

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonego dyżuru projektanta w związku z udostępnionym do konsultacji społecznych projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna

Protokół sporządzono w dniu 26 maja 2026 r. w Urzędzie Miejskim w Cieszynie

przez **Jolantę Trojan – Kraszewską głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego**
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 w związku z art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach prowadzonych konsultacji społecznych zorganizowano dyżury projektanta, które miały miejsce w dniach 28.04.2026 r. i 18.05.2026 r. w godz. od 15.00 do 17.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie (pokój nr 205, II piętro) oraz 12 maja 2026 r. w sali widowiskowej Cieszyńskiego Ośrodka Kultury „Dom Narodowy”, Rynek 12, Cieszyn w godzinach 17.30 do 19.30.

1. W ramach dyżuru projektanta **w dniu 28.04.2026 r.** w spotkaniu z interesariuszami wzięła udział projektant (urbanista) Pani Iwona Batkowska przedstawiciel Biura Rozwoju Regionu w Katowicach oraz pracownik Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta Pani Jolanta Trojan – Kraszewska. Z tej formy konsultacji społecznych skorzystało w tym dniu 8 osób.

Poruszane w trakcie spotkania zagadnienia dotyczyły:

1) działki 51/1, obr. 67, ul. Łanowa – Zainteresowany poruszył temat możliwości objęcia w projekcie planu ogólnego działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdyż sąsiednie działki objęte są właśnie taką strefą. Ponadto właściciele działki będą w najbliższym czasie składać wnioski o pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mają obawy, że rozwiązanie Planu ogólnego uniemożliwi w przyszłości realizację inwestycji;

2) działki 8/2, obr. 8, ul. Zamarska – Zainteresowany chciał zasięgnąć informacji czy istniałaby możliwość objęcia całej działki strefą SJ lub w sytuacji braku takiej możliwości zmiana strefy oznaczonej jako SO (na części działki) na strefę SN;

3) działka 13, obr. 62, ul. Kasprowicza – Zainteresowana pytała jak należy złożyć uwagę, gdyż sąsiednie działki są objęte strefą SJ, zaś jej działka tylko częściowo (w pasie od strony drogi publicznej) jest objęta taką strefą, pozostała część działki natomiast znajduje się w strefie SO. W związku z czym uwagę chce zakwestionować takie rozwiązanie;

4) działka 33, obr. 67, ul. Bażancia – Zainteresowana chciałaby w przyszłości podzielić przedmiotową działkę na kilka działek, gdzie będzie można na każdej z nich zlokalizować budynek mieszkalny jednorodzinny. Natomiast projekt planu ogólnego zakłada, iż strefą SJ objęta jest tylko część działki 33, obr. 67, zaś pozostała część działki stanowi strefę SO;

5) działka 5/4, obr. 67, ul. Rudowska - przedmiotowa działka w projekcie Planu ogólnego objęta została strefą SJ. Zainteresowana chciała się dowiedzieć czy takie rozwiązanie może ulec zmianie i jakie będą dalsze kroki działania, gdyż w przyszłości budynek rekreacji indywidualnej, którego

realizację dopuszczając ustalenia obowiązującego miejscowego planu, chciałyby zmienić na funkcję mieszkalną;

6) Zainteresowana zwróciła się z prośbą o wyjaśnienie oznaczeń występujących na załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia, szczególnie istotne było dla niej rozróżnienia terenów objętych ochroną konserwatorską a oznaczeniem gruntów rolnych w rejonie dawnego zameczku w Błogocicach. Ponadto uczestniczka spotkania zainteresowana była wpływem ustaleń Planu ogólnego na możliwości zainwestowania działek w sytuacji braku miejscowego planu;

7) działka 32, obr. 76, ul. Wronia – Zainteresowana zwróciła uwagę, iż część działki została objęta strefą SO, zaś ona w przyszłości rozważa możliwość realizacji przez jej dzieci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z czym prosiła o wyjaśnienia jak należy złożyć uwagę do projektu Planu ogólnego;

8) działka 87/8, obr. 65, ul. Katowicka/ Osiedlowa – zamiarem Zainteresowanego jest w przyszłości zagospodarować przedmiotową działkę w pasie przyległym do ul. Katowickiej na potrzeby zabudowy usługowej, zaś pozostałą część działki przeznaczyć pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Natomiast projekt Planu ogólnego obejmuje przedmiotową działkę strefą SO. Uczestnik spotkania prosił o wyjaśnienie jakie przysługują mu dalsze kroki działania i jakie są możliwości zmiany zaproponowanej strefy SO.

