

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr VIII/92/24 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego

Rada Miejska Cieszyna

po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna przyjętego uchwałą Nr XVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego, zwany dalej „planem”, zawiera część tekstową, stanowiącą treść uchwały i część graficzną, w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Cieszyna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha w granicach określonych na rysunku planu wyznaczonych przez: wschodnią granicę Zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Lasek Miejski w Błogocicach” - od zachodu, drogę publiczną gminną ul. Stefana Żeromskiego - od północy, drogę publiczną gminną ul. Władysława Reymonta – od strony wschodu oraz granica administracyjna miasta - od strony południa.

4. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne: Rozdział 1;
- 2) Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: Rozdział 2;
- 3) Przepisy końcowe: Rozdział 3.

§ 2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

§ 4. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenia cyfrowe na początku symbolu określające klasę przeznaczenia terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia literowe – symbol klasy przeznaczenia terenu.

§ 5. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12 stopni;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) schodów, podestów i pochylni,
 - b) zadaszeń, fragmentów dachu, gzymsów, dekoracji, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0m.

§ 6. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**,
- 2) teren ogrodu działkowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD**,
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolami **1L**.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację budynków przy zachowaniu określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym teren oznaczony symbolem **1ZD** należy traktować jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejącego układu drogowego dróg publicznych gminnych: ul. Stefana Żeromskiego i ul. Władysława Reymonta, przylegających bezpośrednio do obszaru planu.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla terenu **1ZD**: 6 miejsc parkingowych.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc parkingowych będzie większa niż 6.

4. Miejsca postojowe należy wykonać w formie parkingu naziemnego.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów ustala się, że modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, możliwa jest we wszystkich określonych w planie terenach, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L**, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przy czym na terenach o symbolach **L** dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z dopuszczeniami w przepisach odrębnych.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, a także przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

3. Ustalone w planie ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń energetycznych, telekomunikacyjnych i łączności publicznej.

§ 11. Dla wszystkich nieruchomości położonych w granicach planu, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się zakaz zabudowy.

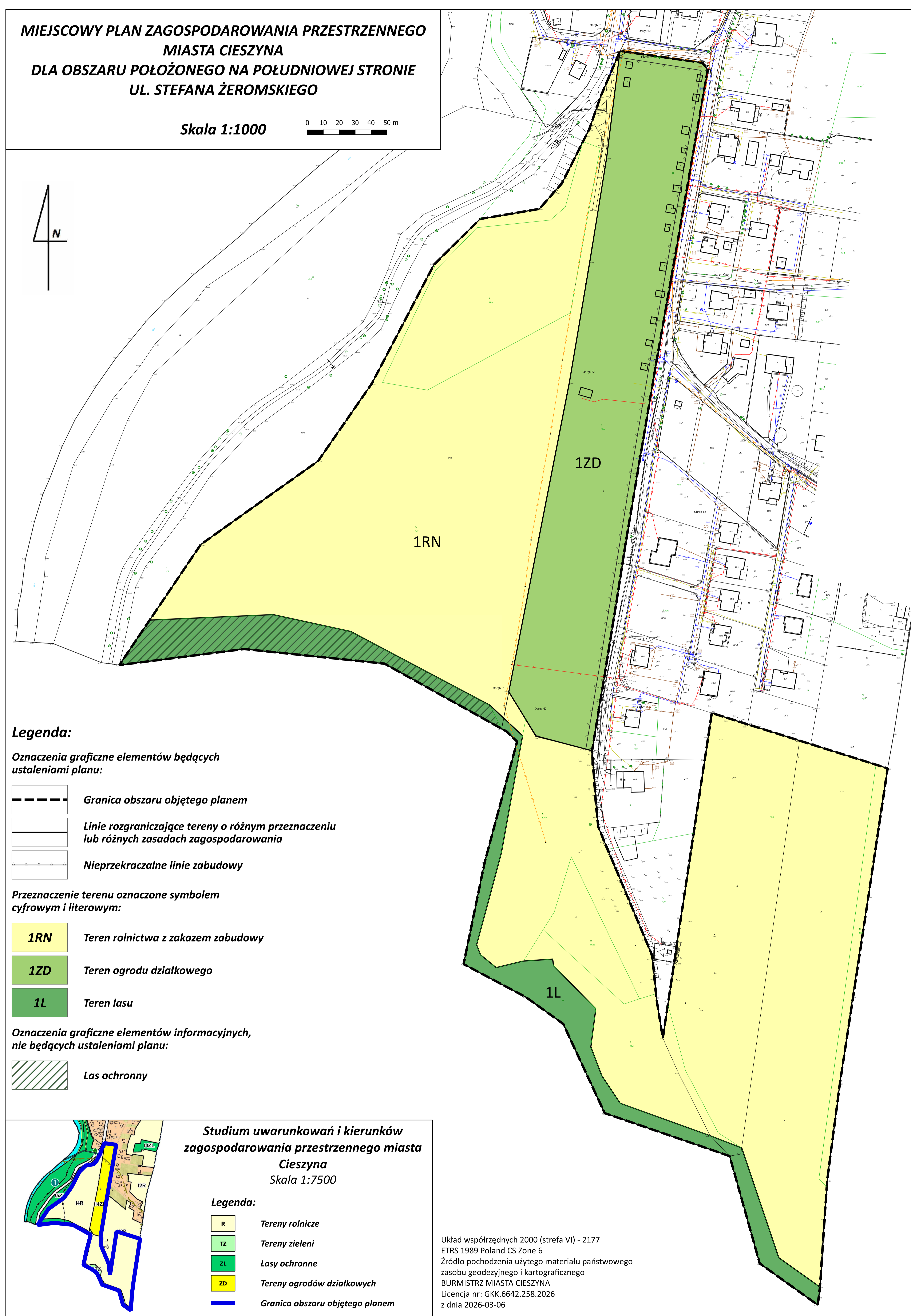
§ 13. Dla terenu ogrodu działkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:

