

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Przyczyny nieuwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta
1.	12.02.2019r.	<p>W związku z wyłożeniem do konsultacji społecznych i prowadzonymi pracami nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Hallera w Cieszynie-Mnisztwie, po raz kolejny wnioskuję o włączenie działki nr 47 obr. 77 do terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej.</p> <p>Poprzedni wniosek składałam 24 lipca 2018 r. i 10 stycznia 2019 r., jednak spotkałam się z negatywną decyzją. Wspomniana działka spełnia wszelkie przesłanki do wykorzystania jej na cele budowlane. Przylega bezpośrednio do wyasfaltowanej drogi (ul. Hallera) i ma z niej bezpośredni zjazd. Na jej terenie i w najbliższym sąsiedztwie znajdują się wszystkie media: prąd, woda, gaz, telefon. Równocześnie sąsiaduje z działkami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe. Również naprzeciwko znajdują się zabudowane działki, stąd zupełnie niezrozumiała jest dla mnie decyzja o wyłączeniu tylko tej działki z budownictwa mieszkaniowego. Działka nie wymaga żadnych nakładów ze strony Miasta na urządzenie drogi czy doprowadzenie mediów, a przecież i grunty w szczyrim polu i nieuzbrojone przeznaczane były w Cieszynie pod budowę.</p> <p>Mimo, że działka wiele lat temu zakwalifikowana została</p>	77 - 47	<p>Działka będąca przedmiotem uwagi zlokalizowana jest w południowej części obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka posiada powierzchnię 1,1698 ha z czego 1,0299 ha stanowią grunty rolne klasy IIIb, zaś powierzchnia 0,1399 ha to użytki leśne („Ls”). Zgodnie z polityką przestrzenną zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna wnioskowany teren określony jest jako tereny rolnicze (H2R), w tym miejscu należy dodać, że tak określony w Studium kierunek zagospodarowania terenu pełni respektuje zasady planowania nowej zabudowy określonej w art. 1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1) Burmistrz Miasta sporządza projekt miejscowego planu zgodnie z zapisami Studium, zaś Rada Miejska przed uchwaleniem stwierdza, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium. W takiej sytuacji prawnej nie ma możliwości uwzględnienia uwagi i wyznaczenia na wnioskowanym obszarze lub tylko jego fragmencie terenów zabudowy mieszkaniowej. Takie stanowisko uwzględnia również zapisy ekofizjografii, która stanowi, że rolnictwo powinno się rozwijać na glebach o najwyższych klasach bonitacyjnych, gdzie analizując w skali gminy, grunty klasy bonitacyjnej IIIb stanowią jedne z najwyższych klas glebowych.</p> <p>Ponadto należy również zauważyć, iż wykonany w 2018 r. bilans</p>

jako grunt rolny klasy III b, to jest to przestarzała, zupełnie nieaktualna klasyfikacja, zupełnie nie oddająca rzeczywistej wartości tej ziemi jako użytku rolnego. Mimo wieloletnich prób i nakładów, nigdy nie udało się tam uzyskać nawet przeciętnych plonów. Bezpośrednie sąsiedztwo lasu z zachodniej strony wyjąłwiające glebę, nachylenie terenu utrudniające uprawę i powodujące erozję, szkody czynione przez zwierzynę leśną, bardzo ciężka w uprawie gliniasta gleba sprawiają, że użytkowanie rolne tej działki jest zupełnie nieopłacalne i nawet dzierżawcy- pomimo ponoszonych tam nakładów pracy i środków produkcji - wycofywali się z rolnego użytkowania tego gruntu. Również obecny dzierżawca po dwóch latach prób poddał się w swoich wysiłkach. Równocześnie działka ma wiele walorów korzystnych dla celów mieszkaniowych, m.in. bliskość lasu, ładne widoki krajobrazowe, cisza i spokój, nieduża odległość do centrum oraz wspomniana już wyżej obecność mediów i łatwość dojazdu.

Rozumiejąc dużą ilość terenów mieszkaniowych w Cieszynie, jestem w stanie zaakceptować przeznaczenie na cele budowlane przynajmniej części tej dużej działki - tę przylegającą do drogi i mediów.

Chciałam równocześnie podkreślić, że większość inwestycji związanych z kanalizacją sanitarną czy deszczową na terenie Mnisztwa przebiega przez moje grunty - setki metrów kanalizacji będą przez moje działki: nr 44/5 w rejonie ul. Kruczej oraz dz. Nr 18 i 14/2 w rejonie ul. Wroniej. Prace planowania i realizacji odbywały się przy pełnej akceptacji i współpracy ze strony mojego śp. ojca Jana Gazurka i mojej. Dodam, że nawet nie żądaliśmy wówczas odszkodowań ze strony Miasta - mimo ponoszonych przez nas do dziś z tego powodu strat i kłopotów np. z powodu gorszych plonów czy licznych studzienek. Moja rodzina zawsze rozumiała potrzeby społecznej służby i wzajemnej życzliwości czy

zapotrzebowania terenów pod zabudowę wskazuje, że zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, prognozowane w perspektywie roku 2047 może być w pełni zaspokojone poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów, których łączna powierzchnia (175,8 ha), przewyższa zapotrzebowanie oszacowane w perspektywie roku 2047 o ok. 57 - 81% (czyli więcej niż dopuszczalny przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym margines w wysokości 30%).

