

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.	24.02.2016r.	Dotyczy uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Cieszyna dla obszaru Markłowic. Jestem właścicielem działki w obrębie 79 nr działki 73 i składam uwagę do w/w planu w następującej treści. Jestem zainteresowany, aby na w/w działce była możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	79-73	Przedmiotowa uwaga odnosi się do terenu, który zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze - terenów do zalesienia (J5ZLD). Projekt planu, który został sporządzony zgodnie ze Studium przewiduje przedmiotową działkę na tereny rolne. Wnioskowana działka przylega do drogi publicznej ul. Bukowej wąskim przesmykiem szerokości ok. 3 m i długości ok. 200 m, który stanowi wąski dojazd do pozostałej części działki. Całość nieruchomości jest nieurządzona i nie posiada uzbrojenia. W myśl art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Zważywszy na zapisy Studium oraz na fakt, że na terenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istnieje bardzo duża rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz uwzględniając położenie i kształt nieruchomości, a także dostępność komunikacyjną nie ma zasadności do przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową. Uwaga: Uwzględnienie uwagi byłoby działaniem niezgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3.	7.03.2016 r.	Zwracamy się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 75 obręb 79 położonej w Cieszynie przy ul. Bukowej. Poprzedni właściciel Pan Bronisław Olszar w piśmie z kwietnia 2013 informował w trakcie ustalania studium o zamiarze przekazania działki z przeznaczeniem na cele budowlane. Obecnie jesteśmy współwłaścicielami działki i podtrzymujemy zamiar poprzedniego właściciela. W studium opublikowanym na stronie Urzędu Miasta teren działki ujęty jest jako „obszary, na których ustaleniami studium	79-75	Przedmiotowa działka położona jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren częściowo przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (pas ok. 70 m), zaś pozostała część działki przeznaczona jest pod tereny rolne. Analizując uwagę należy zauważyć, że: 1) działka ma powierzchnię ok. 84 a przy czym jej kształt to wydłużony prostokąt (krótszy bok ma ok. 33 m); 2) przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową – usługową wiązałoby się z kosztami wykonania uzbrojenia terenu, które należą do powinności Gminy, dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, a szczególnie zabudowy usługowej, o którą wnioskują wnoszący uwagę, konieczne byłoby wyznaczenie dla obsługi tych terenów drogi publicznej gminnej. Realizacja takiej drogi rodziłaby koszty zarówno wykupu terenu jaki i urządzenia drogi, 3) dla przedmiotowego terenu brak planu zagospodarowania przestrzennego jest od 14 lat. W okresie tym nikt nigdy nie próbował uzyskać warunków zabudowy co świadczyłoby o zainteresowaniu właścicieli

planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne”. Obecnie tylko część działki oznaczona została jako MN. Wnioskowane przeznaczenie:
W związku z planami wykorzystania działki na cele mieszkaniowo – usługowe wnioskujemy o zmianę i ujęcie całości działki 75 na cele mieszkalno – usługowe oznaczone symbolem MNU.

terenów o zamiarze zabudowy przedmiotowej działki,
4) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, są przede wszystkim:
- tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość uzupełnienia zabudowy na tzw. lukach budowlanych,
- wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielonych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych,
- dostęp do dróg publicznych,
- koszty zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy,
5) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działka posiada użytki gruntowe rolne. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytycznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionują wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezabudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie tzw. luk budowlanych. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,
6) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowanie szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,
7) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworzących zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

