

**Uchwała Nr X/86/07**  
**Rady Miejskiej Cieszyna**  
**z dnia 28 czerwca 2007 roku**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt.5, art.40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku, Nr.142, poz.1591 z późn. zm.) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

**Rada Miejska Cieszyna,**

po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna

**uchwała**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część obszaru miasta Cieszyna,  
położonego w rejonie skrzyżowania ulic Wiślańskiej z Bielską

Art. 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawiera część tekstową, stanowiącą treść uchwały i część graficzną w formie rysunku planu miejscowego wykonanego w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Cieszyna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Art. 2

Określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1.MN, 2.MN;
  - 2) Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1.U - 8.U;
  - 3) Tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone symbolami: 1.ZR - 5.ZR;
  - 4) Tereny gruntów rolnych, oznaczone symbolami: 1.R - 3.R;
  - 5) Tereny dróg powiatowych klasy G (główne), oznaczone symbolami 1.KDG – 3.KDG;
  - 6) Tereny dróg gminnych:
    - a) klasy Z (zbiorcze), oznaczony symbolem 1.KDZ,
    - b) klasy L (lokalne), oznaczony symbolem 1.KDL,
    - c) klasy D (dojazdowe), oznaczone symbolami 1.KDD – 8.KDD.
2. Określa się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

### Art. 3

#### Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Określa się usytuowanie budynków z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie, części elewacji frontowej stanowiącej nie więcej niż 30% długości tej elewacji, w stosunku do nakazanych linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5m.
- 2) Nakazuje się lokalizowanie budynków gospodarczych za budynkami lokalizowanymi w pierwszej linii zabudowy.

2. Zakazuje się umieszczania reklam typu billboard o powierzchni przekraczającej 6 m<sup>2</sup>:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: MN i ZR oraz w odległości mniejszej niż 5m od linii rozgraniczających te tereny,
- 2) w odległości mniejszej niż 8m od budynku, w którym zlokalizowane są pomieszczenia mieszkalne.

### Art. 4

#### Określenie zasad ochrony środowiska

Wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu, określonym przepisami o ochronie środowiska przed hałasem:

- 1) Tereny oznaczone symbolami 1.MN i 2.MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Tereny oznaczone symbolami 6.U i 7.U zalicza się do terenów przeznaczonych pod szpitale, domy opieki oraz budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

### Art. 5

Określenie zasad zagospodarowania terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1.MN i 2.MN, określa się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) lokalizację garaży, budynków gospodarczych i wiat,
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wysokość budynków nie większa niż 15m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 3m,
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych: wysokość budynków nie większa niż 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 3m,
  - c) dla wiat: wysokość nie większa niż 6m,
- 4) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: jako dachy wielospadowe z zachowaniem symetrycznych kątów nachylenia głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia

głównych połaci dachowych w granicach od  $28^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,

- 5) geometrię dachów dla garaży, budynków gospodarczych i wiat: jako dachy jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od  $5^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- 6) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie większy niż 30%,
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie mniejszy niż 50%,

2. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1.U – 5.U, określa się:

- 1) lokalizację budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych,
- 2) lokalizację budynków towarzyszących zabudowie wymienionej w punkcie 1) w postaci magazynów, garaży, budynków gospodarczych i wiat,
- 3) możliwość wykorzystania do 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego na mieszkania,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych i handlowych: wysokość budynków nie większa niż 25m, do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 5m,
  - b) dla budynków produkcyjnych i magazynów towarzyszących budynkom produkcyjnym: wysokość budynków nie większa niż 20m,
  - c) dla magazynów, garaży i budynków gospodarczych stanowiących budynki towarzyszące budynkom usługowym i handlowym: wysokość budynków nie większa niż 14m, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 4,5m,
  - d) dla wiat towarzyszących budynkom wymienionym w punkcie 1): wysokość nie większa niż 6m,
- 5) geometrię dachów,
  - a) dla budynków usługowych oraz dla budynków im towarzyszących, jako jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków produkcyjnych i handlowych oraz dla budynków im towarzyszących, jako jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od  $5^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- 6) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie większy niż 50%,
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie mniejszy niż 30%,

3. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 6.U, określa się:

- 1) lokalizację budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, gastronomii, usług, turystyki, sportu oraz hoteli, schronisk młodzieżowych, internatów i domów studenckich,
- 2) lokalizację budynków towarzyszących zabudowie wymienionej w punkcie 1) w postaci magazynów, garaży, budynków gospodarczych i wiat,
- 3) lokalizację budynków handlowych,
- 4) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji,
- 5) możliwość wykorzystania do 30% powierzchni całkowitej budynków, o których mowa w punkcie 1), na mieszkania,
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków, o których mowa w punkcie 1), z wyjątkiem budynków związanych ze sportem:

wysokość budynków nie większa niż 22m, od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 4m,

b) dla budynków handlowych: wysokość budynków nie większa niż 10m,

c) dla budynków związanych ze sportem: wysokość budynków nie większa niż 18m,

d) dla magazynów, garaży i budynków gospodarczych: wysokość budynków nie większa niż 11m, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym maksymalna wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 3m,

e) dla wiat towarzyszących zabudowie wymienionej w punkcie 1): wysokość nie większa niż 6m,

7) geometrię dachów:

a) dla budynków wymienionych w punkcie 1), jako dachy jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,

b) dla budynków wymienionych w punktach 2), 3) i 4), jako dachy jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od  $5^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,

8) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie większy niż 50%,

9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie mniejszy niż 30%,

4. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 7.U, określa się:

1) lokalizację budynków użyteczności publicznej oraz hoteli,

2) lokalizację budynków towarzyszących zabudowie wymienionej w punkcie 1), w postaci magazynów, garaży, budynków gospodarczych i wiat,

3) lokalizację budynków gastronomicznych i handlowych o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>,

4) możliwość wykorzystania do 20% powierzchni całkowitej budynku, o którym mowa w punkcie 1), na mieszkania,

5) możliwość wykorzystania do 10% powierzchni całkowitej budynku, o którym mowa w punkcie 1), na potrzeby handlu i gastronomii,

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków, o których mowa w punkcie 1): wysokość budynków nie większa niż 25m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 4m,

b) dla budynków handlowych, gastronomicznych i budynków wymienionych w punkcie 2): wysokość budynków nie większa niż 10m, 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 4m,

7) geometrię dachów, jako dachy jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od  $15^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,

8) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie większy niż 40%,

9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie mniejszy niż 40%.

5. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 8.U, określa się:

1) lokalizację hoteli, moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, domów wycieczkowych, schronisk turystycznych,

2) lokalizację budynków towarzyszących zabudowie wymienionej w punkcie 1), w postaci magazynów, garaży, budynków gospodarczych i wiat,

- 3) lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
  - 4) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji,
  - 5) możliwość wykorzystania do 20% powierzchni całkowitej budynku, o którym mowa w punkcie 1), na mieszkania,
  - 6) możliwość wykorzystania do 20% powierzchni całkowitej budynku, o którym mowa w punkcie 1), na potrzeby usług, handlu i gastronomii,
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków, o których mowa w punkcie 1): wysokość budynków nie większa niż 20m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 4m,
    - b) dla budynków handlowych i gastronomicznych i budynków wymienionych w punkcie 2): wysokość budynków nie większa niż 9m, 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 4m,
    - c) dla budynków związanych z zagospodarowaniem terenu na potrzeby sportu i rekreacji: wysokość budynków nie większa niż 18m,
  - 8) geometrię dachów:
    - a) dla budynków wymienionych w punkcie 1), jako dachy jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - b) dla budynków związanych z zagospodarowaniem terenu na potrzeby sportu i rekreacji oraz budynków wymienionych w punkcie 2), jako dachy jedno lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 9) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie większy niż 40%,
  - 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie mniejszy niż 40%,
6. Dla terenów zieleni rekreacyjnej, oznaczonych symbolami 1.ZR – 5.ZR, określa się:
- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej,
  - 2) lokalizację pola namiotowego i campingu samochodowego,
  - 3) lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym: obiektów małej architektury oraz placów gier i zabaw dla dzieci,
  - 4) wysokość zabudowy dla budynków rekreacji indywidualnej: wysokość budynków nie większa niż 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość kondygnacji nie może przekroczyć 3m,
  - 5) szerokość elewacji frontowej dla budynków rekreacji indywidualnej: do 8 m,
  - 6) geometrię dachów, jako dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, w granicach od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 7) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie większy niż 10%,
  - 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przewidzianego dla realizacji inwestycji: nie mniejszy niż 70%.

## Art. 6

Określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Określa się granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla wszystkich terenów, określonych w § 2, określa się nakaz projektowania zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający osuwanie się mas ziemnych.

#### Art. 7

Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Określa się jako zasadę:

1. budowę, rozbudowę i modernizację systemów uzbrojenia terenu we wszystkich, określonych w miejscowym planie, terenach o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

#### Art. 8

Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Określa się jako zasadę:

1. podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego miejscowym planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowią:

- 1) drogi powiatowe klasy G (główna), oznaczone symbolami 1.KDG, 2.KDG, 3.KDG,
- 2) droga gminna klasy Z (zbiorcza), oznaczona symbolem 1.KDZ,
- 3) droga gminna klasy L (lokalna), oznaczona symbolem 1.KDL,
- 4) drogi gminne klasy D (dojazdowe), oznaczone symbolami: 1.KDD – 8.KDD,

2. minimalne wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla:

- 1) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 3 miejsca na budynek jednorodzinny, w tym miejsca w garażu,
- 2) budynku zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) budynku rekreacji indywidualnej - 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,
- 4) budynku użyteczności publicznej, w tym dla:
  - a) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, obsługi bankowej, turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu użytkowego,
  - b) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej - 1 miejsce na 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu użytkowego,
  - c) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby oświaty, kultury i kultu religijnego - 1 miejsce na 12m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu użytkowego,
  - d) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby gastronomii - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu użytkowego,
  - e) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby handlu - 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku lub lokalu użytkowego,
- 5) budynku produkcyjnego do 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> jego powierzchni użytkowej,
- 6) budynku produkcyjnego powyżej 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> jego powierzchni użytkowej.

3. minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych określa się jako sumę miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów budynków i lokali.
4. zadrzewienie ogólnodostępnych parkingów powierzchniowych w minimalnej ilości 1 drzewo na 8 miejsc postojowych wewnątrz parkingu oraz 1 drzewo na 4 miejsca postojowe na skraju parkingów.

#### Art. 9

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Określa się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 2

Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

#### § 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Brachaczek