

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera a terenem kolei

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.), 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 oraz wobec braku zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy

uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru obejmującego wschodnią część terenów położonych pomiędzy ul. Generała Józefa Hallera a terenem kolei

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem”, zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 4 ust.1,
- 2) graficznej - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 30 ha położony w południowo - wschodniej części Cieszyna w granicach oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych przez: zachodnią granicę miasta - od wschodu, drogę publiczną powiatową ul. Hallera - od południa, tereny mieszkaniowe i drogę publiczną powiatową ul. Słowiczą – od strony zachodu oraz terenami kolei - od strony północy.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację budynku lub budynków na warunkach określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem jego części podziemnych,
- 2) terenach zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć tereny otwarte niezagospodarowane, pokryte roślinnością spontaniczną o różnym stopniu naturalności, w tym odłogi, nieużytki, łąki nieużytkowane rolniczo oraz zadrzewienia nie będące lasami, zakrzewienia i zarośla,
- 3) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynku parametr techniczny określający jego pionowy wymiar w przestrzeni liczony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu,

b) w odniesieniu do budowli parametr techniczny określający jej pionowy wymiar w przestrzeni, liczony od poziomu terenu w miejscu styku nadziemnej części budowli z terenem do najwyższej położonego jej elementu.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) R - tereny gruntów rolnych,
 - b) RM – tereny rolne z zabudową zagrodową,
 - c) ZL - teren lasu,
 - d) ZW – tereny zieleni nieurządzonej.

2. Na rysunku planu występują również oznaczenie informacyjne:

- 1) granica administracyjna miasta,
- 2) las ochronny.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasad zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) tereny gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 3R,
- 2) tereny rolne z zabudową zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM,

- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL,
- 4) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZW do 3ZW.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację budynków przy zachowaniu określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 7. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejącego układu drogowego przylegającego bezpośrednio do obszaru planu.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych: dla zabudowy zagrodowej – 3 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc parkingowych będzie większa niż 6.

§ 8. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów oznaczonych symbolami 1RM i 2RM ustala się, że obszar planu obsługiwany będzie z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ust. 2 i ust. 3.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, a także przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

3. W zakresie zaopatrzenia zabudowy w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

4. Ustalone w planie ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń energetycznych, telekomunikacyjnych i łączności publicznej.

§ 9. Dla wszystkich nieruchomości położonych w granicach planu, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 3R ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 11 pkt 2.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, stosownie do przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, przy czym ogranicza się wielkość hodowli i chowu zwierząt gospodarskich do 5DJP,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu 2RM odbywać się będzie poprzez dojazd po terenie oznaczonym symbolem 3R do drogi publicznej, przylegającej do obszaru objętego planem,
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4:
 - a) dla budynku mieszkalnego: nie większa niż 12m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: nie większa niż 10m,
 - c) dla garaży: nie większa niż 5m,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,30,
- 5) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,

- maksymalna: 0,20,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 50%,

7) geometria dachu: dla budynków wymienionych w pkt 1: dachy wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni.

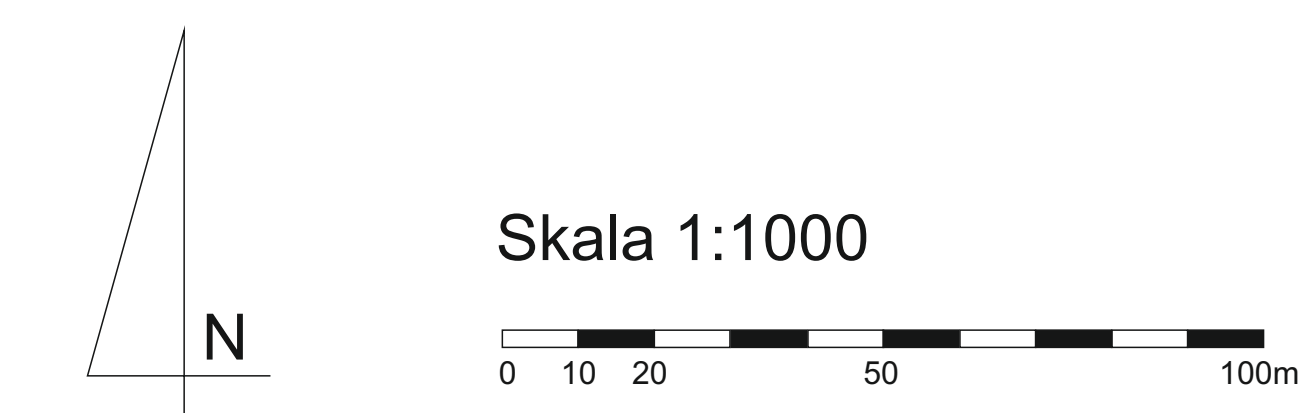
§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1ZW do 3ZW ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIESZYŃA DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO WSCHODNIĄ CZĘŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH POMIĘDZY UL. GENERALA JÓZEFA HALLERA A TERENAMI KOLEI