- 1) lokalizację altan działkowych, obiektów gospodarczych i infrastruktury ogrodowej zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury ogrodowej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3: nie więcej niż 7 m;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,2;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,20;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 80%;
- 6) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 12 stopni do 35 stopni.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia uwagi
1 - 8	10.04.2026	<p>1. Zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek 15 i 16, analogicznie do sąsiadujących działek 14/1, 14/2, 11/15 oraz 13 tym bardziej iż grunty na działce 15 i 16 są zakwalifikowane do IV klasy co praktycznie uniemożliwia prowadzenie działalności rolniczej.</p> <p>Proponowane w załączniku rozwiązanie tj. częściowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo usługową lub zabudowę mieszkalną jak zakwalifikowano ww. działki i zniesienie zakazu zabudowy na działkach 15 i 16 uchroni Gminę przed postępowaniem odszkodowawczym. Zakwalifikowanie jako tereny rolnicze jest działaniem dyskryminującym właścicieli działek 15 i 16 oraz skutkującym powstaniem szkody na mieniu w wyniku aktu prawa miejscowego. POZOSTAŁA TREŚĆ W ZAŁĄCZNIKU.</p> <p>2. Uwzględnienie w MPZP dróg dojazdowych do działek 15 i 16 POZOSTAŁA TREŚĆ W ZAŁĄCZNIKU.</p> <p><u>Załącznik</u></p> <p>1. Wnioskowane zmiany/uwagi do planu</p> <p>a) Zmiana przeznaczenia działki nr 62/16 i 62/15 w projekcie planu poprzez jej podział funkcjonalny na część budowlaną oraz część rolną.</p> <p>b) Uwzględnienie w MPZP układu komunikacyjnego, aby zapewnić realny dostęp do drogi publicznej dla obu tych części.</p> <p>2. Interes prawny:</p> <p>Działki nr 62/16 i 62/15 należą do mojej rodziny od pokoleń (jest własnością po moich przodkach). Jako spadkobierca (postępowanie spadkowe w toku). Pragnąc uszanować wolę moich przodków, którzy zawsze użytkowali te grunty, proponowane rozwiązanie zakłada zachowanie części działki jako użytki rolne.</p> <p>3. Proponowane rozwiązanie kompromisowe w zakresie przeznaczenia działki w MPZP:</p> <p>wydzielenie części działki pod zabudowę, przy jednoczesnym pozostawieniu reszty terenu inwestycji jako grunty rolne. Takie rozwiązanie pozwala na racjonalne wykorzystanie potencjału nieruchomości przy zachowaniu jej historycznego charakteru.</p> <p>4. Problem dostępu do drogi publicznej</p> <p>ze względów funkcjonalnych, celem uniknięcia wykluczenia w dostępie do drogi publicznej, konieczne jest zapewnienie realnego dojazdu. Obecna służebność o szerokości 3,5m jest niemożliwa do zrealizowania. Ze względu na zmiany topograficzne (znaczne obniżenie terenu) na działce sąsiedniej przez co krawędź drogi jest niestabilna, co uniemożliwia bezpieczny wjazd i manewrowanie (skręcanie) ciągnikiem rolniczym oraz innym sprzętem technicznym niezbędnych do uprawy i wykaszania części rolnej jest obecnie. Brak możliwości bezpiecznego wjazdu traktora uniemożliwia realizację ustawowego obowiązku utrzymania gruntu w należytym stanie, w tym regularnego wykaszania trawy (minimum dwa razy w roku).</p> <p>Zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz art. 288 Kodeksu</p>	nie uwzględnić

