

**UZASADNIENIE  
DO PROJEKTU UCHWAŁY  
W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA CIESZYNA**

W dniu 28 sierpnia 2024 r. Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę nr V/52/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Cieszyna. Plan obejmuje terytorium gminy Cieszyn w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu zamkniętego resortu obrony narodowej w rejonie ul. Wojska Polskiego. Zasady sporządzania planu ogólnego, w tym obowiązkowy i fakultatywny zakres jego ustaleń, określają art. 13a - 13m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zmianą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. wprowadziła plan ogólny gminy (POG) jako nowy rodzaj aktu planistycznego, zajmujący miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w systemie aktów planistycznych. Wejście w życie planu ogólnego powoduje utratę mocy prawnej studium.

Rozpoczynając procedurę planistyczną Burmistrz Miasta Cieszyna w dniu 10 września 2024 r. zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, przy czym jeden z organów, tj. PKP PLK S.A. została zawiadomiony w dniu 17 grudnia 2024 r.

Z uwagi, iż plan ogólny jest nowym aktem planowania przestrzennego z inicjatywy Burmistrza Miasta w dniu 10 grudnia 2024 r. w sali widowiskowej Cieszyńskiego Ośrodka Kultury Dom Narodowy w Cieszynie zorganizowane zostało otwarte spotkanie informacyjne "Plan ogólny nowym dokumentem planowania przestrzennego miasta Cieszyna", poprzedzające ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Celem spotkania było przybliżenie mieszkańcom zagadnień związanych z planem ogólnym oraz zapewnienie możliwości aktywnego uczestniczenia w procesie jego tworzenia, począwszy od etapu składania wniosków do planu.

W dniu 13 grudnia 2024 r. Burmistrz Miasta Cieszyna poprzez ogłoszenie zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia Planu ogólnego miasta Cieszyna określając termin do 10 stycznia 2025 r. na składanie przez zainteresowanych wniosków do planu. W wyniku podjęcia tej czynności wpłynęło 229 wniosków, które zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu ogólnego. Wykaz wniosków do projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej.

Kolejnym krokiem było opracowanie projektu planu ogólnego. Jednakże, aby zaktywizować interesariuszy oraz umożliwić na każdym etapie prac nad planem zaznajomienie się z przedmiotowym dokumentem, w dniu 1 lipca 2025 r., również w sali widowiskowej Cieszyńskiego Ośrodka Kultury „Dom Narodowy” w Cieszynie, zorganizowano kolejne otwarte spotkanie prekonsultacyjne. Przedmiotem spotkania było przedstawienie koncepcji *Planu ogólnego miasta Cieszyna*, udostępnionej zainteresowanym na stronie internetowej [www.cieszyn.pl](http://www.cieszyn.pl) oraz w geoportalu miasta Cieszyna.

Opracowany projekt planu w dniu 22 grudnia 2025 r. został przekazany do organów, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna, a także do dwóch organów w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W wyniku tych czynności do Burmistrza Miasta w 30 dniowym terminie określonym w wystąpieniu wpłynęło 18 opinii, z czego 3 opinie były negatywne, a także 2 uzgodnienia, w tym 1 negatywne. 12 organów nie udzieliło odpowiedzi, co zgodnie z art. 25 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy należy uznać za równoczesne z pozytywnym zaopiniowaniem przedłożonego dokumentu. Po szczegółowej

analizie opinii i uzgodnień dokonano stosownych zmian, a następnie ponownie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z prośbą o uzgodnienie zmienionego projektu Planu ogólnego. Organ ten ponownie odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna przedstawiając jednocześnie warunki na jakich uzgodnienie może nastąpić. Po wprowadzeniu zmian do projektu planu ogólnego zgodnie z warunkami określonymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach w dniu 13 kwietnia 2026 r. ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu ogólnego, tym razem uzyskując pozytywne uzgodnienie od tego organu. W związku z czym można było przystąpić do przeprowadzenia konsultacji społecznych.

W dniu 24.04.2026 r. została podana do publicznej wiadomości, w formie ogłoszenia, informacja o rozpoczęciu konsultacji społecznych nad projektem Planu ogólnego miasta Cieszyna. Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji ustalono w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Konsultacje społeczne prowadzone były w następujących formach: spotkanie otwarte, punkt konsultacyjny, dyżur projektanta, zbieranie uwag, przy czym zbieranie uwag stanowi jedną z podstawowych form konsultacji społecznych w procedurach planistycznych aktów planowania przestrzennego. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu Burmistrza Miasta o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. od 24.04.2026 r. do 22.05.2026 r., interesariusze mieli możliwość składania uwag. W wyznaczonym okresie wpłynęły 134 uwagi. Zastrzeżenia zawarte w ich treści głównie skupiały się na wnioskowanym poszerzeniu stref planistycznych związanych z zabudową, w tym szczególnie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w niektórych przypadkach również z zabudową zagrodową.

Burmistrz Miasta analizując poszczególne uwagi brał pod uwagę przede wszystkim opracowany, w ramach procedury planistycznej związanej ze sporządzeniem Planu ogólnego, bilans terenów umożliwiających rozmieszczenie zabudowy z funkcją mieszkaniową. Ponadto istotny wpływ na propozycję rozparzenia uwag miały również wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwłaszcza wymagania ład przestrzennego oraz architektury, a także art. 1 ust. 4 tej samej ustawy, który mówi, iż w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni powinno nastąpić poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności

na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Załącznik nr 1 do uzasadnienia zawiera listę uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem. Spośród 134 złożonych uwag, 31 uwag zostało uwzględnionych w całości, 26 uwag zostało uwzględnionych w części, a 75 uwag nie uwzględniono, natomiast 2 uwagi były bezprzedmiotowe.

Jednocześnie wraz z projektem uchwały w sprawie uchwalenie Planu ogólnego miasta Cieszyna przedkładałam również uzasadnienie, o którym mowa w art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 wyżej cytowanej ustawy, który ponadto jest opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Cieszynie w zakładce „Zagospodarowania przestrzenne” → „Plan ogólny”.

Wyjaśniam ponadto, że Plan ogólny, będący nowym rodzajem aktu planowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera ustalenia tylko w formie danych przestrzennych, które znajdują się w pliku GML. W celu podglądu danych zarówno w części mapowej, jak i tekstowej można skorzystać z przeglądarki danych planistycznych korzystając z poniższego linku: [https://aplikacje.gov.pl/app/gov\\_xml\\_validator/](https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonane zostały wszystkie kroki procedury planistycznej zmierzające do uchwalenia projektu planu ogólnego, w związku z powyższym wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Planu ogólnego miasta Cieszyna.