			<p>zwiększone zostałyby o ok. 50 %.</p> <p>Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowienia prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie, gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozeznah wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociagową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.</p> <p>Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezervę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. jako tereny rolne. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.</p> <p>Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowałoby ponowieniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowo – usługowych, wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Ponadto stałoby w sprzeczności z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego sposób uwzględnienia został szczegółowo omówiony w uzasadnieniu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	
5.	9.03.2016 r.	Składamy uwagę do ww miejscowego planu zwracając się z prośbą o przekwalifikowanie działek o nr 4/1, 4/2, 4/3, 4/17 obręb 79 na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	79-4/1, 4/2, 4/3, 4/17	<p>Działki nr 4/3 i 4/17 są położone w terenach, które zgodnie ze Studium wyznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś zgodnie z projektem planu przeznaczone są pod tereny rolne. Przedmiotowe działki położone są w odległości ok.100 m od drogi publicznej ul. Zagrodowej a ich powiązanie z układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem drogi wewnętrznej częściowo utwardzonej o długości ok. 100 m. Przedmiotowe działki nie posiadają uzbrojenia, zaś koszt wykonania sieci kanalizacji sanitarnej, który należy do powinności gminy, z uwagi na ukształtowanie terenu będzie wysoki (nie ma możliwości wykonania kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym – konieczne byłoby stosowanie przepompowni ścieków). Działka 4/17 nie stanowi własności wnoszących uwagę. Na terenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istnieje bardzo duża rezerwa terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym nie ma przesłanek w tym również ekonomicznych, aby wnioskowane działki na ten czas przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>Pozostałe działki będące przedmiotem uwagi, tj. działka 4/2 i 4/1 zgodnie ze Studium położone są w terenach zalesień, zaś działka 4/1 również częściowo w terenach lasów. Projekt planu przeznacza te działki na tereny rolne i tereny lasów. Przeznaczenie ich na tereny zabudowy mieszkaniowe, zgodnie z intencją wnoszących uwagę, byłoby przede wszystkim niezgodne ze Studium i tym samym niezgodne z prawem, jak również brak jest ekonomicznego uzasadnienia dla takiego działania.</p>

				<p>Uwaga: Uwzględnienie uwagi w zakresie przeznaczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działek 4/2 i 4/1, obr. 79 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby działaniem nie zgodnym ze Studium, - działki 4/3, obr. 79 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby ekonomicznie nieuzasadnione jednakże nie wymagałoby ponowienia żadnych kroków procedury, - działki 4/17 obr. 79 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby ekonomicznie nieuzasadnione wymagałoby również ponownego wyłożenia w tym zakresie, gdyż uwaga dotyczyłaby innej własności niż wnoszących uwagę.
6.	14.03.2016	<p>Proszę o uwzględnienie w planie zagospodarowania w obrębie 79 działki 76/13 o powierzchni 0,5071 ha na cele budownictwa mieszkaniowego. Działka 76/6 (droga) również częściowo należy do mnie w 16/60 części. Droga jest już utwardzona do końca posesji Bukowa 14B. W/w działkę pragnę przekazać moim trzem wnukom by mogli się tam wybudować.</p>	79-76/6	<p>W odniesieniu do działki 76/13, obr. 79, należy stwierdzić, że działka położona jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren przeznaczony jest pod tereny rolne.</p> <p>Analizując uwagę należy zwrócić uwagę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) działka ma powierzchnię ok. 0,50 ha przy czym jej kształt to wydłużony prostokąt (krótszy bok ma ok. 24 m); 2) przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z kosztami wykonania uzbrojenia terenu, które należą do powinności Gminy. Działka wprawdzie położona jest przy terenie stanowiącym prywatną drogę dojazdową, jednakże dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, o którą wnioskuję wnoszący uwagę, konieczne byłoby wyznaczenie dla obsługi tych terenów drogi publicznej gminnej. Realizacja takiej drogi rodziłaby koszty zarówno wykupu terenu jaki i urzędzenia drogi, 3) dla przedmiotowego terenu brak planu zagospodarowania przestrzennego jest od 14 lat. W okresie tym wnoszący uwagę nie poczynił starań inwestycyjnych. Dla przedmiotowego terenu nie zostały wydane żadne warunki zabudowy, nie zostało też wydane żadne pozwolenie na budowę. Z treści uwagi wynika, że wnoszący uwagę nie nosi się z zamiarem realizacji zabudowy w tym momencie, lecz planuje przekazać działkę swoim wnukom, 4) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, są przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> - tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość uzupełnienia zabudowy na tzw. lukach budowlanych, - wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielonych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, - dostęp do dróg publicznych, - koszty zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy, 5) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działka posiada użytki gruntowe rolne. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytycznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia

dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczanego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionują wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezabudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie tzw. luk budowlanych. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,

6) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,

7) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworzących zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.

Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowienie prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie, gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozważań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.

Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. jako tereny rolne. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w

			<p>przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.</p> <p>Uwaga: uwzględnienie uwagi w zakresie przeznaczenia działki 76/13, obr. 79 byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowałooby ponowieniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowych wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Ponadto stałoby w sprzeczności z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego sposób uwzględnienia został szczegółowo omówiony w uzasadnieniu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	
7.	22.03.2016	<p>W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Markłowic, wnoszę uwagę, co do tego planu, na którym znajduje się moja działka nr 77 obręb 79.</p> <p>Według projektu, ok. 3/4 części mojej działki przeznaczona jest na tereny rolne, co do których wnoszę moją uwagę.</p> <p>W związku z tym zwracam się z uprzejmą prośbą o możliwość przekwalifikowania części mojej działki, zaznaczonej na dołączonej mapie, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Moim celem jest rozparcelowanie tego terenu i przekształcenie go na działki budowlane, które w przyszłości chcę przekazać mojej córce.</p> <p>Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.</p>	79-77 (część)	<p>Przedmiotowa działka położona jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren częściowo przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (pas ok. 118 m), zaś pozostała część działki przeznaczona jest pod tereny rolne.</p> <p>Analizując uwagę należy zwrócić uwagę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) działka ma powierzchnie ok. 1,68 ha przy czym jej kształt to wydłużony prostokąt (krótszy bok ma ok. 39 m); 2) przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z kosztami wykonania uzbrojenia terenu, które należą do powinności Gminy, nie jest wykluczone, że dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, o którą wnioskuję wnoszący uwagę, konieczne byłoby wyznaczenie dla obsługi tych terenów drogi publicznej gminnej. Realizacja takiej drogi rodziłaby koszty zarówno wykupu terenu jaki i urządzenia drogi, 3) dla przedmiotowego terenu brak planu zagospodarowania przestrzennego jest od 14 lat. W okresie tym wnoszący uwagę uzyskał w 2012 r. dwie decyzje o warunkach zabudowy, które nie zakończyły się do tej pory uzyskaniem pozwolenia na budowę. Tereny, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy są na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z treści uwagi wynika, że wnoszący uwagę nie nosi się z zamiarem realizacji zabudowy w tym momencie, lecz planuje „rozparcelowanie” tego terenu i przekształcenie go na działki budowlane, które w przyszłości chce przekazać swojej córce, 4) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, są przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> - tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość uzupełnienia zabudowy na tzw. lukach budowlanych, - wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielonych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, - dostęp do dróg publicznych, - koszty zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy, 5) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działka posiada użytki rolne. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytycznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy

czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego". Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionuje wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezabudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury mieszkaniowej. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,

6) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,

7) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 6, 8, 9, 10, 11 i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworzących zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.

Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowienia prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie, gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozważań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.

Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. jako tereny rolne. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w

			przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.
			Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowało by ponowieniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowych, wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Ponadto stałoby w sprzeczności z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego sposób uwzględnienia został szczegółowo omówiony w uzasadnieniu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8.	22.03.2016	Zwracam się z prośbą o przekształcenie mojej działki rolnej o powierzchni 7281 m ² położonej w Cieszynie Markłowicach ulica Bukowa nr działek 76/16, 76/10, 76/11 w obrębie 79 na działki lub chociaż jedną działkę budowlaną mieszkaniową. Nadmieniam, że działka przylegająca jest zabudowana i uzbrojona. Dodaję również, iż działki te są oddalone od mojego miejsca zamieszkania prawie 18 km, uprawiając je muszę przejeżdżać przez miasto 2 ronda co jest prawie niemożliwe przy obecnym ruchu jechać z maszynami rolniczymi mając obecnie 75 lat. Proszę o przychylne załatwienie mojej prośby.	79-76/16, 76/10, 76/11
			Przedmiotowe działki położone są zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren przeznaczona jest pod tereny rolne. Analizując uwagę należy zwrócić uwagę: 1) działki łącznie mają powierzchnie ok. 0,73 ha i nie przylegają bezpośrednio do drogi publicznej. Ich dostęp do drogi publicznej odbywa się przez wydzielony geodezyjnie teren stanowiący działkę 76/7, obr.79, 2) przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z kosztami wykonania uzbrojenia terenu, które należą do powinności Gminy. Działka wprawdzie położona jest przy terenie stanowiącym prywatną drogę dojazdową, jednakże dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, o którą wnioskuję wnoszący uwagę, konieczne byłoby wyznaczenie dla obsługi tych terenów drogi publicznej gminnej. Realizacja takiej drogi rodziłaby koszty zarówno wykupu terenu jaki i urządzenia drogi, 3) dla przedmiotowego terenu brak planu zagospodarowania przestrzennego jest od 14 lat. W okresie dla przedmiotowych działek nikt nie ubiegał się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, tak więc nie ma determinacji szybkiej realizacji zabudowy a raczej jest to kwestia możliwości wykorzystania gruntu pod zabudowę mieszkaniową w przyszłości, 4) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę szczególnie mieszkaniową są przede wszystkim: - tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość jej uzupełnienia na tzw. lukach budowlanych, - wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielanych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, - dostęp do dróg publicznych, - możliwość wyposażenia nowo powstałych budynków do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy, 5) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działka posiada użytki rolne. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytycznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionuje wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również

komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezbudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury mieszkaniowej. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,

6) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,

7) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 6, 7, 9, 10, 11 i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworząc zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.

Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponownie prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozważań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.

Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. jako tereny rolne. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.

Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowałoby

			ponowieniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowych, wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Ponadto stałoby w sprzeczności z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego sposób uwzględnienia został szczegółowo omówiony w uzasadnieniu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
9.	29.03.2016	<p>Wniosek o poszerzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Markłowic, terenu „budowlanego” dla działki nr 95 obr. 79 miasta Cieszyna.</p> <p>My niżej podpisani, jako jedyni spadkobiercy ustawowi po zmarłym w dniu 22 stycznia 2016 r. w Siemianowicach Śląskich ojcu Jerzym Bocek, synu Jana i Anny, PESEL 40021508710, ostatnio stale zamieszkałym w Cieszynie przy ul. Leśnej 1, który był wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Cieszynie przy ul. Leśnej, stanowiącej działkę nr 95 (dziewięćdziesiąt pięć) obrębu 79, o powierzchni 0,4622 ha, obj. księgą wieczystą nr BB1C/00022737/3 Sadu Rejonowego w Cieszynie, wnosimy o poszerzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Markłowic, terenu „budowlanego” dla działki nr 95 obr. 79 miasta Cieszyna. Teren, o uwzględnienie którego w tymże projekcie wnioskujemy, zakreślono kolorem pomarańczowym na poniższym odręcznym rysunku.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Objęcie większej części przedmiotowej działki terenem „budowlanym”, da wnioskującym w przyszłości ewentualną możliwość dokonania darowizny działki budowlanej (działek) na rzecz ich dzieci. Zapoznając się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru Markłowic, wnioskodawcy, biorąc pod uwagę, iż na przeciwległej nieruchomości teren „budowlany” przebiega powyżej granic wnioskowanej nieruchomości,</p>	79-95	<p>Przedmiotowa działka zgodnie ze Studium położona jest w terenach zieleni (J5TZ), gdzie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi nie przewiduje się możliwości wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej. Część przedmiotowej działki została przeznaczona w projekcie miejscowego planu pod zabudowę mieszkaniową, gdyż zachodziły przesłanki faktyczne i prawne do takiego przeznaczenia, a mianowicie na działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny zaś użytek gruntowy „B” mówi, iż nie jest to zabudowa siedliskowa. W związku z powyższym w projekcie planu wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach użytku gruntowego „B”. Dalsze „poszerzenie” terenów mieszkaniowych nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa, chociażby zgodności z ustaleniami Studium.</p> <p>Przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 6, 7, 8, 10, 11 i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworząc zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.</p> <p>Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowienie prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozeznań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.</p> <p>Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. jako tereny rolne. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.</p> <p>Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem niezgodnym z ustaleniami Studium</p>