2. W ramach dyżuru projektanta **w dniu 12.05.2026 r.** w spotkaniu z zainteresowanymi wzięli udział projektanci (urbańscy) Pani Iwona Batkowska oraz Pan Tomasz Rubiniec - przedstawiciele Biura Rozwoju Regionu w Katowicach oraz pracownicy Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta Pan Arkadiusz Skowroński i Pani Jolanta Trojan-Kraszewska. Z tej formy konsultacji społecznych skorzystało bardzo wielu interesariuszy (uczestników spotkania), przy czym znaczna część prosiła tylko o potwierdzenie pozyskanych we własnym zakresie informacji co do strefy planistycznej i ustaleń planu ogólnego dla interesujących ich nieruchomości, bądź też co do procedury składania uwag do konsultowanego dokumentu. Natomiast istotne zagadnienia poruszane w trakcie spotkania dotyczyły:

1) działki 20/91 i 20/92 obr. 68, ul Królicza - Zainteresowani zasięgnęli informacji na temat strefy planistycznej, jaką objęte zostały w.w. działki - w obowiązującym planie miejscowym położone w terenie 4MN/Z; w związku z objęciem terenu strefą SJ zainteresowani pytali, czy na działkach tych będzie możliwość zlokalizowania budynku mieszkalnego;

2) działki 13, obr. 62, ul. Kasprowicza - Zainteresowana zauważyła, że południowa część należącej do niej działki (od strony ul. Kasprowicza zabudowanej budynkiem mieszkalnym), została objęta strefą SO, co uniemożliwi zagospodarowanie tej części działki zgodnie z zamierzeniami - wydzielanie działek pod budowę domów dla trojga dzieci oraz poinformowała, że złożyła w tym celu wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zainteresowana zauważyła, że działki sąsiednie są zabudowane budynkami mieszkalnymi do linii zbieżnej z południową granicą jej działki, w związku z czym czuje się poszkodowana brakiem ustalenia strefy SJ na całej powierzchni działki nr 13 oraz poprosiła o wyjaśnienie, jakie są możliwości zmiany ustalenia projektu planu ogólnego na tym etapie;

3) działki 37/1 i 37/2 obr. 71, ul. Wielodroga - Zainteresowani dopytywali, kiedy doczekają się umożliwienia na nieruchomości zabudowy mieszkaniowej, o co ubiegają się od 1991 roku, podnosząc że otrzymali działkę od ojca, jako nieprzydatną pod uprawy. Zaznaczyli, że działka ma

dostęp do uzbrojenia niezbędnego dla zabudowy mieszkaniowej;

4) działki 35/4 obr. 79, ul. Zagrodowa - Zainteresowani zasygnalizowali potrzebę zmiany ustaleń projektu planu ogólnego ze strefy SO na inną strefę, która umożliwiłaby lokalizację zabudowy związanej z uprawą i sprzedażą kwiatów, a także zabudowy pensjonatowej lub domków turystycznych;

5) terenów objętych strefą 37SO, pomiędzy cmentarzem w Krasnej (strefa 9SC) a ul. Mleczną - Zainteresowane wyraziły sprzeciw wobec ustaleń projektu planu, które ich zdaniem prowadzą do obniżenia wartości nieruchomości, ponieważ obowiązujący plan miejscowy dopuszcza możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zaś w strefie SO takiej możliwości nie ma; podniosły, że jest to rozwiązanie szczególnie krzywdzące, ponieważ rodzina wyraziła zgodę na poszerzenie cmentarza na ich gruntach, w związku z czym oczekiwałyby rekompensaty w formie stworzenia możliwości inwestycyjnych, przynajmniej na części posiadanych terenów, a nie ich ograniczenia w stosunku do obecnie obowiązującego planu; jedna z zainteresowanych ma plany przeprowadzki do Cieszyna w najbliższym czasie i chciałaby wybudować dom na rodzinnych gruntach; poinformowała że w przeszłości rodzice mieli projekt budowy nowego siedliska, do którego realizacji nie doszło;

