

URZĄD MIEJSKI w Cieszynie	
Wpł. 14. 07. 2026	
Wysł.	Załatw. <i>Secretan</i>
L.dz. <i>19927</i>	Zał.

Bielsko-Biała, dnia 13 lipca 2026 r.

Rada Miejska Cieszyna
ul. Rynek 1
43-400 Cieszyn

Strona:

Reprezentowana przez:

(pełnomocnictwo w załączeniu)

Organ:

Rada Miejska Cieszyna

Dotyczy:

treści UCHWAŁY NR XXIX/415/26 RADY MIEJSKIEJ
CIESZYNA z dnia 24 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Planu
ogólnego miasta Cieszyna

Stanowisko w sprawie uwag zgłoszonych do projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna w trakcie konsultacji społecznych

Jako ustanowiony w sprawie pełnomocnik Pani [redacted] zgodnie z treścią punktu 5 wykazu uwag zgłoszonych do projektu Planu ogólnego miasta Cieszyna w trakcie konsultacji społecznych, gdzie Pani [redacted] w dniu 29 kwietnia 2026r. zgłosiła swoje uwagi sygn. O.12722.2026 dotyczące obszaru 62-13 w Cieszynie tj. zaplecza działki gruntu nr [redacted] położonej w Cieszynie przy [redacted] wskazuję ostateczne stanowisko w sprawie wnioskodawczyni.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że Gmina korzysta z tzw. władztwa planistycznego, ale musi działać w granicach wyznaczonych przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”). MPZP kształtuje sposób wykonywania prawa własności, a nie może dowolnie pozbawiać właściciela realnej możliwości zabudowy bez przekonującego uzasadnienia w interesie publicznym. Zgodnie z art. 1 u.p.z.p. organ planistyczny musi przy przeznaczaniu terenów:

1. uwzględnić prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7),
2. ważyć je z potrzebami interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9),
3. brać pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni oraz „efektywne gospodarowanie przestrzenią”, zwłaszcza przy sytuowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego podkreśla się, że ingerencja w prawo własności poprzez MPZP musi mieć usprawiedliwione podstawy i być przekonująco uzasadniona – brak rzetelnego uzasadnienia rozwiązań przyjętych w planie może prowadzić do zarzutu nadużycia władztwa planistycznego.

Odmowa przeznaczenia zaplecza działki na cele mieszkaniowe przy jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy frontu, bez merytorycznie wykazanego interesu publicznego, jest nieproporcjonalnym ograniczeniem prawa własności, naruszającym art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 oraz art. 1 ust. 3 u.p.z.p.

Należy nadmienić, że ustawa nie daje gminie prawa do powoływania się na „bilans zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe” jako samoistnej przesłanki odmowy zabudowy konkretnej działki – bilans jest narzędziem planistycznym, ale musi mieścić się w ramach art. 1 u.p.z.p. (ład przestrzenny, ekonomia przestrzeni, prawo własności). NSA zwraca uwagę, że plany miejscowe muszą mieć umocowanie w realnych i racjonalnych potrzebach gminy; tworzenie rozwiązań planistycznych nie może być arbitralne ani czysto „statystyczne”.



CHAPTER 1

Introduction to the Book

What is this book about?

Book 1, Chapter 1
Introduction to the Book



The following table shows the results of the study.

Table 1.1

The following table shows the results of the study.

Table 1.2

The following table shows the results of the study.

Table 1.3

The following table shows the results of the study.

Table 1.4

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

The following table shows the results of the study.

Zdaniem wnioskodawczyni tut. Organ powołał się na bilans terenów mieszkaniowych w sposób czysto formalny, nie wykazując, że wyłączenie zaplecza konkretnej działki z zabudowy jest niezbędne dla realizacji celów planu i interesu publicznego; brak jest analizy relacji przestrzennych względem zabudowanych działek sąsiednich oraz oceny ekonomicznej efektywnego wykorzystania przestrzeni co skutkuje naruszeniem m.in. art. 1 ust. 2 pkt 6, 7, 9 oraz art. 1 ust. 3 u.p.z.p.

Rzecz jasna, dostęp do drogi publicznej jest istotny z punktu widzenia prawa budowlanego i przepisów o podziale nieruchomości, ale NSA podkreśla, że sieć dróg publicznych jest naturalnym elementem planów i że właściciele, których grunty otrzymują przysporzenie w postaci przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, muszą liczyć się z kształtowaniem układu dróg, ale odwrotnie: brak drogi nie może sam w sobie być pretekstem do odmowy zabudowy, jeśli istnieją racjonalne możliwości zapewnienia dojazdu.

Wnioskodawczyni jest właścicielką całej działki (front + zaplecze) i może – zgodnie z przepisami budowlanymi – urządzić wewnętrzny dojazd z części już przeznaczonej pod zabudowę do zaplecza (pozostałej części działki). Skoro gmina wprost wskazuje, że brak „bezpośredniego dojazdu” jest powodem odmowy, a jednocześnie nie analizuje, czy dojazd może powstać w ramach tej samej nieruchomości, uzasadnienie ma charakter pozorny i arbitralny.

