uniemożliwienia założonych celów, które zostały określone w wyniku działań partycypacyjnych i zyskały akceptację szerokiego grona interesariuszy, czyli zainteresowani właściciele nieruchomości objętych miejscowym planem, ale również szereg innych interesariuszy, w tym również radnych i Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p><u>Uwzględnienie w tym zakresie uwagi spowodowałoby uniemożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z założeniami Masterplanu.</u></p> |
|  |  | d) zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 2,5      | <p>Uwaga mówiąca o zwiększeniu wskaźnika zabudowy do 2,5 wiąże się z maksymalnym <u>wskaźnikiem intensywności zabudowy</u>, który w ustaleniach projektu miejscowego planu został wyznaczony na poziomie 1,6, zaś składający uwagę wnosi, aby wskaźnik ten wyniósł 2,5.</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć jako powierzchnię całkowitą zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Wynika z tego iż wskaźnik ten jest uzależniony</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|   |            |                                                                                                                                                                                               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            |                                                                                                                                                                                               |                           | <p>od: powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji i powierzchni działki. Zatem jeżeli nie ma uzasadnienia dla zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy (rozpatrzenie uwagi z lit. c) to dalszym skutkiem musiałoby być zwiększenie ilości kondygnacji, o co wnioskuje zainteresowany w uwadze zawartej w lit. e.</p> <p>Przyjęte w projekcie miejscowego planu wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również maksymalna ilość kondygnacji są wynikiem ustaleń konsultacyjnych sformułowanych i przedstawionych w Masterplanie. W dzianach konsultacyjnych jak już w powyższym punkcie zwrócono uwagę, wzięli udział nie tylko zainteresowani właściciele nieruchomości objętych miejscowym planem, ale również szereg innych interesariuszy, w tym również radni i przedstawiciele Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z czym przyjęta wizja zagospodarowania obszaru w rejonie ulic Michejdy i Czarny Chodnik ma swoje odzwierciedlenie w przyjętych zasadach i warunkach zagospodarowania terenu ujętych w ustaleniach projektu miejscowego planu, tym samym nie ma uzasadnienia dla zwiększenia wskaźnika intensywności i jednocześnie dla zwiększenia liczby kondygnacji do 6-ciu.</p> <p>Ponadto zwiększenie liczby kondygnacji o dwie kolejne (istniejąca zabudowa posiada 4 kondygnacje) mając na uwadze ukształtowanie terenu, zaburzy oś widokową na Stare Miasto i negatywnie wpłynie na sąsiadującą zabudowę. Tym samym rozwiązanie takie nie zyskałoby akceptacji służb konserwatorskich.</p> |
|   |            | e) zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji do 6-ciu w ramach wysokości obiektów do 25 m                                                                                                  |                           | Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi opisane zostało w rozpatrzeniu uwagi zawartej pod lit. d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6 | 17.10.2024 | 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 | Dz. nr 33/2, 33/3 obr. 33 | <p>Uwaga została złożona przez właściciela terenu.</p> <p>Przed przystąpieniem do prac planistycznych Gmina Cieszyna zleciła opracowanie materiału planistycznego dot. wariantowego studium programowo-przestrzennego chłonności terenu MZD przy ul.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|   |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            | 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. |                    | Liburnia w Cieszynie dla wielopoziomowego parkingu dla samochodów osobowych uzupełnionego parkingiem terenowym wraz z koncepcją zagospodarowania terenu zawartego pomiędzy terenem kolejowym linii kolejowej nr 190 a pasem drogowym ulicy Liburnia wraz z zaprojektowanym sposobem włączenia ruchu samochodowego (generowanego przez tę zabudowę) do ul. Liburnia ustalonym we współpracy z jej zarządcą, oraz przebiegu (orientacyjna lokalizacja) kładki pieszo-rowerowej łączącej parking wielopoziomowy z budynkiem dawnego Zampolu i ul. Michejdy, a także z ul. Moniuszki. Przedstawione w tym dokumencie rozwiązania zostały przełożone na odpowiednie regulacje umożliwiające realizację przedsięwzięcia. Tak więc wydzielenie terenu 4KX i przeznaczenie go pod tereny komunikacji pieszo-rowerowej ma na celu prawidłowe wykonanie kładki zawieszanej nad terenami kolejowymi i odpowiednie skomunikowanie jej z ul. Michejdy, zatem nie ma możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 5U z tej strony, gdyż kolidowałoby to z planowaną kładką pieszo -rowerową. Obsługa komunikacyjna terenu 5U odbywać się będzie od strony drogi ul. Czarny Chodnik oznaczonej jako 1KDD. |