		stwierdzili, iż będzie zasadne wystąpienie z niniejszym wnioskiem.	
10.	29.03.2016	<p>Uwaga do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna.</p> <p>Ja, jako właściciel działki nr 80/2 obr. 79 położonej przy ulicy Leśnej w Cieszynie, zgłaszam uwagę do założeń projektu. Wnoszę o zakwalifikowanie w/w działki do terenów zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.</p>	<p>79-80/2</p> <p>Przedmiotowa działka położona jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren przeznaczony jest pod tereny rolne.</p> <p>Analizując uwagę należy zwrócić uwagę:</p> <p>1) działka ma powierzchnię ok. 1,64 ha przy czym jej kształt to wydłużony prostokąt, w 1/3 porośnięta drzewostanem wysokim. Działka przylega do wydzielonej geodezyjnie działki drogowej (szer. 7m), w której Gmina Cieszyn jest w 1/10 właścicielem,</p> <p>2) przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z kosztami wykonania uzbrojenia terenu, które należą do powinności Gminy. Ponadto, dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, o którą wnioskuję wnoszący uwagę, konieczne byłoby wyznaczenie dla obsługi tych terenów drogi publicznej gminnej. Realizacja takiej drogi rodziłaby koszty zarówno uregulowania spraw własnościowych po nieżyjących, następnie wykupu terenu jaki i urządzenia drogi,</p> <p>3) dla przedmiotowego terenu brak planu zagospodarowania przestrzennego jest od 14 lat. W okresie tym, nikt nie ubiegał się o decyzję o warunkach zabudowy co świadczyłoby o zainteresowaniu realizacją zabudowy,</p> <p>4) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, są przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość uzupełnienia zabudowy na tzw. lukach budowlanych, - wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielonych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, - dostęp do dróg publicznych, - koszty zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy, <p>5) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działka użytkowana jest rolniczo. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytocznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionują wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z</p>

				<p>18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezbudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie tzw. luk budowlanych. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,</p> <p>6) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,</p> <p>7) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 6, 7, 8, 9, 11 i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworzących zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.</p> <p>Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowienia prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie, gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozeznań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.</p> <p>Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. terenami rolnymi. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.</p> <p>Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowałoby ponowieniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowych, wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Ponadto stałoby w sprzeczności z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego sposób uwzględnienia został szczegółowo omówiony w uzasadnieniu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
11.	29.03.2016	Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w	79-80/1	Przedmiotowa działka położona jest zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w Cieszynie przy ul. Leśnej, działka 80/1 obręb 79. Moim zamiarem nigdy nie było prowadzenie działalności rolniczej, w przyszłości planuję wykorzystać ją na cele mieszkaniowe.

przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren przeznaczony jest pod tereny rolne.

Analizując uwagę należy zwrócić uwagę:

1) działka ma powierzchnię ok. 0,69 ha przy czym jej kształt to wydłużony prostokąt, w całości porośnięta drzewostanem wysokim. Działka przylega do wydzielonej geodezyjnej działki drogowej (szer. 7m), w której Gmina Cieszyn jest w 1/10 właścicielem,

2) przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wiązałoby się z kosztami wykonania uzbrojenia terenu, które należą do powinności Gminy. Ponadto, dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, o którą wnioskuję wnosząca uwagę, konieczne byłoby wyznaczenie dla obsługi tych terenów drogi publicznej gminnej. Realizacja takiej drogi rodziłaby koszty zarówno uregulowania spraw własnościowych po nieżyjących, następnie wykupu terenu jaki i urządzenia drogi,

3) dla przedmiotowego terenu brak planu zagospodarowania przestrzennego jest od 14 lat. W okresie tym wnoszący uwagę uzyskał w 2012 r. dwie decyzje o warunkach zabudowy, dla których nie zostało do tej pory uzyskane pozwolenie na budowę. Tereny, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy są na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z treści uwagi wynika, że wnoszący uwagę nie nosi się z zamiarem realizacji zabudowy w tym momencie, lecz planuje „rozparcelowanie” tego terenu i przekształcenie go na działki budowlane, które w przyszłości chce przekazać swojej córce,

4) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, są przede wszystkim:

- tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość uzupełnienia zabudowy na tzw. lukach budowlanych,
- wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielonych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych,
- dostęp do dróg publicznych,
- koszty zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy,

5) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działka użytkowana jest rolniczo. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytocznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionują wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z

				<p>18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezbudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie tzw. luk budowlanych. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,</p> <p>6) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,</p> <p>7) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 i uwaga zbiorowa nr 14, które dotyczą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworzących zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.</p> <p>Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowne prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie, gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozeznań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.</p> <p>Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezervę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. terenami rolnymi. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.</p> <p>Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowałoby ponowniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowych, wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Ponadto stałoby w sprzeczności z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego sposób uwzględnienia został szczegółowo omówiony w uzasadnieniu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
12.	29.03.2016	Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w	78-4	Działka 4, obr. 78 zgodnie ze Studium położona jest w terenach, dla których wyznacza się jako kierunek

