

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA

z dnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego teren położony w rejonie ulic Hajduka i Bobreckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska Cieszyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały,

uchwała

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący teren położony w rejonie skrzyżowania ulic Hajduka i Bobreckiej.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

Art.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, zawiera część tekstową, której treść stanowi uchwała i część graficzną w formie rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

Art.2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,80 ha położony w rejonie dworca kolejowego i dworca autobusowego.

2. Granice opracowania wyznaczają: od zachodu zabudowa przy ul. Bobreckiej; od południa zabudowa przy ul. Hajduka; od wschodu granica dworca PKS; od północy tereny kolejowe PKP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Art.3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) granica kolejowych terenów zamkniętych,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) obiekt zabytkowy, chroniony ustaleniami planu,
- 6) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) U -teren zabudowy usługowej,
 - b) KSU - teren obsługi publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej i usług,
 - c) KS - teren obsługi publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej,
 - d) KSp - teren parkingu,
 - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - f) KDL - tereny powiatowych dróg publicznych klasy lokalnej,
 - g) KPR - teren ciągu pieszo – rowerowego,

h) KK - tereny kolejowe.

Art.4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów – rozdział 2,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3,
- 3) zasad ochrony środowiska – rozdział 4,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - rozdział 5
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – rozdział 6,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 7,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – rozdział 8,
- 8) pokrycia dachów – rozdział 6,
- 9) stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 9.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu,
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 3) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

Art.5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie,
- 3) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na potrzeby usług z wyłączeniem budynków związanych z produkcją i budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 4) wysokości zabudowy w odniesieniu do urządzeń i obiektów budowlanych nie będących budynkami - należy przez to rozumieć wysokość, którą mierzy się od najwyższej rzędnej terenu działki budowlanej do najwyższego punktu urządzenia lub obiektu budowlanego.

Rozdział 2. **Przeznaczenie terenów**

Art.6. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,
- 2) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KSU,
- 3) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS,
- 4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KSp,
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP,

- 6) teren kolei, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK,
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL,
- 8) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KPR.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Art.7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy,
- 2) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, różnego rodzaju blach,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy określonymi w planie,
- 4) ogrodzenia mogą być wykonane z różnego rodzaju materiałów budowlanych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów betonowych i blach.

Art.8. Dla całego obszaru planu ustala się następujące zasady sytuowania reklam:

1. W zakresie reklam i wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych (masztów) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji masztów reklamowych na wszystkich określonych w planie terenach,
- 2) zakaz lokalizacji reklam na terenie oznaczonym symbolem 1ZP,
- 3) dopuszcza się, na terenach nie wymienionych w pkt 2), lokalizację reklam o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 10,00 m² i nie wyższej niż 9,00 m nad poziomem terenu,

2. W zakresie reklam lokalizowanych na obiektach budowlanych:

- 1) ustala się zakaz umieszczania reklam na obiekcie zabytkowym chronionym ustaleniami planu,
- 2) na pozostałych budynkach nie wymienionych w pkt 1), dopuszcza się reklamy o powierzchni nie większej niż 6,00 m², z uwzględnieniem zasad sytuowania wymienionych w pkt 3),

3) zasady sytuowania reklam:

- a) zakazuje się montażu reklam na dachach,
- b) na elewacjach: tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality. Wielkość, kształt i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 15%,

3. Lokalizacja reklam wolnostojących lub na budynkach nie może przesłaniać elewacji obiektu zabytkowego chronionego ustaleniami planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska

Art.9. 1. Funkcjonowanie zabudowy usługowej na terenach 1 U i 1 KSU nie może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny.

2. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska: teren oznaczony symbolem 1 ZP zalicza się do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Art.10. 1. W celu ochrony obiektu zabytkowego chronionego ustaleniami planu, oznaczonego graficznie na rysunku planu – budynek dworca kolejowego przy ul. Hajduka 10, ustala się zakaz:

- 1) nadbudowy i rozbudowy,
- 2) lokalizacji technicznego wyposażenia budynku (klimatyzatory, anteny, maszty) w sposób pogarszający walory ekspozycyjne obiektu.

2. Dla obiektu zabytkowego chronionego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, ustala się nakaz zachowania obecnego gabarytu, rzutu, kształtu dachu, historycznego rodzaju pokrycia dachu, wystroju architektonicznej elewacji, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, zabytkowego wyposażenia wewnątrz.