6) działki nr 9/2 obr. 23, ul. Radosna - Zainteresowany poinformował o zamiarze wniesienia uwagi dotyczącej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w związku z objęciem strefą SJ tylko części posiadanej działki;

7) działki nr 67 obr. 77 (strefa 88SZ) - Zainteresowany (będący właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 5,5 ha) zasięgnął informacji, czy na części działki objętej strefą SO będzie możliwość wniesienia budynków związanych z działalnością rolniczą oraz ustalenie która ze stref planistycznych taką możliwość stwarza;

8) działek nr 65/4 i 65/17, ul. Jastrzębia - Zainteresowany zasięgnął informacji, jakie kroki może podjąć w celu zmiany projektu planu ogólnego w związku z zamierzeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej dla syna (rolnika) na wskazanych działkach;

9) działki położonej w strefie 110SW oraz w obszarze zabudowy śródmiejskiej, ul. Stawowa - właścicielka kamienicy będącej domem jednorodzinny zasięgnęła informacji, czy powinna wnieść uwagę do projektu planu ogólnego w związku z takimi ustaleniami oraz czy ustalenia te stwarzają zagrożenie dla prawa własności posiadanej nieruchomości, w szczególności wywłaszczenia;

10) rejonu ulicy Siennej - właściciele nieruchomości położonej przy ul. Siennej 58-58A zwracali na uciążliwości i zagrożenie związane z ruchem samochodów ciężarowych dostarczających materiały budowlane na plac budowy zespołu budynków realizowanych przez firmę deweloperską po stronie wschodniej ul. Siennej. Pytali, w jaki sposób można ten ruch zablokować;

11) działki 138/5 położonej przy ul. Katowickiej – właściciele nieruchomości wnosili o to, aby cała działka była objęta strefą 34SJ, przy czym zauważyli również, że ewentualnie korzystniejszym rozwiązaniem byłoby przeniesienie powierzchni strefy 34SJ w obrębie ich działki w miejsce strefy otwartej 11SO, a w miejscu strefy 34SJ wyznaczenie strefy usługowej SU;

12) działki nr 69/1 oraz działek sąsiednich objętych strefą zieleni i rekreacji 35SN w rejonie na zachód od ul. Majowej – grupa osób (właściciele) wyraziła oburzenie, że ich działki objęte są strefą 35SN, a nie sąsiadującą strefą 51SJ, w szczególności podnosili, że od dawna starają się o wydanie

decyzji o warunkach zabudowy, a miasto nie udziela żadnych odpowiedzi i informacji;

13) działki nr 71/22 przy ul. Hallera – zainteresowana osoba wnosi albo o powiększenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 86SZ w kierunku zachodnim (część działki nr 71/22), albo o całkowitą zmianę strefy 86SZ na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 166SJ, w tym powiększając jej udział w ramach działki 71/22;

14) działek nr 6/5 i 6/4 w rejonie ul. Zielonej – grupa właścicieli dopytywała o konsekwencje związane z tym, że ich nieruchomości położone są w trzech różnych strefach: 98SJ, 41SZ, 27SO; czy w związku z tym będą mogli rozwijać działalność rolniczą w obrębie strefy SJ, wnosząc przykładowo o powiększenie strefy 41SZ lub wyznaczenie strefy związanej z dodatkową działalnością rolniczą (hodowla zwierząt) zamiast strefy SO lub na części strefy SO? czy jeśli na nieruchomości ograniczone będą możliwości rozwoju działalności rolniczej, to właściciele mają szansę na zmianę przeznaczenia w większym zakresie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (powiększenie strefy 98SJ, w tym o strefę 41SZ? (poinformowano właścicieli, że w przypadku składania uwagi warto zdecydować, czy priorytetem jest kontynuowanie działalności rolniczej na przedmiotowych działkach, czy chęć zmiany na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej); właściciele dopytywali również o drogę obsługującą sąsiednie działki zabudowane, która przebiega po ich działce nr 6/5 – w jaki sposób można uregulować faktyczny przebieg drogi w stosunku do granic nieruchomości?