		<p>projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym obręb 78 GO. Działki Ewidencyjne 240301_1.0078.4 położonej w Cieszynie przy ulicy Zadwornej. W Studium wykonanym w 2013 roku działka oznaczona została jako obszar J1TZ. Obecnie w projekcie jest oznaczona MN.</p> <p><u>Wnioskowane przeznaczenie:</u> W związku z planami wykorzystania działki również na działalność usługową proszę o przywrócenie poprzedniego przeznaczenia. Proszę wnioskuję usytuowaniem działki pomiędzy terenami o przeznaczeniu czysto usługowym bowiem pozostałe tereny przy ulicy Zadwornej w tym obszarze mają kwalifikacje jako MNU lub U.</p>	<p>zagospodarowania tereny zieleni J1TZ. W projekcie planu działka 4, obr. 78 stanowiąca własność wnoszących uwagę, położona jest w całości w terenach rolnych.</p> <p>W myśl art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Studium dopuszcza możliwość „włączenia” działki bezpośrednio przylegającej do terenów budowlanych do tych terenów. Działanie takie jest uwarunkowane:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) złożeniem stosownego wniosku lub uwagi w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 17 ustawy, 2) wielkość i kształt nieruchomości spełniają ustalone w studium wskaźniki urbanistyczne dla terenu do niej przylegającego. <p>Analizując uwagę należy stwierdzić, że wnioskowana działka 4, obr. 78 przede wszystkim nie spełnia powyższego warunku, gdyż nie przylega do terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. Ponadto działka nie posiada dostępu do drogi publicznej (ul. Zadwornej), w związku z czym nie ma podstaw prawnych do uwzględnienia uwagi.</p> <p>Uwaga: Uwzględnienie uwagi byłoby działaniem niezgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p>
13.	29.03.2016	<p>Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 6/1 obręb 78 położonej w Cieszynie przy ulicy Zadwornej. W Studium wykonanym w 2013 roku część działki oznaczona została jako obszar J1TZ. Obecnie w projekcie planu zagospodarowania część działki oznaczona jest jako 1R. Proszę o zmianę całej nieruchomości na obszar J1MNU.</p> <p><u>Wnioskowane przeznaczenie:</u> W związku z planami wykorzystania działki również na działalność usługową proszę o przekształcenie przeznaczenia. Proszę wnioskuję usytuowaniem działki pomiędzy terenami o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym bowiem pozostałe tereny przy ulicy Frysztańskiej w tym obszarze mają kwalifikacje jako MNU lub U.</p> <p>Uwaga dotyczy fragmentu działki 6/1 obr. 78 wyznaczonej w Studium jako J1TZ (w zakresie fragmentu działki wyznaczonej w Studium jako J1MN i J1U uwaga została</p>	<p>78-6/1</p> <p>Radzie Miejskiej przekazywana jest do rozpatrzenia uwaga w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta odnoszącej się do fragmentu działki wyznaczonej w Studium jako J1TZ.</p> <p>Przedmiotowa działka 6/1, obr. 78 zgodnie ze Studium położona jest częściowo w terenach, dla których wyznacza się jako kierunek zagospodarowania tereny zieleni J1TZ, częściowo w terenach wyznaczonych pod zabudowę usługową J1U oraz częściowo w terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną J1MN. W projekcie planu przedmiotowa działka przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową (w granicach wyznaczonych w Studium pod zabudowę), w pozostałym zakresie pod tereny rolne zgodnie z granicami terenów J1TZ.</p> <p>Z analizy położenia działki, jej kształtu, stopnia wyposażenia w infrastrukturę, dostępności komunikacyjnej oraz faktycznego użytkowania, jak również sąsiedztwa działki, uwagi nie można uwzględnić w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową w zakresie części działki wyznaczonej w Studium jako J1TZ – tereny zielone.</p>