Uwzględnienie uwagi byłoby działaniem niezgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

		<p>pomocy i oczekiwałam, że skoro z naszej strony wielokrotnie była dla Miasta Cieszyna przychylność na różne inwestycje, to gdy moja rodzina chociaż raz zwraca się z uzasadnioną prośbą, to spotka się z podobnym podejściem. Dlatego tym bardziej uważam za krzywdzącą i niesprawiedliwą decyzję o pominięciu działki nr 47 w planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa jednorodzinne, mimo wcześniejszego wnioskowania w ustawowym terminie.</p> <p>Uprzejmie proszę o ponowne rozpatrzenie mojej sprawy i pochylenie się nad przytoczonymi argumentami.</p>		
2.	12.03.2019r.	<p>W związku z opracowaniem MPZP dotyczącego terenów pomiędzy ul. Gen. J. Hallera a terenem kolei, prosimy o zmianę przeznaczenia naszej działki nr 10 obr 77 z terenów rolnych (jednostka strukturalna 3R) na tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Informuję, że teren będący naszą własnością dostępny jest z ul. G. Hallera, a następnie ul. Wielodroga i Myśliwską znajdujących się w Gminie Goleiszów (posiadamy pisemne zapewnienie dostępu do drogi publicznej wydane przez Wójta Gminy Goleiszów). Wzdłuż ul. Myśliwskiej istnieje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zatem przeznaczenie naszej działki pod zabudowę zagrodową będzie naturalnym przedłużeniem zabudowy z jednoczesnym jej rozproszeniem. Jednocześnie działka nasza oddzielona jest od sąsiedniego obszaru 2R w naturalny sposób tj. zalesionym jarem bez możliwości połączenia obu części, zaś dojazd ciężkim sprzętem rolniczym na ul. Myśliwską nie jest możliwy ze względu na szerokość drogi, rosnące na poboczach drzewa. Zatem istnieje możliwość użytkowania obszaru naszej działki nr 10 obr. 77 jako użytki rolne o intensywnej produkcji z małego arealu, gdzie wnioskowana funkcja zabudowy zagrodowej byłaby najkorzystniejszym rozwiązaniem. Informuję, iż przedmiotowa działka posiada możliwość</p>	77 - 10	<p>Działka nr 10, obr. 77, posiada powierzchnię 0,9951 ha. Zgodnie z polityką przestrzenną zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna wnioskowany teren określony jest jako tereny rolnicze (H2R) o ustaleniach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny rolnicze, w tym sadownicze, ogrodnicze, 2) zbiorniki wodne i wody płynące, 3) drogi, 4) sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej 2. Przeznaczenie dopuszczalne <ol style="list-style-type: none"> 1) obiekty obsługi produkcji rolniczej i leśnej, 2) zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, 3) urządzenia wodne, 4) urządzenia melioracji wodnych, 5) usługi agroturystyki, 6) ścieżki piesze i rowerowe. <p>Aktualnie działka wykorzystywana jest pod uprawy polowe.</p> <p>Przedmiotowa działka graniczy z terenem wsi Puńców w gminie Goleiszów, który objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren we wsi Puńców bezpośrednio przylegający do działki będącej przedmiotem złożonej uwagi przeznaczony jest w planie pod uprawy rolne. Natomiast teren zabudowany przy ul. Myśliwskiej we wsi Puńców oddalony jest około</p>

podłączenia do wszystkich mediów. Kopie odpowiednich zaświadczeń znajdują się w posiadaniu Urzędu Miasta wydz. Strategii i Rozwoju Miasta.

80 m od działki będącej przedmiotem złożonej uwagi i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Puńców przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Nadmienić należy, że zabudowa zagrodowa spełnia zupełnie inne funkcje, aniżeli zabudowa mieszkaniowa. Zabudowa zagrodowa jest formą zagospodarowania terenu przez rolnika w ramach gospodarstwa rolnego. Składa się ona zawsze z budynku mieszkalnego (jednego) wraz z zabudowaniami gospodarczymi.

Właściciel działki składający uwagę nie jest rolnikiem, a także nie wskazał w uwadze, że ma zamiar zostać rolnikiem i prowadzić gospodarstwo rolne. Na etapie zbierania wniosków, co miało miejsce po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, właściciel działki wnioskował o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową. Było to zgodne z jego wcześniejszymi działaniami – złożonymi wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy pięciu budynków mieszkalnych.

Na obszarze projektu miejscowego planu zostały wyznaczone pod zabudowę zagrodową tylko dwa tereny. Oba tereny tworzą już istniejącą zabudowę siedliskową, w związku z czym opracowując projekt planu wzięto to pod uwagę jako istniejące uwarunkowanie dla określania przeznaczenia terenu. Intencją przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu było m.in. ochrona ukształtowanej już przestrzeni rolniczej przed jej zabudową na cele nierolnicze. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w ekofizjografii – rolnictwo powinno się rozwijać na glebach o najwyższych klasach bonitacyjnych. Działka nr 10 obr. 77 posiada praktycznie na całym obszarze klasę bonitacyjną III b, co w skali gminy stanowi jedną z najwyższych klas glebowych.