

**UCHWAŁA XLIX/480/02
RADY MIEJSKIEJ W CIESZYNIE
z dnia 31 stycznia 2002 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta obejmującej jednostkę J3.MN**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 42, z 2001 r. poz. 1591), w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 roku, poz. 139 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Cieszynie
uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta obejmującej jednostkę
J3.MN.**

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne.

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki J3.MN, zwany dalej "planem" obejmuje obszar ograniczony ulicami: Majową na odcinku od posesji nr 88 (działka nr 67) do skrzyżowania z ul. Katowicką, ulicą Katowicką od północnej krawędzi działki 61/92 do skrzyżowania z ul. Majową, a od strony południowej - krawędzią zalesionego parowu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) wyznaczenie obszarów o różnym przeznaczeniu w obrębie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) generalne zasady zagospodarowania obszaru jednostki,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane dla obszarów o różnym przeznaczeniu,
- 4) zasady obsługi zespołu zabudowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy rozumieć przez to przepisy planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na podkładzie mapy sytuacyjno-wysokościowej z naniesionymi granicami władania, stanowiący integralną część ustaleń planu jako załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy rozumieć przez to istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 7) **jednostce** - należy przez to rozumieć całość obszaru objętego niniejszym planem, w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 4

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
 - 1) linie rozgraniczające drogi publiczne,
 - 2) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) linie podziału na działki budowlane w obszarach oznaczonych symbolem "MN2",
 - 4) symbole obszarów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, posiadające odniesienie w dalszych ustaleniach planu, przy czym:
 - a) część symbolu występująca po kropce oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) numer występujący w symbolu przed kropką wyróżnia obszary o różnych zasadach zagospodarowania lub różnych zasadach podziału na działki budowlane.
 - 5) linie zabudowy nakazane oraz nieprzekraczalne.
2. Przebieg przewodów infrastruktury technicznej poprzez tereny leżące poza pasami dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1) jest oznaczony orientacyjnie, wyrażając zasadę obsługi infrastrukturą (rodzaj i parametry przewodów oraz działki przez które przebiegają). Oznacza to, iż szczegółowe położenie tych przewodów w obrębie danej nieruchomości może ulegać zmianie w trakcie realizacji planu.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów oraz generalne zasady zagospodarowania obszaru jednostki.

§ 5

1. Dla terenów położonych w obrębie jednostki ustala się jako wiodącą - funkcję mieszkaniową.
2. Wyznaczają się obszary o niżej określonym przeznaczeniu terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MN-19.MN, 1.MN1 - 14.MN1, 1.MN2 - 16.MN2, 1.MN3-10.MN3,
 - 2) tereny zieleni prywatnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MN/Z - 5.MN/Z,
 - 3) tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MN2/U,
 - 4) tereny usług komercyjnych i handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.U - 4.U,