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zachowanie historycznej kompozycji ze szczególnym uwzględnieniem cech, o których mowa w ust. 2, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Art.11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i parkingami z zachowaniem standardów, określonych w niniejszym artykule z zastrzeżeniem ustaleń Art. 10,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku usługowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 0,30,
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,25, maksymalna 0,45,
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10 %,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7,
- 7) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 15 m,
- 8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- 9) szerokość elewacji budynków usługowych od strony ul. Hajduka od 12 m do 75 m,
- 10) dachy budynków symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia 20° do 45° z kalenicą usytuowaną równoległe do ul. Hajduka, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w Art. 10,
- 11) do pokrycia dachów należy stosować dachówki lub materiały imitujące dachówki, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w Art. 10,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania jednokondygnacyjnych budynków usługowych,
- 2) lokalizacji baz, składów i magazynów oraz handlu hurtowego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) ścieżek pieszych i rowerowych,
- 2) obiektów małej architektury, o maksymalnej wysokości 3,0 m,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Art.12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KSU ustala się:

- 1) lokalizację budynku związanego z obsługą publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej i usługami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy czym w poziomie pierwszej kondygnacji naziemnej budynku należy zlokalizować: perony, pomieszczenia związane z obsługą publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej takie jak: kasy biletowe, poczekalnia, toalety, niezbędne pomieszczenia pomocnicze oraz lokale usługowe,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 i pkt 4,
- 3) budynek związany z obsługą publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej i usługami o maksymalnej wysokości 15 m mierzonej od poziomu terenu przy wejściu do budynku od strony ul. Korfańskiego,
- 4) obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości 3,0 m,
- 5) dach budynku związanego z obsługą transportu zbiorowego komunikacji kołowej i usługami płaski, a dachy pozostałych budynków symetryczne, wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi dachówki,

- 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,90,
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,75, maksymalna 3,0,
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 3 %,
- 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 od strony ulicy Korfantego, 4 od strony ulicy Hajduka,
- 10) szerokość elewacji od strony ul. Korfantego od 30 m do 40 m,

2. Bezpośrednią dostępność komunikacyjną terenu 1KSU zapewnia się wyłącznie z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Art.13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się:

- 1) lokalizację placu manewrowego i peronów dla obsługi zbiorowego transportu komunikacji kołowej,
- 2) lokalizację ogólnodostępnych parkingów,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m,
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5 %.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji budynków,
- 2) budowy ogrodzeń od strony dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL i 3KDL.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Art.14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KSp ustala się:

- 1) lokalizację jednopoziomowego parkingu wraz z niezbędnymi do jego obsługi drogami wewnętrznymi i sieciami infrastruktury technicznej,
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu lub działki budowlanej: 5%.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Art.15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie parku wraz z infrastrukturą techniczną i małą architekturą funkcjonalnie z nim związanymi,
- 2) maksymalną wysokość obiektów małej architektury: 3,0 m, innych obiektów: 5,0 m,
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych,
- 2) lokalizację terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Art.16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK ustala się:

- 1) lokalizację budynku nastawni kolejowej z mieszkaniem służbowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 22,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 3,
- 3) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
- 4) dachy budynków płaskie o nachyleniu nie większym niż 10⁰,
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,50,
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 1,00, maksymalna 1,50,
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 10 %,
- 8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- 9) szerokość elewacji od 10 m do 15 m,

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) utrzymanie funkcji usługowych w budynku nastawni,
 - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

Art.17. 1. Obszar planu obsługiwany jest z układu istniejących dróg publicznych.

2. Przy przebudowie istniejących ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL – od 14,0 m do 46,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDL – od 18,0 m do 27,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDL – 15,0 m,
- 3) jezdnia o dwóch pasach ruchu.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KPR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 3,50 m do 5,70 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu 1 KSU określa się minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń magazynów i pomieszczeń socjalnych.

6. Dla terenu 1 KK określa się 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

7. Dla terenu 1 U określa się zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych według wskaźnika: 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, realizowane na terenach 1KSp i 1KS dla usług związanych z funkcjonowaniem terenu obsługi publicznego transportu zbiorowego komunikacji kołowej, dla innych usług na terenie 1U, realizowane w granicach działki budowlanej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Art.18. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach miejskich systemów oraz zapewniających powiązania z miejskim systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazowniczym i elektroenergetycznym.

Art.19. Ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo-komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla obszaru planu będzie realizowane na bazie istniejących sieci wodociągowych.

Art.20. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 2) modernizację i rozbudowę systemu odprowadzania ścieków,
- 3) zakaz stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

Art.21. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że energia cieplna dostarczana będzie z istniejącej sieci ciepłociągów zasilanych ze źródła zlokalizowanego poza granicami planu.

2. Dopuszcza się lokalne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych, nowoczesnych technologii zapewniających możliwie najniższą emisję spalin i pyłów oraz posiadających sprawność energetyczną powyżej 75%.

Art.22. Ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na gaz nastąpi w oparciu o istniejącą sieć po jej rozbudowie stosownie do potrzeb.

Art.23. Ustala się, że dostawa mocy i energii elektrycznej nastąpi w oparciu o istniejące i nowo wybudowane stacje transformatorowe zasilane z istniejącej sieci średniego napięcia, poprzez kablową sieć niskiego napięcia rozbudowaną stosownie do potrzeb.

Art.24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą i nową sieć z dopuszczeniem obsługi przez różnych uprawnionych operatorów sieci,
- 2) realizację sieci i obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom istniejącego i planowanego zainwestowania.

Rozdział 9.

Stawki procentowe służącej naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art.25. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 2. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej miasta Cieszyna.

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