		uwzględniona przez Burmistrza Miasta).		
14.	29.03.2016	<p>Zwracamy się z wnioskiem o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w Cieszynie: przy ulicy Bukowej o numerach działek nr 75, 76/10, 76/11, 76/16, 76/13, 77 przy ulicy Leśnej działki nr 80/1 i 80/2 obręb 79. przy ulicy Zadwornej działki nr 5, 6/1 obręb 78</p> <p>W studium opublikowanym na stronie Urzędu Miasta teren działek ujęty został jako „obszary na których ustaleniami studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne”.</p> <p>W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Markłowic tylko część działek oznaczona została jako MN. Reszta pozostaje terenami rolniczymi.</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie:</p> <p>W związku z planami wykorzystania działek na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe wnioskujemy o zamianę na obszar oznaczony MNU. Tereny te nie są obecnie ani nie będą w przyszłości terenami rolniczymi.</p> <p>Uwaga dotyczy fragmentu działek 75, 76/10, 76/11, 76/16, 76/13, 77, 80/1, 80/2 obr. 79 oraz fragmentu działki 6/1 obr. 78 wyznaczonej w Studium jako J1TZ (w zakresie działki nr 5 obr. 78 oraz fragmentu działki 6/1 obr. 78 wyznaczonej w Studium jako J1MN i J1U uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta).</p>	79 - 75, 76/10, 76/11, 76/16, 76/13, 77, 80/1 i 80/2 78-5, 6/1	<p>Radzie Miejskiej przekazywana jest do rozpatrzenia uwaga w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta odnoszącej się do działek 75, 76/10, 76/11, 76/16, 76/13, 77, 80/1, 80/2 obr. 79 oraz fragmentu działki 6/1 obr. 78 wyznaczonej w Studium jako J1TZ.</p> <p>Przed dokonaniem szczegółowej analizy należy zwrócić uwagę, że uwagi złożone indywidualnie – dotyczy to uwagi nr 6, 7, 8, 10 i 11 odnoszą się do stworzenia warunków prawnych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, natomiast uwaga nr 14 złożona przez te same osoby co w/w uwagi odnosi się do możliwości przeznaczenia wnioskowanych działek pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.</p> <p>Działki 75, 76/10, 76/11, 76/16, 76/13, 77, 80/1 i 80/2, obr. 79 tworzą zwarty obszar.</p> <p>Analizując uwagę należy stwierdzić:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie ze Studium w/w obszar położony jest w terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna, 2) zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się po dokonaniu analizy m.in. art. 1 ust. 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem czynnikami decydującymi o przeznaczeniu terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, są przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> - tereny o zwartej strukturze mieszkaniowej oraz możliwość uzupełnienia zabudowy na tzw. lukach budowlanych, - wielkość, kształt i cechy geometryczne już wydzielonych działek, które spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, - dostęp do dróg publicznych, - koszty zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy, 3) zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów wnioskowana działki stanowią grunty rolne. Zapisy szczegółowe Studium dla terenu MN w „wytycznych do planu” „dopuszczają utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, (...), traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego, przy czym nie obowiązuje % wskaźnik udziału powierzchni terenu przeznaczonego dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego”. Tak więc wyznaczenie terenów rolnych, które kwestionują wnoszący uwagę, jest zgodne ze Studium. Należy podkreślić, że zgodnie z wyrokami sądów, jak również komentarzy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem o dużym stopniu ogólności, nie wszystkie jego ustalenia muszą być dosłownie przeniesione i przełożone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób prosty i jednoznaczny, co nie musi też prowadzić zawsze do wniosku o braku zgodności tych dwu aktów. (...). Nie wszystkie ustalenia studium muszą w całości znaleźć swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym, może to następować etapami rozłożonymi w czasie przez kolejne zmiany planu” (NSA II.OSK 1370/10 z 18.11.2010). Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało wyznaczone 15 ha niezbudowanych terenów mieszkaniowych, których zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury mieszkaniowej. Są to tereny, które posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych oraz mają możliwość podłączenia przyszłej zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Z analizy rynku nieruchomości, jak i z danych dotyczących uzyskiwanych decyzji pozwoleń na budowę nie