-
- 5) **tereny zieleni publicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.ZP**,
 - 6) **tereny komunikacji wraz z urządzeniami pomocniczymi** - posiadające następujące oznaczenia na rysunku planu:
 - a) **1.KL - droga lokalna**,
 - b) **1.KD - 22.KD - drogi dojazdowe**,
 - c) **1.KDp - 4.KDp - przejścia piesze**,
 - d) **KP - parkingi ogólnodostępne**.
 3. **W obszarach MN, MN1, MN2 i MN3 podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, a przeznaczeniem dopuszczalnym, z zachowaniem § 7 ust. 2 oraz dalszych przepisów planu, jest:
 - 1) **działalność usługowa lub wytwórcza**, a w obszarach MN, MN1, MN2 także handlowa, która może być prowadzona wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkalnej nieruchomości i która nie koliduje z wiodącą mieszkaniową funkcją dzielnicy - jak pracownie projektowe, atelier, niewielkie biura, kancelarie, punkty napraw itp., za wyjątkiem działalności, o których mowa w § 7,
 - 2) **hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek**, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej,
 - 3) **lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, w tym stacji transformatorowych, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 4) **urządzanie parkingów ogólnodostępnych**.
 4. **W obszarach MN/Z podstawowym przeznaczeniem terenu jest zieleń prywatna towarzysząca zabudowie mieszkaniowej lub zieleń miejska**, a przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - 1) lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) zagospodarowanie na cele związane z działalnością usługową prowadzoną w obrębie przyległej nieruchomości,
 - 3) urządzenie parkingów ogólnodostępnych.
 5. **W obszarach MN2/U podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, z wykluczeniem usług stwarzających uciążliwość zewnętrzne oraz obniżających estetykę otoczenia, o których mowa w § 7, lub wykorzystanie całości działki na cele usługowe, a przeznaczeniem dopuszczalnym jest :
 - 1) **lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej**,
 - 2) **urządzanie parkingów ogólnodostępnych**.
 6. **W obszarach oznaczonych symbolem U podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi komercyjne i handel**, za wyjątkiem generujących znaczny ruch, a przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
 - 1) parkingi ogólnodostępne,
 - 2) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania jednostki,
 - 3) zieleń urządzoną oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - 4) urządzenie parkingów ogólnodostępnych,
 - 5) urządzenie terenów zieleni publicznej.
 7. **W obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń publiczna**, a przeznaczeniem dopuszczalnym jest lokalizacja przewodów
-

infrastruktury technicznej nie ograniczających możliwości zagospodarowania terenu na cele przeznaczenia podstawowego.

8. **Podstawowym przeznaczeniem obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, KD, KDp, KP jest układ komunikacyjny jednostki**, a przeznaczenie dopuszczalne obejmuje :
 - 1) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, za wyjątkiem terenów przejść pieszych - KDp.
9. Nieruchomości położone w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2 mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu, lub też częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 6

Wyznacza się tereny dróg publicznych - gminnych, oznaczone symbolami: 1.KL 1/2 (ul. Zajęcza), 3.KD 1/2 i 21.KD1/2 oraz ustala się linie rozgraniczające tych dróg zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

1. **Działalność usługowa lub wytwórcza prowadzona w obszarach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie może stwarzać uciążliwości wobec innych nieruchomości mieszkalnych, szczególnie w postaci:**
 - 1) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
 - 2) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
 - a) 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z bezprzejazdowych dróg bocznych od ulicy Zajęczej, Majowej lub ulicy 3.KD,
 - b) 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulicy Zajęczej lub ulicy 3.KD,
 - c) 16 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulicy Majowej lub Katowickiej,
 - 3) parkowania poza terenem nieruchomości samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton w okresie dłuższym niż sumarycznie 1 godzina w ciągu doby,
 - 4) zajmowania do celów parkowania dróg dojazdowych bez przejazdu,
 - 5) stałego parkowania na terenie nieruchomości więcej niż jednego samochodu ciężarowego,
 - 6) obciążenia układu komunikacyjnego w stopniu większym niż (wielkości średnie w dni robocze):
 - 8 przejazdów na dobę w wypadku działek posiadających wjazdy z bezprzejazdowych dróg bocznych ulicy Zajęczej, Majowej lub ulicy 3.KD,
 - 20 przejazdów na dobę w wypadku działek posiadających wjazdy z ulicy 3.KD,
 - 30 przejazdów na dobę w wypadku działek posiadających wjazdy z ulicy Zajęczej.
 - 7) wykorzystywania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne, w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 6) nie dotyczą działalności handlowej lokalizowanej wzdłuż drogi 3.KD i ul. Zajęczej.
3. W obszarach posiadających obsługę komunikacyjną od strony ul. Majowej poprzez projektowaną drogę dojazdową 3.KD dopuszczalny udział funkcji gospodarczych wszystkich rodzajów w stosunku do zabudowy mieszkaniowej wyznaczony jest natężeniem ruchu na tej drodze, które nie powinno przekroczyć 500 pojazdów na dobę na każdym ze skrzyżowań ulicy 3.KD z ul. Majową.