| 7 | 18.10.2024 | Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna stwierdzam, że działka: nr 90, obręb: 42 przeznaczona jest częściowo — tj. na obszarze, na którym w chwili obecnej zlokalizowana jest droga za budynkiem teatru, od strony wejścia technicznego na scenę i budynku tzw. magazynu teatralnego na dz. Nr 91/2 — na                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dz. nr 90, obr. 42 | W projekcie miejscowego planu działka 90, obr. 42 zlokalizowana jest w trzech różnych terenach zgodnie ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, tj. teren zielenca przeznaczony jest w terenach zieleni urządzonej (9ZP), teren zabudowany budynkiem teatru wraz z otoczeniem przeznaczony został pod tereny usługowe (1U) zaś teren drogi pod tereny dróg wewnętrznych (3KDW). Wnoszący uwagę hipotetycznie zakłada lokalizację „przewiązki” nad drogą wewnętrzną. Jak na razie zamiar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW</p> <p>Zgodnie z 54 projektu uchwały: 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW ustala się lokalizację dróg wewnętrznych z dopuszczeniem zieleni urządzonej.</p> <p>2. Ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 6 m.</p> <p>Tymczasem, powołany został zarządzeniem Burmistrza Miasta Cieszyna nr 0050.457.2024 z dnia 26 sierpnia 2024 r. zespół zadaniowy ds. rewitalizacji Teatru im. Adama Mickiewicza w Cieszynie, a Miasto Cieszyn (Wydział Zamówień Publicznych. Inwestycji r Funduszy Zewnętrznych) prowadzi postępowanie przetargowe na sporządzenie koncepcji wielobranżowej dla modernizacji Teatru im. Adama Mickiewicza w Cieszynie wraz z zagospodarowanie terenu działki dz. 90 obr. 42, Mając na względzie, że będzie powstawała koncepcja modernizacji, a użytkownik w chwili obecnej nic wie jakie będzie ostatecznie wykorzystanie i przeznaczenie drogi wewnętrznej i budynku tzw magazynu teatralnego (rozważa się m.in. wybudowanie przewiązki łączącej budynek teatru z budynkiem tzw. magazynu teatralnego nad drogą wewnętrzną 3KDW), pojawia się wątpliwość czy przewidziane w projekcie uchwały ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 6 m (obecnie wysokość fasady budynku od ul. Plac</p> | <p>jest bardzo hipotetyczny i w żaden sposób nie został skonsultowany jeszcze ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, szczególnie, że budynek teatru, wraz z terenem całej działki 90, obr. 42, jest wpisany do rejestru zabytków. Ponadto cała nieruchomość położona jest w graniach historycznego układu urbanistycznego również wpisanego do rejestru zabytków. Uwzględnienie uwagi w zakresie dopuszczenia w ustaleniach planu dla terenu 3KDW lokalizacji „przewiązki” mogłoby się spotkać ze zdecydowanym sprzeciwem służb ochrony zabytków. Wobec czego nie ma uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi. W sytuacji skonkretyzowania zamiarów inwestycyjnych i uzyskania akceptacji służb konserwatorskich można przeanalizować zasadność dokonania w przyszłości zmiany mpzp.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                |            | <p>Teatralny - 3KDW to ok. 12,20 m, a całego budynku to ok. 14.46 m), nie będzie stanowiło przeszkody przy zmianie koncepcji korzystania z tego budynku i jego ewentualnej modernizacji/przebudowy.</p> <p>Z tego względu wnoszę o usunięcie w/w ograniczenia dla terenu oznaczonego jako 3KDW, które może w sposób istotny komplikować realizację wybranej w przyszłości koncepcji modernizacji teatru i budynku tzw. magazynu teatralnego.</p>                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                |            | <p>Ponadto w dniu 14.10.2024 r. WUOZ w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej wydał decyzję nr B13/740/2024 zezwalającą na usunięcie jednego z drzew (pomników przyrody) o których mowa w 6 ust. 4 pkt 10) projektu MPZP - skupienie 2 drzew, pl. Teatralny, na skwerze przed budynkiem Teatru im. A. Mickiewicza. Zatem jeden z pomników przyrody na obszarze 9ZP (ten od strony ul. Menniczej) zostanie usunięty. Wnoszę o uwzględnienie powyższego w projekcie planu</p> |                           | <p>Wskazany pomnik przyrody w postaci skupienia 2 drzew przyjęty jest rozporządzeniem Nr 22/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 listopada 1998 r. (Dz. U. Woj. Bielskiego z 1998 r. Nr 20, poz. 346). Bez zmiany tego rozporządzenia nie ma podstaw do wprowadzania zmian w treści powołanej w projekcie miejscowego planu, zatem ma ma możliwości uwzględnienia uwagi.</p>                                                                                                            |
| <b>II wyłożenie projektu miejscowego planu</b> |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1                                              | 23.05.2025 | <p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działki nr : <b>33/2 i 33/3 w obrębie nr 33</b>, położone są w <b>terenach komunikacji pieszo-rowerowej</b>, oznaczonej symbolem <b>4KX</b>. Wnoszę o: <b>zmianę zapisów</b> projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w <b>§56</b> poprzez <b>uzupełnienie przeznaczenia terenu 4KX o funkcję dojazdową do jednostki 5U</b>.</p>                                                        | Dz. nr 33/2, 33/3 obr. 33 | <p>Uwagę nr 1 i nr 2 złożyła ta sama firma. Treść obu uwag stanowi powielenie treści uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uwaga nr 5 i nr 6), które miało miejsce na przełomie września i października 2024 r. Przedmiotowe uwagi odnoszą się do terenu będącego we własności przedmiotowej firmy, czyli dotyczą zagospodarowania terenów dawnego zakładu „Zampol” w rejonie ul. Michejdy, Czarny Chodnik.</p> |