15) działek nr 121/19 i 121/18 w rejonie ulic Jastrzębiej i Orlej – zainteresowane osoby wniosły o powiększenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 167SJ na wskazanych działkach oraz dopytywały o zmianę strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 89SZ na strefę 180SJ;

16) działki nr 42/3 w rejonie ul. Wielodroga – właściciel domagał się włączenia działki do strefy związanej zabudową zagrodową SZ, zgodnie z możliwością realizacji tej zabudowy na terenach rolnych, co zostało dopuszczone na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego, wskazując, że obecne ustalenia projektu planu ogólnego prowadzą do obniżenia wartości nieruchomości; (przypomniano właścicielowi, że skoro ma prawo do zabudowy, to może starać się o pozwolenie na budowę).

3. W ramach dyżuru projektanta **w dniu 18.05.2026 r.** w spotkaniu z zainteresowanymi wzięła udział projektant (urbanista) Pani Iwona Batkowska - przedstawiciel Biura Rozwoju Regionu w Katowicach oraz pracownik Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta Pan Arkadiusz Skowroński. Z tej formy konsultacji społecznych skorzystało w dniu 18.05.2026 r. 24 osoby (17 indywidualnych rozmów).

Poruszane w trakcie spotkania zagadnienia dotyczyły:

1) działki 84 obr. 34 (ul. Bielska), 146 obr. 42 (ul. Regera), 60/6 obr. 30 (ul. Szymanowskiego), 6 obr. 24 (ul. Krzywa), 8/6 obr. 52 (ul. ks. Tomanka), 36 obr. 44 (ul. 3 Maja), 56/2 obr. 22 (ul. Słoneczna), 115/4 obr. 34 (ul. Stawowa), 140/2 obr. 43 (ul. Srebrna), 8/4 obr. 52 (bp. Śniegonia), 28/1 obr. 42 (ul. Bóżnicza), 56/7 obr. 34 (ul. Św. Jana Sarkandra), 128/1 i 128/2 obr. 42 (Rynek) - dwie zainteresowane osoby oczekiwały na wskazanie, w jakich strefach zlokalizowane są poszczególne działki i jakie będą możliwości ich zagospodarowania, w zakresie usług handlu, mieszkań, czy też produkcji wyrobów cukierniczych i kanapek.