4. **Działalność handlowa lub usługowa prowadzona w obszarach zabudowy usługowej U** nie może stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości mieszkalnych, szczególnie w postaci:

- 1) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu,
- 2) generowania znacznego ruchu pojazdów samochodowych,
- 3) parkowania poza terenem nieruchomości samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton w okresie dłuższym niż sumarycznie 1 godzina w ciągu doby,
- 4) zajmowania do celów parkowania dróg dojazdowych bez przejazdu,
- 5) stałego parkowania na terenie nieruchomości więcej niż jednego samochodu ciężarowego,
- 6) wykorzystywania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne, w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń.

§ 8

Wszystkie obszary w obrębie jednostki zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 9

W obrębie obszaru jednostki **zakazuje się** użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, w szczególności związanych:

- 1) ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń;
- 2) z handlem targowiskowym.

ROZDZIAŁ 3

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane.

§ 10

1. **Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki** powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającej zabudowy, w celu:
 - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając położenie i ukształtowanie terenu jednostki oraz jego widoczność z ulic miejskich i eksponowanych fragmentów obszaru miasta,
 - 2) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu ,
 - 3) uniknięcia wrażenia stłoczenia zabudowy lub dominacji w stosunku do sąsiednich budynków.
2. Wysokość budynku w linii okapu dachu lub w linii kalenicy wraz z kształtem dachu oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne nawiązanie do otaczającej zabudowy, zwłaszcza budynków sąsiednich, przy uwzględnieniu relacji wynikających z wzajemnych odległości, usytuowania na działce, kształtu bryły oraz widoczności budynku w perspektywie z ciągów komunikacyjnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu określone w rozdziale 3 należy stosować również przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz odtworzeniu zabudowy w obrębie nieruchomości.

§ 11

1. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki:**

-
- 1) **w obszarach zabudowy mieszkaniowej - MN, MN1 i MN2 oraz mieszkaniowo-usługowej - MN2/U:**
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinna wolnostojąca, wyjątkowo bliźniacza,
 - b) w obrębie działki zlokalizować można jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno- usługowy,
 - c) wysokość budynków:
 - związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu - od 1.5 do 2.5 kondygnacji nadziemnej,
 - gospodarczych i garaży wolnostojących - do wysokości 1 kondygnacji nadziemnej,
 - d) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, o nachyleniu połaci 30 - 45°, dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 15 - 45°,
 - e) budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi,
 - f) w obrębie działki należy zapewnić garaże lub stałe miejsca postojowe, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na budynek,
 - g) lokalizacja garaży - w linii zabudowy lub w głębi działki, wyjątkowo - w granicy nieruchomości, pod warunkiem umieszczenia bramy garażu prostopadle do krawędzi drogi,
 - h) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działek nie powinien przekroczyć:
 - 50% w obszarach MN, MN1 i MN2,
 - 70% w obszarach MN2/U, wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną.
 - 2) **w obszarach zabudowy szeregowej MN3:**
 - a) zabudowa w formie szeregowej, z dostosowaniem formy budynków do charakteru zespołu zabudowy.
 - b) dopuszcza się lokalizację garaży towarzyszących zabudowie,
 - c) zmianę geometrii dachów dopuszcza się po przedstawieniu projektu rozwiązania dla całego szeregu: zaleca się jednoczesną przebudowę dachów na wszystkich budynkach w obrębie szeregu,
 - d) w celu zachowania jednolitego wyrazu architektonicznego zespołu zabudowy zakazuje się indywidualnych zmian formy budynku w obrębie szeregu, w szczególności nadbudowy;
 - 3) **w obszarach zabudowy usługowej - U:**
 - a) wysokość budynków - do 1.5 - 2 kondygnacji nadziemnych, dachy o symetrycznym nachyleniu połaci,
 - b) lokalizacja garaży - w linii zabudowy lub w głębi działki.
2. **Ustala się linie zabudowy: nakazane**, uwarunkowane konfiguracją terenu i możliwością wykonania przyłączy budynków do kanalizacji **oraz linie zabudowy nieprzekraczalne**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Dla działek, dla których nie określono graficznie linii zabudowy minimalna odległość zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej od linii rozgraniczającej dróg wynosi 4 m.
 3. **Wykorzystanie terenu nieruchomości na cele działalności usługowej lub wytwórczej w obrębie obszarów zabudowy mieszkaniowej (MN, MN1, MN2), zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MN2/U) oraz w obrębie obszarów usług komercyjnych i handlu (U)**, wymaga spełnienia następujących warunków:
-