|   |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |            | <p><b>Uzasadnienie :</b></p> <p>Teren oznaczony w projekcie planu jako 5U jest zabudowany budynkiem przemysłowym i biurowym, dla którego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje funkcje usługowe dla sektora publicznego i prywatnego.</p> <p>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.</p> |                                                            | <p>Zgodnie z wymogami formalnymi uwaga powinna kwestionować tylko rozstrzygnięcia będące przedmiotem wyłożenia projektu miejscowego planu. W omawianym przypadku ponownemu wyłożeniu podlegały tylko fragmenty projektu planu, które zostały wprowadzone po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Śląskiego. Analizując przedmiotowe uwagi należy zauważyć, iż wszystkie zawarte w nich zastrzeżenia odnoszą się do terenu, który nie podlegał ponownemu wyłożeniu, w związku z czym uwagi nie spełniają wymogu formalnego i nie mogły zostać rozpatrzone.</p> <p>Jednakże analizując treść złożonych uwag należy zwrócić uwagę, iż oprócz tego, że <u>uwagi nie spełniały wymogów formalnych</u>, nie zachodzą również okoliczności, które wpłynęłyby na inne stanowisko w kwestii ich rozpatrzenia. Argumenty za ich nieuwzględnieniem podniesione w listopadzie zeszłego roku są nadal aktualne.</p> |
| 2 | 23.05.2025 | <p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu stwierdzam, że działki nr : <b>28/1,2,3,4,5; 30/2; 31/2; 32/2 w obrębie nr 33</b>, położone są w <b>terenach zabudowy usługowej</b>, oznaczonej symbolem <b>5U</b>.</p> <p>Wnoszę o: <b>zmianę zapisów</b> projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w <b>§34</b> poprzez:</p> <p><b>a)</b> uzupełnienie przeznaczenia terenu o funkcję mieszkaniową (wielorodzinną), hotelową, najmu krótkoterminowego oraz usługi nieuciążliwe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dz. nr 28/1,<br>2, 3, 4, 5;<br>30/2, 31/2,<br>32/2 obr. 33 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>każdego rodzaju, w tym np. medyczne; drobną wytwórczość, działalność wystawienniczą itp. usługi edukacyjne, rekreacyjne i sportowe.</p> <p><b>b)</b> usunięcie procentowego udziału jednostek publicznych i niepublicznych; zamiast tego dopuszczenie działalności w typie PPR</p> <p><b>c)</b> zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 15 % do 65 %;</p> <p><b>d)</b> zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 2,5;</p> <p><b>e)</b> zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji do 6-ciu w ramach wysokości obiektów do 25 m.</p> <p><b>f) Uzasadnienie:</b></p> <p><b>Ad. a)</b> Teren oznaczony w projekcie planu jako 5U jest zabudowany budynkiem przemysłowym i biurowym. 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. zakładzie produkcyjnym „Zampol” jest w obszarze rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Od czasu powstania Galerii handlowej „Stela” w Cieszynie, komercyjny rynek deweloperski nie wykazuje zainteresowania obiektami handlowymi wielkopoверхnio wy mi 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</p> |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>oczekiwanie dotyczące mieszkań komunalnych (w kolejce oczekuje ok. 180 rodzin).</p> <p>Brakuje także dobrych lokalizacji na różnego typu centra usługowe. Dodajmy, że obiekty dawnego „Zampolu” przez wiele lat jest wykorzystywany na działalność komercyjną - biurową oraz usługowo-handlowo-produkcyjną.</p> <p><b>Wobec tego zasadnym wydaje się rozszerzenie katalogu usług dla tej lokalizacji.</b></p> <p><b>Ad. b)</b> Obiekty po zakładzie produkcyjnym „Zampol”, stanowiące odrębną nieruchomość wraz z terenem należącym do skarbu państwa w użytkowaniu wieczystym, posiadają właściciela, którym jest HR CENTRUM Spółka z o.o.</p> <p>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.</p> <p>Proponuje się więc nie umieszczać w zapisach planu wskaźnika procentowego, a zamiast tego rozszerzyć katalog usług (wg punktu ad.1).</p> <p><b>Ad. c)</b> Proponuje się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy o 15 % do poziomu 65%.</p> <p>Istniejąca zabudowa zajmuje już ok. 45% powierzchni działki. Ten zabieg umożliwi</p> |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  | <p>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.).</p> <p><b>Ad. d)</b> 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. m<sup>2</sup>. 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</p> |  |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>ustalonej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W związku z tym, zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy nawet do 2,5 wydaje się wskazane i zasadne.</p> <p><b>Ad. e)</b> 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.</p> <p><b>Podsumowanie:</b></p> <p>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.</p> <p>Nadmienić należy, że z uwagi na skomplikowany układ drogowy tj 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.</p> |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|