- 2) działki 4/4 i 4/5, obr. 62, ul. Reymonta – Zainteresowani wyrażali oczekiwanie objęciem strefą SJ całej działki nr 4/4, na której w przeszłości został wybudowany budynek mieszkalny, jak również włączeniem działki 4/5 do strefy SJ wskazując, że posiadają decyzje o warunkach zabudowy wydana w 2013 r.;
- 3) zagadnienia ogólnego - Zainteresowany oczekiwał na odpowiedzi na pytanie, czy w terenach objętych strefą SW jest możliwość realizacji budownictwa wielorodzinnego społecznego (TBS, SIM);
- 4) działek 60/2 i 60/3 obr. 76, ul. Reymonta oraz działki nr 10/2 obr. 77, ul. Słowicza – dwoje zainteresowanych wyraziło oczekiwanie włączeniem działek 60/2 i 60/3 obr. 76 w strefę SJ oraz zmianą przeznaczenia 10/2 obr. 77 na strefę SZ. Wskazali, że złożone zostały uwagi w tych sprawach;
- 5) działki 37/7 obr. 68, ul. Kościelna – Zainteresowana oczekiwała na odpowiedź, jaki budynek może zrealizować w oparciu o obowiązujący mpzp (budynek rekreacji indywidualnej), a jaki w przyszłości po wejściu w życie planu ogólnego i zmianie mpzp (budynek mieszkaniowy jednorodzinny);
- 6) działek 10/1 i 10/2 obr. 66, ul. Szarotka – Dwie zainteresowane wyraziły oczekiwanie włączeniem wskazanych działek do strefy 42SJ, argumentując planowaną budową na własne potrzeby budynków mieszkalnych. Wskazały na istniejącą infrastrukturę techniczną i drogę dojazdową;
- 7) działek 57/2 i 57/3 obr. 77, ul. Gen. Hallera oraz działka nr 8/1 obr 48 przy ul. Gen. Hallera – Zainteresowany przedstawił argumenty za włączeniem działek 57/2 i 57/3 obr. 77 do strefy 167SJ (uzyskane warunki zabudowy, złożone wnioski o pozwolenie na budowę), przy czym poinformował, że w przypadku każdego z planowanych domów wyłączony zostanie z produkcji rolnej jedynie fragment działki (do 5 arów). W przypadku działki nr 8/1 obr 48 wyraził zainteresowanie włączeniem do strefy SJ fragmentu przylegającego do ul. Morcinka;
- 8) działki 138/5 obr. 65, ul. Katowicka – Dwoje zainteresowanych przedstawiło swoje oczekiwania włączeniem niezabudowanej części działki objętej w projekcie strefą SO do strefy 38SU, przy czym zapewniając możliwość funkcjonowania budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 9) działek 31/1 i 31/4 obr. 68, ul. Kościelna – Zainteresowany wskazał, że nie jest rolnikiem, a gospodarstwo odziedziczył. Czy będzie mógł budynek rozbudować, jeżeli będzie on w strefie SZ. Potwierdził również, że udostępnił fragment działki pod budowę wieży telefonii komórkowej. Został poinformowany, że lokalizacja wieży ogranicza możliwość zmiany strefy 21SZ w całości na strefę SJ;
- 10) przeznaczenia działek w planie ogólnym – Zainteresowana nie знаła numeru obrębu i nie była w stanie zlokalizować działek na mapie. Wobec czego została poinformowana o możliwości zgłoszenia się z pełną numeracją działek do punktu konsultacyjnego w środę;
- 11) działki 5/6 obr. 69, ul. Rudowska – Zainteresowana zadała pytanie o możliwość zabudowy działki w strefie 14SO oraz 17SZ. Wskazała też, że nie prowadzi gospodarstwa rolnego;
- 12) działki 32/6 obr. 71, ul. Wielodroga – Dwie zainteresowane wyraziły oczekiwanie zmianą przeznaczenia ze strefy SO na strefę SJ. Poinformowały o złożeniu uwagi, przy czym okazało się, że uwaga dotyczy nieaktualnego numeru działki. Wyraziły wolę ponownego złożenia uwagi z podaniem prawidłowego numeru działki.

13) działki 93/21 obr. 57, ul. Prosta – Zainteresowany wskazał, że tylko mały fragment działki (w kształcie trójkąta) został objęty strefa SJ. Wyraził zainteresowanie włączeniem całej działki do strefy SJ;

14) działki 2/6 obr. 48, ul. Gen. Hallera – Zainteresowana zapytała w jakiej strefie znajduje się działka i co może być na niej wybudowane;

15) działki 2/26 obr. 48, ul. Pikiety – Zainteresowana pytała o możliwość przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową. Wskazywała, że nie prowadzi gospodarstwa rolnego. Poruszyła również temat możliwego podziału działki (działka ma pow. ponad 3 ha) na mniejsze działki;

16) działki nr 81 obr 72, ul. Bielska oraz działki nr 65/3 obr. 72, ul. Mleczna – Dwie zainteresowane wskazywały na planowaną budowę budynku w ramach zabudowy zagrodowej na działce nr 81, kwestionując wyznaczenie terenu 9SC (teren cmentarza) pod rozbudowę cmentarza na ich rodzinnych działkach. Kwestionowały brak możliwości realizacji zabudowy na sąsiednich działkach obiektów dla wypasanych tam owiec. Zadawały pytania na temat możliwości wyznaczenia strefy SU w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza. Wskazały również, że działka nr 65/3 obr. 72 nie umożliwi im realizacji zamierzeń związanych z rozwojem produkcji rolnej;

17) strefa 107SW, obszar Bobrka Wschód – Zainteresowany wskazywał na oczekiwania mieszkańców tego terenu, aby nie było możliwości realizacji wysokiej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie wybudowanych domów jednorodzinnych.

Cieszyn, dnia 10 czerwca 2026 r.

Z up. Burmistrza Miasta Cieszyna
Przemysław Major
II Zastępca Burmistrza Miasta
/podpisano elektronicznie/