- 1) dojazd do nieruchomości powinien mieć szerokość co najmniej 5.5 m w liniach rozgraniczających, w tym utwardzona jezdnia co najmniej 3 m, a jeśli charakter działalności wymaga dojazdu samochodami ciężarowymi - 3.5 m,
 - 2) w wypadku dróg bez przejazdu dojazd musi być zakończony placem umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (wozy komunalnej obsługi miasta, straży pożarnej),
 - 3) w granicach nieruchomości należy zbilansować potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością,
 - 4) teren powinien być odseparowany wizualnie (ogrodzeniem lub zielenią zimozieloną) od sąsiadujących nieruchomości o funkcji mieszkaniowej,
 - 5) zakazuje się gromadzenia i przechowywania na terenie działki surowców, materiałów, odpadów, opakowań lub paliw;
 - 6) min. 25% powierzchni działki należy urządzić zielenią,
4. W obszarach oznaczonych jako MN3 (zabudowa szeregowa) działalność wytwórczą i usługową, z wyjątkiem gastronomicznej, dopuszcza się wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej garaży lub obiektów gospodarczych.
5. W obszarze 9.MN2 ustala się obowiązek wykonania ilościowej analizy i oceny danych geotechnicznych oraz opracowania ekspertyzy lub dokumentacji geotechnicznej przed dokonaniem zabudowy działek.

§ 12

1. Ustala się zasady podziału terenów zabudowy mieszkaniowej na działki budowlane:

- 1) **w obrębie obszarów MN i MN3** - zachowanie istniejących podziałów, przy generalnej zasadzie lokalizacji jednego budynku związanego z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu w obrębie działki budowlanej;
 - 2) **w obrębie obszarów MN1** - możliwość dokonywania wtórnych podziałów, a także scaleń i nowych podziałów pod lokalizację budynków wolnostojących, pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dojazdu do działki zgodnego z wymogami przepisów szczególnych, przy uwzględnieniu projektowanej funkcji obiektu,
 - b) zachowania minimalnej powierzchni działki = 450 m²,
 - c) w obszarach, w których proponowany będzie dojazd od ul. Katowickiej - pod warunkiem uzgodnienia wjazdu z zarządem drogi;
 - 3) **w obrębie obszarów MN2** - podział na działki budowlane zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
2. Dopuszcza się łączenie działek w celu wspólnego ich zagospodarowania.

§ 13

Ustala się zasady zagospodarowania terenów w obszarze - MN/Z:

- 1) Tereny MN/Z mogą być zagospodarowane w formie:
 - a) zieleni urządzonej prywatnej lub publicznej,
 - b) ogólnodostępnych parkingów o nawierzchni zielonej.
- 2) Tereny MN/Z można wykorzystać na cele powiększenia przyległych nieruchomości.
- 3) W celu zagospodarowania terenu w sposób określony w pkt 2) z obszarów MN/Z można wydzielać działki służące do powiększenia przyległych nieruchomości.

