

Wykaz zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego wraz z propozycją ich rozpatrzenia

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						uwzględnić	nie uwzględnić	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 - 8	10.04.2026	osoba fizyczna osoba fizyczna osoba fizyczna osoba fizyczna osoba fizyczna osoba fizyczna	<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>	obr. 62 dz. 15 dz. 16	1RN		•	<p>Działki nr 15 oraz 16 w obrębie nr 62 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna oznaczone są jako tereny rolne (R). Przeznaczenie tych działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod wnioskowaną zabudowę mieszkalną lub mieszkaniowo-usługową będzie niezgodne z zapisami zawartymi w ww. studium, a tym samym uchwała byłaby uchylona w trybie nadzorczym.</p> <p>Ponadto ww. działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a na ustanowionej służebności nie ma rzeczywistego dojazdu do ww. działek. Jednocześnie należy podkreślić, że istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na realizację drogi o odpowiednich parametrach dla zapewnienia dojazdu do przedmiotowych działek.</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 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 wnoszę 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.	Alicja Drożdżik-	1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek o numerze ewidencyjnym	obr. 62	1RN		•	Działki nr 15 oraz 16 w obrębie

	2026	Makówka	<p>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: 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</p>	dz. 15 dz.16				<p>nr 62 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna oznaczone są jako tereny rolne (R). Na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego w terenach rolnych można w miejscowych planach wyznaczać tereny pod zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, a także pod lokalizację obiektów obsługi produkcji rolniczej i leśnej.</p> <p>Tym samym wyznaczenie na wskazanych działkach fragmentów pod zabudowę zagrodową nie byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Niemniej jednak ustalenia Studium nie wskazują na obowiązek przeznaczenia terenów pod taki sposób zagospodarowania. Przy ewentualnym przeznaczeniu terenów pod zabudowę zagrodową brane są uwarunkowania lokalne, takie jak: dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a także zagospodarowanie i użytkowania sąsiednich terenów, aby uniknąć konfliktów wynikających z uciążliwości sąsiedzkiej.</p> <p>Analizując uwarunkowania lokalne stwierdza się, że:</p> <p>1) wyżej wymienione działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a na ustanowionej służebności nie ma rzeczywistego dojazdu do ww.</p>
--	------	---------	---	-----------------	--	--	--	---

		<p>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 ustaleniami Studium.</p> <p>2. Uwaga dot. niezgodności projektu planu z wytycznymi Studium w zakresie terenów wyłączonych z zabudowy.</p> <p>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>działek. Jednocześnie należy podkreślić, że istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na realizację drogi o odpowiednich parametrach dla zapewnienia dojazdu do przedmiotowych działek. Miejscowy plan nie może również zapewnić wyznaczenia drogi dojazdowej do wskazanych terenów, gdyż obszar planu nie obejmuje przyległych działek, po których miałyby być wyznaczona taka droga.</p> <p>2) W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Lokalizacja zabudowy zagrodowej, której celem jest utworzenie zaplecza produkcji rolniczej (możliwość chowu zwierząt), skutkować może konfliktami sąsiedzkimi. Tym samym stwierdzić należy, że sąsiedzka zabudowa mieszkaniowa nie jest argumentem za dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, a wręcz przeciwwskazaniem. Przedmiotowe działki przylegają również, od strony południowej, do terenu rezerwatu Velke Doly (Republika Czeska), co również może powodować konflikt zagospodarowania w aspekcie oddziaływania na ten teren.</p> <p>Powołany argument, że gleby zaklasyfikowane są do klasy IV, a zgodnie ze Studium należy chronić tereny najwyższych klas</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>					<p>(II i III klasa), nie uzasadnia przeznaczenia terenu pod zabudowę. Grunty rolne IV klasy nie stanowią nieużytków, a wręcz przeciwnie, są bardzo często wykorzystywane rolniczo, są produktywne i doskonale nadają się pod uprawy popularne w naszym regionie. Zważyć należy, że działki te są użytkowane rolniczo na przestrzeni kilkunastu lat, co jest dokumentowane zdjęciami lotniczymi z 1997 r. oraz 2024 r.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

II Z-ca Burmistrza Miasta
Przemysław Major
 (2)

Naczelnik Wydziału
 Strategii Rozwoju Miasta
Arkadiusz Skowroński