		<p>Cywilnego, służebność drogi koniecznej powinna być wykonana w sposób zapewniający normalne korzystanie z nieruchomości, co w obecnych warunkach terenowych jest niemożliwe.</p> <p>W związku z powyższym wnioskuję o uwzględnienie tych okoliczności w procesie zatwierdzenia MPZP np. poprzez rozdzielania gruntu/planowania zabudowy i podjęcie działań zapewniających realny, a nie tylko formalny dostęp do drogi publicznej dla sprzętu niezbędnego do obsługi rolnej i budowlanej działki.</p> <p>5. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe i ryzyko odcięcia dostępu do drogi publicznej</p> <p>Obecne parametry dojazdu oraz ukształtowania terenu budzą poważne wątpliwości w zakresie dostępności dla pojazdów straży pożarnej. W przypadku dalszej, gęstej zabudowy sąsiednich parcel, może dojść do sytuacji, w której w przyszłości dotarcie ciężkiego sprzętu gaśniczego do mojej nieruchomości stanie się fizycznie niemożliwe. Brak zapewnienia odpowiedniego promienia skrętu oraz stabilnego wjazdu w obecnym projekcie planu stwarza realne zagrożenie dla życia i mienia, uniemożliwiając przeprowadzenie skutecznej akcji ratunkowej w razie pożaru.</p> <p>6. Proponowane rozwiązanie graficznego</p> <p>Zgodnie z załączonym rysunkiem proponuję podział gruntu na teren pod budowę oraz użytki rolne. Akceptuję fakt, że tylko część działki będzie miała charakter budowlany.</p>	
9	10.04.2026	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek o numerze ewidencyjnym 15 i 16 do projektu MPZP miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego z projektowanego terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (symbol 1RN) na funkcję zabudowy zagrodowej (symbol RM).</p> <p>2. Wskazanie w MPZP terenów z zakazem jakiegokolwiek zabudowy (RN) jest działaniem dyskryminującym właścicieli działek 15 i 16 oraz skutkującym powstaniem szkody wielkich rozmiarów w mieniu właścicieli w wyniku uchwalenia aktu prawa miejscowego.</p> <p>3. Kwestionuję nieuwzględnione w MPZP dróg dojazdowych do dz. nr 15 i 16 (np. wzdłuż istniejącej służebności drogowej).</p> <p>4. Bonitacja gruntu (IV klasa) działek 15 i 16 obr. 62 – Studium jednoznacznie wskazuje, że należy w maksymalnym stopniu ograniczyć przeznaczenie gruntów najwyższych klas (II i III) na cele nierolnicze.</p> <p>5. Zabudowa zagrodowa realizuje zasadę Studium o ograniczeniu „rozlewania się” zabudowy.</p> <p>6. Brak zapisów w projekcie MPZP obejmujących możliwość wykorzystania działek nr 15 i 16 na funkcje związane z przeznaczeniem dopuszczalnym zgodnym ze studium.</p> <p>Treść dalsza uzasadnienia do powyższych uwag w załączniku nr 1 <u>Załącznik nr 1</u></p> <p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek o numerze ewidencyjnym 15 i 16 do projektu MPZP miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego z projektowanego terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (symbol 1RN) na funkcję zabudowy zagrodowej (symbol RM), z powodu konieczności zachowania spójności projektu MPZP z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Cieszyna:</p> <p>1. Naruszenie zasady zgodności MPZP ze Studium:</p>	nie uwzględnić