§ 14

Ustala się zasady zagospodarowania terenów tworzących układ komunikacyjny jednostki:

- 1) **funkcje dróg:**
 - a) 1.KL 1/2 : droga lokalna (L),
 - b) 3.KD1/2 i 21.KD1/1: drogi dojazdowe (D) ,
 - c) pozostałe ulice KD - dojazdy do posesji,
 - d) tereny KDp : ścieżki piesze i pieszo - rowerowe,
 - e) tereny KP - parkingi ogólnodostępne.
- 2) **parametry drogi 1.KL 1/2 (ul. Zajęcza):**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) szerokość jezdni - 2 x 3,0 m,
 - c) chodniki dla pieszych - minimum jednostronne,
 - d) ścieżka rowerowa lub pas wydzielony na jezdni dla ruchu rowerowego.
- 3) **parametry dróg KD:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - droga 3.KD 1/2 : 10 -11 m,
 - droga 5.KD : 10 m,
 - drogi 8.KD, 20.KD : 6 - 8 m,
 - drogi 9.KD, 10.KD : 9 m,
 - drogi 11.KD , 15.KD, 18.KD : 8 m,
 - droga 19.KD 1/1 : 12 m,
 - droga 21.KD 1/2 : 8 - 9 m,
 - droga 22.KD 1/1 : 7 - 8 m,
 - minimalna szerokość pozostałych dróg dojazdowych (KD) w istniejącej zabudowie - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu - nie mniej niż 5,5 m;
 - b) wymagane parametry przekroju poprzecznego:
 - drogi 3.KD 1/2 i 21.KD 1/2: jezdnia dwupasowa o szerokości min. 5,5 m, chodnik dla pieszych - minimum jednostronny;
 - pozostałe drogi KD mogą być zagospodarowane w formie ciągów pieszo-jezdnych, przy czym minimalna szerokość jezdni powinna wynosić: w drogach dojazdowych obsługujących powyżej 8 działek - 5 m, w drogach dojazdowych obsługujących 4 - 8 działek - 4,75 m, w drogach dojazdowych obsługujących mniej niż 4 działki dopuszcza się zmniejszenie szerokości jezdni do 3 m,
 - c) w zakończeniach dróg bez przejazdu (sięgaczy) należy wykonać place do zawracania zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi, umożliwiające dojazd pojazdów obsługi komunalnej miasta oraz wykorzystanie do celów czasowego postoju pojazdów,
 - d) w drogach o szerokości jezdni 4,5 m lub mniejszej i o długości powyżej 50 m należy wykonywać zatoki do wymijania i postoju pojazdów,
 - e) nawierzchnie ciągów pieszo-jezdnych zaleca się wykonywać z materiałów rozbielalnych, zwłaszcza dla dróg zakończonych placami do zawracania, obsługujących projektowane zespoły zabudowy o liczbie budynków nie przekraczającej 6.
- 4) **szerokość przejść pieszych (KDp)** ustala się zgodnie z oznaczeniami linii rozgraniczających na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 15

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej jednostki:

1. Obsługa zespołu zabudowy szeregowej - poprzez istniejącą drogę gminną klasy L, oznaczoną na rysunku planu jako 1.KL 1/2 (ul. Zajęcza), powiązaną z systemem miejskim poprzez skrzyżowanie z ul. Katowicką.
2. Obsługa zespołu jednorodzinnej zabudowy wolnostojącej od strony ul. Majowej (droga gminna klasy L) - poprzez projektowaną drogę klasy D, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.KD 1/2.
3. Obsługa jednorodzinnej zabudowy wolnostojącej od strony ul. Katowickiej - zalecane łączenie wyjazdów bramowych z kilku posesji.
4. W obszarach oznaczonych MN1 i MN2 wjazdy do posesji położonych u zbiegu dróg dojazdowych do posesji z projektowaną drogą 3.KD lub ulicą Majową należy wykonać z dróg podrzędnych.
5. Dla działalności gospodarczych prowadzonych na terenach MN2/U i U, jak również jako działalność towarzysząca funkcji mieszkaniowej, zapotrzebowanie na miejsca parkingowe powinno być ustalane indywidualnie dla proponowanego sposobu użytkowania terenu, przy uwzględnieniu miejsc przeznaczonych dla klientów oraz dla personelu, czy czym:
 - 1) dla działalności handlowych w granicach działki należy przewidzieć parkingi w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 25 m² powierzchni handlowej,
 - 2) dla działalności gastronomicznej należy przyjąć minimum 1 miejsce na 10 m² powierzchni lub 1 miejsce parkingowe na 8 miejsc konsumenckich - nie licząc miejsc postojowych dla personelu, które winny być zapewnione dodatkowo.