			<p>wynikają lokalne potrzeby zwiększania (na chwilę sporządzania tego planu) powierzchni terenów pod zabudowę,</p> <p>4) z analiz zagospodarowania terenu wynika, że na czas sporządzania projektu planu gmina Cieszyn ma ok. 60 % pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach zostało przeznaczonych ok. 23 % powierzchni miasta, zaś pod zabudowę usługową ok. 11% powierzchni. W takiej sytuacji gmina Cieszyn posiada dużą podaż terenów przeznaczonych pod zainwestowania szczególnie odnosi się to do terenów mieszkaniowych,</p> <p>5) przedmiotową uwagę należałoby również przeanalizować w kontekście pozostałych uwag dotyczących tego obszaru, tj. uwagi pod numerem 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 i 11, które dotyczą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową. Wszystkie te uwagi odnoszą się do sąsiednich działek tworzących zwarty obszar o powierzchni ok. 7 ha. Zwiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej o wnioskowane 7 ha zwiększyłoby tereny mieszkaniowe na obszarze tego planu o ok. 25 %, a tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zwiększone zostałyby o ok. 50 %.</p> <p>Z analizy urbanistycznej wykonanej przez pracownię urbanistyczną, która wykonała projekt planu, wynika, że uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenów pod zabudowę wymagałoby ponowienie prac projektowych, gdyż tak duży obszar musiałby zostać odpowiednio skomunikowany szczególnie, gdyby miały tam powstać tereny usługowe, tzn. w projekcie planu należałoby wyznaczyć odpowiednie drogi publiczne, gdzie ze wstępnych rozważań wynika, że powstało dróg klasy dojazdowej długości ok. 770 m o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, min. 10 m. Teren wymagałby uzbrojenia terenu przynajmniej w sieć wodociągową min. 800 mb i grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej ok. 750 mb. Koszt tych inwestycji infrastrukturalnych wynosiłby około 1.824.000,00 zł.</p> <p>Wobec powyższej analizy proponuje się nie uwzględniać uwagi. Wyznaczone w Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły „rezerwę” terenów mieszkaniowych, które będą możliwe do wykorzystania w przyszłości w przypadku wyczerpywania się „zapasów” terenów mieszkaniowych na obszarze Markłowic, zaś obecnie tereny te przeznaczone zostaną zgodnie z faktycznym wykorzystaniem terenów, tj. terenami rolnymi. Tak określone przeznaczenie nie uniemożliwi w przyszłości przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.</p> <p>Uwaga: uwzględnienie uwagi byłoby działaniem ekonomicznie nieuzasadnionym i skutkowałoby ponowieniem prac projektowych w zakresie wyznaczenia terenów mieszkaniowych, wyznaczenia odpowiednich dróg publicznych oraz ponownego wyłożenia projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Uwzględnienie uwagi byłoby działaniem niezgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p>
15.	29.03.2016	<p>Wnoszę uwagi dotyczące projektu planu zagospodarowania przestrzennego w Markłowicach. Proszę o rozpatrzenie planu zagosp. działki nr 47/6 obręb 79.</p> <p>Na tej działce umieszczony jest warsztat usługowy połączony z budynkiem mieszkalnym. Działalność usługowa jest prowadzona na tej</p>	<p>79-47/6</p> <p>Radzie Miejskiej przekazywana jest do rozpatrzenia uwaga w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta odnoszącej się do fragmentu działki 47/6 obr. 79 wyznaczonej w Studium jako J4TZ.</p> <p>Przedmiotowa działka zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położona jest w znacznej części w terenach zieleni wykluczonych z zabudowy z uwagi na korytarze ekologiczne, pozostała, niewielka część działki, zabudowana budynkami gospodarczo</p>

działce i przyległej 47/4 już od 30 lat .W związku z tym proszę o przekwalifikowanie tego terenu na MNU. Za pozytywne rozpatrzenie z góry dziękuję.

Uwaga dotyczy fragmentu działek 47/6 obr. 79 wyznaczonej w Studium jako J4TZ (w zakresie fragmentu działki nr 47/6 obr. 78 wyznaczonej w Studium jako J4MN uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta).

warsztatowymi jest położona w terenach zabudowy mieszkaniowej, gdzie w zapisach Studium dla tego typu terenów dopuszczalna jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. W związku z czym nie można uwzględnić uwagi w zakresie przeznaczenia całości działki 74/6, obr. 79 pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, dlatego część działki, która w Studium jest wyłączona z zabudowy musi pozostać jako tereny zielone jak to zostało przedstawione w projekcie planu i tym samym w tej części uwaga nie może zostać uwzględniona.