		<p>Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Cieszyna, tereny rolnicze (R) dopuszczają realizację zabudowy zagrodowej. Wskazane w Studium dopuszczenia dotyczące obiektów usługi produkcji rolniczej i leśnej oraz zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną (str. 142, pkt.2, ppkt 1) i 2) wprost uzasadniają wyznaczenie w projekcie planu terenów zabudowy zagrodowej. Zgodnie z praktyką planistyczną, zabudowa zagrodowa to zespół budynków służących właśnie obsłudze gospodarstwa i produkcji rolnej. Skoro Studium przewiduje realizację takich obiektów, to wprowadzenie w projekcie planu całkowitego zakazu zabudowy stoi w sprzeczności z wytycznymi Studium, które wprost przewiduje na tym obszarze infrastrukturę niezbędną do obsługi gospodarki rolnej i leśnej. Co uzasadnia dodanie do projektu MPZP zapisów zapewniających realny dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym, wprowadzenie w projekcie mpzp przeznaczenia pod tereny rolnictwa z całkowitym zakazem zabudowy, stoi w wyraźnej sprzeczności w ustaleniach Studium.</p> <p>2. Uwaga dot. niezgodności projektu planu z wytycznymi Studium w zakresie terenów wyłączonych z zabudowy. Zmiana przeznaczenia działek nr 15 i 16 obr. 62 na funkcję zabudowy zagrodowej (RM) jest w pełni zgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium, ponieważ dokument ten precyzyjnie określa tereny, które należy wyłączyć z zabudowy (str. 114, pkt. 16, ppkt 2)), a ww. działka nie znajduje się w żadnej z tych stref: nie leży w dolinie rzecznej (pkt b) i nie jest objęta obszarem czynnych osuwisk wymienionych w pkt. c (rejon ul. Błogockiej oraz Kalembice). Brak wymienienia tego terenu wśród obszarów chronionych przed zabudową i utrzymanie funkcji rolniczej z zakazem jakiegokolwiek zabudowy nie ma zatem uzasadnienia w zapisach Studium, które chronią konkretne wskazane lokalizacje, do których przedmiotowa działka nie należy.</p> <p>3. Zabudowa zagrodowa realizuje Studium o ograniczaniu „rozlewania się” zabudowy. Wnioskowana zmiana jest w pełni zgodna z wytycznymi Studium, które nakazują ograniczanie rozlewania się zabudowy poprzez optymalne zagospodarowanie terenów już zainwestowanych (str. 18, pkt. 4). Przedmiotowa działka nr 15 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków, więc dopuszczenie na niej funkcji RM stanowi realizację tej zasady, co pozwoli zachować zwarty charakter zabudowy oraz skutecznie chronić ład przestrzenny gminy Cieszyn.</p> <p>4. Bonitacja gruntu (IV klasa) działek 15 i 16 obr. 62 - Studium jednoznacznie wskazuje, że należy w maksymalnym stopniu ograniczyć przeznaczenie gruntów najwyższych klas (II i III) na cele nierolnicze, a przekształcanie gruntów rolniczych w tereny zabudowane powinno nastąpić w pierwszej kolejności na glebach o najsłabszych właściwościach (wnioski – str. 38). Przedmiotowa działka posiada IV klasę bonitacyjną, co kwalifikuje ją jako grunt o słabszych właściwościach. To właśnie takie tereny powinny być przeznaczone pod zabudowę w pierwszej kolejności, aby chronić najcenniejsze gleby klas II i III. Wyznaczenie funkcji RM na tym terenie jest więc działaniem zgodnym z zasadami racjonalnej gospodarki gruntami rolnymi przyjętymi w Studium.</p> <p>5. Dyskryminujące zapisy projektowanego MPZP właścicieli działek 15 i 16, w stosunku do sąsiedniej zwartej zabudowy mieszkaniowej powstałej w oparciu o zapisy studium, ustalenie przebiegu granic</p>	
--	--	---	--

	<p>projektowanego MPZP i naruszenie zasady równego traktowania stron przez niezgodne ze Studium wprowadzenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy w terenie objętym zabudową mieszkaniową.</p> <p>6. Brak zapisów w projekcie MPZP obejmujących możliwość wykorzystania działek nr 15 i 16 na funkcje związane z przeznaczeniem dopuszczalnym zgodnym ze studium zabudowy zagrodowej, drobnych nieuciążliwych usług agroturystyki, urządzeń melioracji wodnych, ścieżki piesze i rowerowe, lokalizacja instalacji urządzeń do elektrowni słonecznej.</p>	
--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**