§ 16

Ustala się zasady obsługi dzielnicy w zakresie infrastruktury technicznej:

1. **Zaopatrzenie w wodę** - z miejskiej sieci wodociągowej - istniejącej i przewidzianej do rozbudowy według zasad wyrażonych na rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów ust. 6 oraz § 4 ust. 2. Orientacyjne przebiegi wodociągów oznaczono na rysunku planu symbolami "W" z podaniem średnicy.
2. **Odprowadzenie ścieków:**
 - 1) istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, według zasad wyrażonych na rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów ust. 6 oraz § 4 ust. 2. Orientacyjne przebiegi kanałów oznaczono na rysunku planu symbolem "Ks" z podaniem średnicy.
 - 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu, lub biologicznych oczyszczalniach przydomowych;
 - 3) minimalna pojemność zbiorników, o których mowa w pkt 3), w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej 14-dniowy okres gromadzenia nieczystości, przy uwzględnieniu liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji.
3. **Odprowadzenie wód opadowych** - systemem istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych, z odprowadzeniem do cieków okresowych po stronie zachodniej i północno -

wschodniej obszar. Zasady odprowadzenia wód opadowych wyrażono na rysunku planu za pomocą orientacyjnego przebiegu przewodów oznaczonych symbolem "Kd" z podaniem średnicy.

4. **Zaopatrzenie w gaz** - z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy sieci gazociągów średnio- i niskoprężnych. Orientacyjne przebiegi gazociągów wyrażające zasady rozbudowy sieci oznaczono na rysunku planu symbolami "G" z podaniem średnicy.
5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną**, przy założeniu:
 - a) wykorzystania energii elektrycznej na cele grzewcze w 20% budynków (zapotrzebowanie mocy maksymalnej na przyłączy w wysokości 25,0 kW na 1 gospodarstwo domowe),
 - b) zapotrzebowaniu mocy w szczycie na poziomie 9.030 W na 1 gospodarstwo domowe w pozostałej zabudowie,
 - c) liczbie nowych gospodarstw domowych w obrębie obszaru wynoszącej docelowo - 102,
 - d) wynikających z tego: mocy maksymalnej w szczycie przyłączy $P_{nm} = 354,0$ kW, mocy maksymalnej w szczycie stacji transformatorowej $P_{PT} = 434,3$ kW i zapotrzebowaniu mocy pozornej transformatora w szczycie $S_{PT} = 447,7$ kVA,
 - poprzez sieć kablową rozdzielczą niskiego napięcia oraz 1 istniejącą stację transformatorową słupową i 2 nowe stacje, zasilane z istniejącej sieci średniego napięcia.
6. **Dopuszcza się zmiany przebiegu, a także lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej** związanych z obsługą zagospodarowania jednostki, w tym stacji transformatorowych, **we wszystkich obszarach poza wyznaczonymi pasami drogowymi**, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.

§ 17

W projektach budowlanych i przy realizacji poszczególnych przewodów infrastruktury technicznej należy uwzględnić umieszczenie w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

ROZDZIAŁ 5

Określenie stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

§18

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, która zostanie pobrana przez Burmistrza Miasta w wypadku ich zbycia. Stawka opłaty wynosi 30%.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 21

Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc, w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały, Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, uchwalony przez Radę Miejską Cieszyna w dniu 25.06.1992 r. uchwałą nr XXXIV/207/92, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego nr 8, poz. 42 z dnia 03.08.1992 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Ludwik Kuboszek