Zarzuty:

Nierówne traktowanie względem sąsiednich, zabudowanych działek:

- a. podstawowym prawem właściciela jest prawo zabudowy nieruchomości; wyłączenie spod zabudowy musi być szczególnie dobrze uzasadnione;
- b. jeżeli otoczenie działki jest zabudowane (lub ma prawo zabudowy), a wyłączenie dotyczy tylko części jej nieruchomości (zaplecza), doszło do arbitralnego zróżnicowania sytuacji tej właścicielki względem innych właścicieli, bez wskazania obiektywnych przesłanek (np. strefy zalewowej, stanowiska archeologicznego, ochrony przyrody).
- c. decyzja o niezabudowaniu zaplecza ma charakter wybiórczy i „wylacza” z zabudowy fragment nieruchomości w sposób nieuzasadniony, mimo zabudowy działek sąsiednich.

Mapa z rysunkiem planu oraz aktualny stan zabudowy okolicy ul. [redacted] w Cieszynie wskazują, że większość sąsiednich działek mają przeznaczenie mieszkaniowe i są zabudowane, a zaplecze działki Wnioskodawczyni nie różni się istotnie (np. brak obiektywnych przesłanek ochrony środowiska czy zabytków). Zgodnie z komentarzem do art. 6 u.p.z.p., plan miejscowy kształtuje granice wykonywania prawa własności, ale równocześnie stanowi źródło uprawnień właścicielskich do realizacji zabudowy – stąd wymóg „życzliwej wykładni” planu dla właścicieli.

Reasumując, w sprawie doszło do:

1. Braku proporcjonalności i nadużycie władztwa planistycznego: wyłączenie zaplecza działki spod zabudowy mieszkaniowej, mimo że jest to ta sama nieruchomość co część już zabudowana, bez realnych przesłanek interesu publicznego – naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 oraz art. 1 ust. 3 u.p.z.p.
2. Pozorności argumentu „braku dojazdu”: gmina ignoruje możliwość zapewnienia dojazdu wewnętrznego przez właścicielkę i nie realizuje własnej powinności kształtowania systemu komunikacji w planie – naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p.
3. Arbitralnego powołania się na bilans terenów mieszkaniowych: brak wykazania, że akurat wyłączenie zaplecza działki jest konieczne dla zachowania ładu przestrzennego i realizacji racjonalnych potrzeb gminy.
4. Nierównego traktowania względem sąsiednich działek i faktyczne pozbawienie właścicielki prawa zabudowy części jej nieruchomości, mimo że otoczenie jest zabudowane.

W realiach niniejszej sprawy Wnioskodawczyni została zmuszona do skorzystania z przysługującego jej uprawnienia i składa zapowiedź złożenia skargi w przedmiotowej sprawie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach.

ADWOKAT

Daniel Gabner

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisana _____) właścicielka działki nr _____
położonej przy ul. _____ w Cieszynie- na zasadzie art. 32 i art. 33 *in extenso* ustawy z dnia 14
czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 34 i art. 37 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia
2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi udzielam pełnomocnictwa

adwokatowi _____

wpisanemu na listę adwokatów prowadzoną przez Okręgową Radę Adwokacką w Bielsku-Białej pod nr wpisu
do reprezentowania mnie w sprawie skargi na UCHWAŁĘ NR XXIX/415/26 RADY MIEJSKIEJ
CIESZYNA z dnia 24 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Planu ogólnego miasta Cieszyna
opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w dniu 7 lipca 2026 r. – poz. 4163, przed
Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Gliwicach.

Pełnomocnictwo niniejsze, obejmuje umocowanie do występowania w imieniu (reprezentacji) Mocodawcy
przed właściwymi w sprawie organami administracji publicznej, ministrami, organami jednostek samorządu
terytorialnego, przed właściwym w sprawie Wojewódzkim Sądem Administracyjnym, przed sądami
powszechnymi I oraz II instancji we wszystkich czynnościach związanych bezpośrednio lub pośrednio
z niniejszą sprawą w szczególności w czynnościach prawnych, procesowych i faktycznych, w tym do
składania oświadczeń materialnoprawnych, składania wniosków, przeglądania akt, wykonywania zdjęć z akt,
dokumentów, udzielania dalszych pełnomocnictw substytucyjnych oraz upoważnień.

Pełnomocnictwo przyjmuję.

Bielsko-Biała, 13 lipca 2026r.

(Podpis Mocodawcy)

FERNONCILLI 2

1. The first of the two questions presented for decision is whether the defendant's conduct in the instant case constitutes a violation of the provisions of the Illinois Vehicle Code, Section 6-2.1, which prohibits the operation of a motor vehicle while the operator is under the influence of alcohol or drugs.

Defendant's Motion for Judgment

Defendant moves for judgment of acquittal on the charge of violation of Section 6-2.1 of the Illinois Vehicle Code. Defendant contends that the evidence is insufficient to sustain a conviction against him on this charge. Defendant argues that the State has failed to establish beyond a reasonable doubt that he was under the influence of alcohol or drugs at the time he was operating the motor vehicle.

Defendant's motion is based on the fact that the only evidence presented by the State is the testimony of the arresting officer, who testified that he observed defendant's odor of alcohol and that he observed defendant's slurred speech. Defendant argues that this evidence is insufficient to establish that he was under the influence of alcohol or drugs at the time he was operating the motor vehicle. Defendant contends that the State has failed to establish that he was under the influence of alcohol or drugs at the time he was operating the motor vehicle.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.

Defendant's motion is denied.