Obowiązujące ustalenia planu:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbole terenów
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

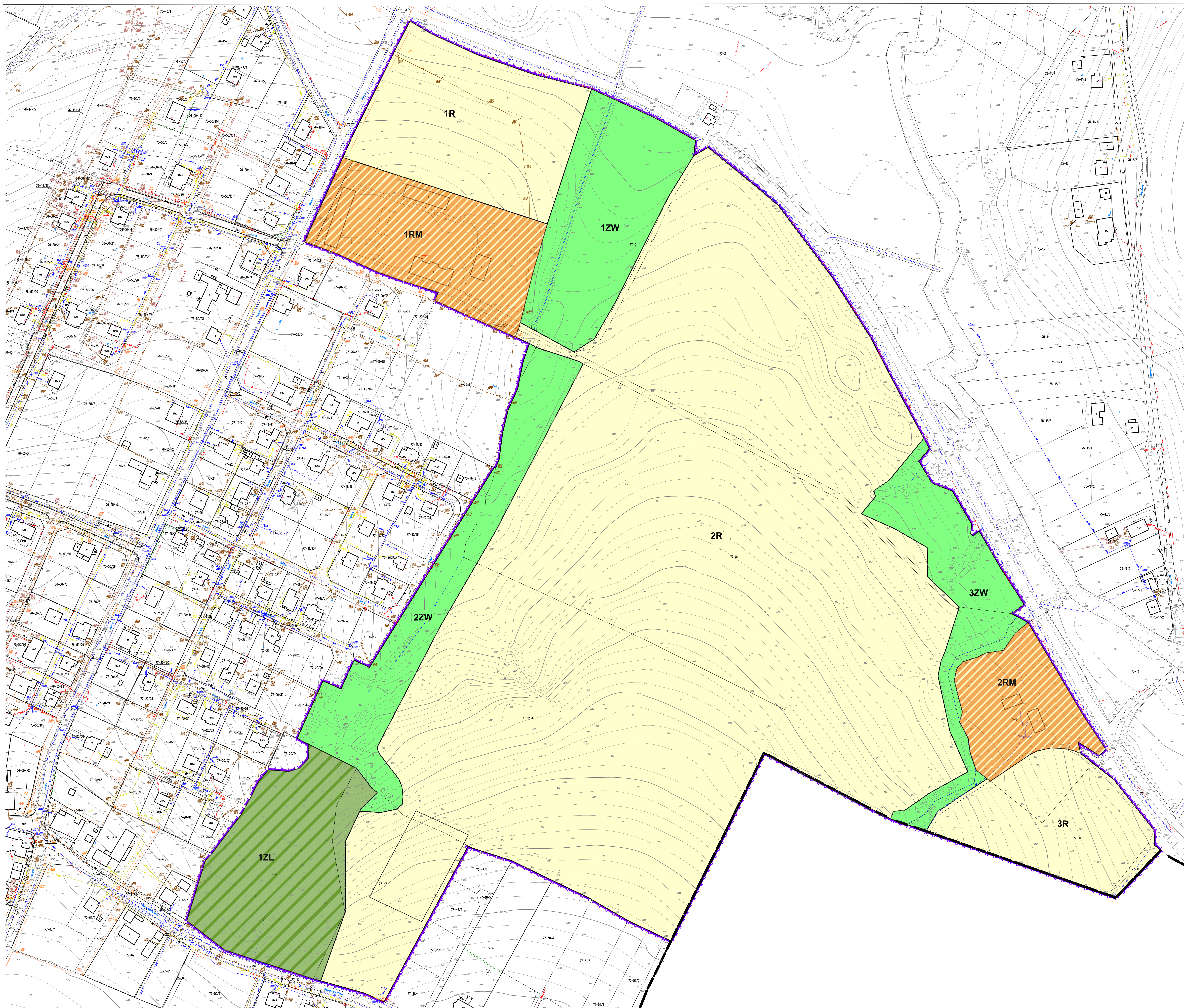
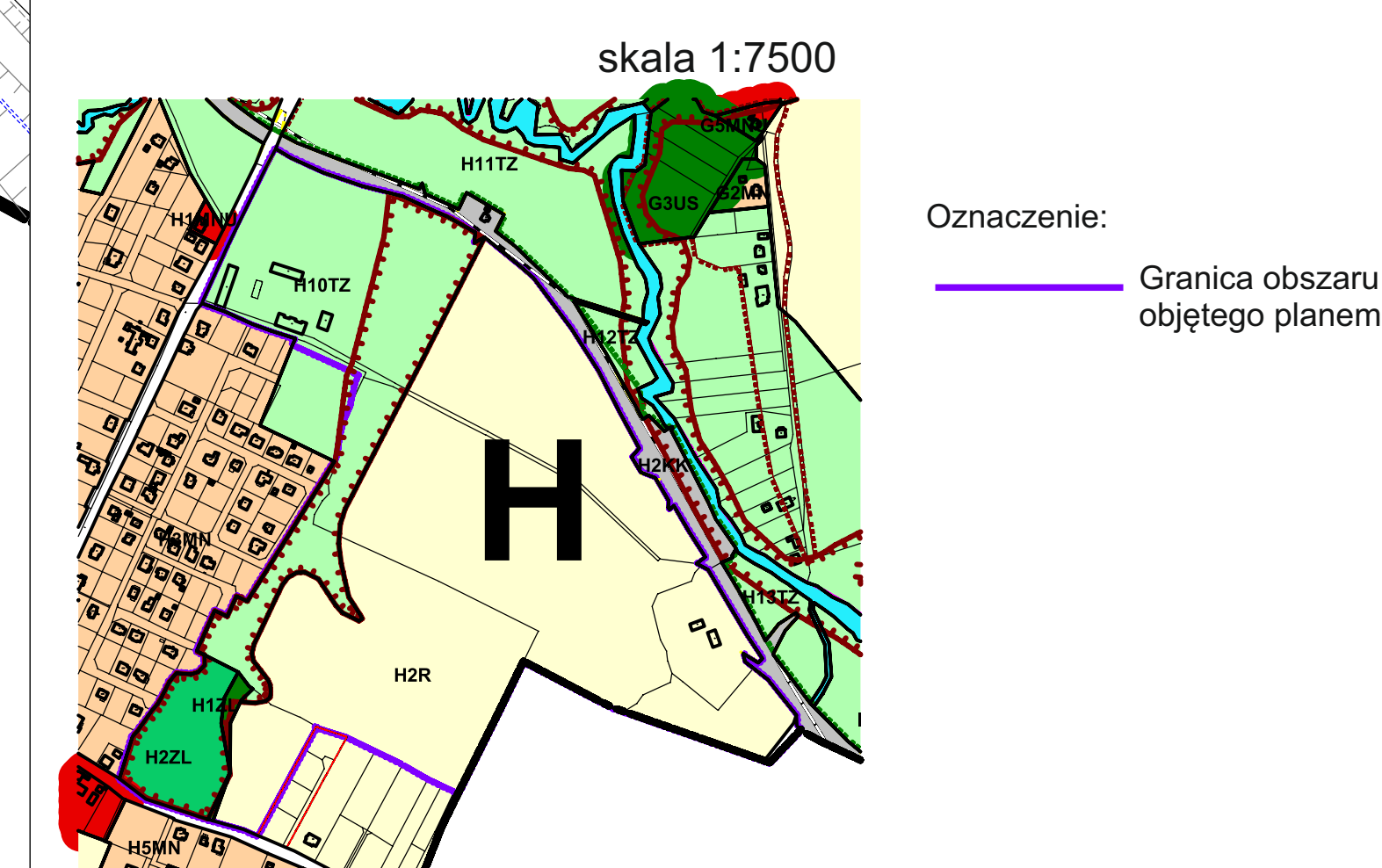
Przeznaczenie terenów:

- RM** Tereny rolne z zabudową zagrodową
- R** Tereny gruntów rolnych
- ZW** Tereny zieleni nieurządzonej
- ZL** Teren lasu

Oznaczenie informacyjne:

- Granica administracyjna miasta
- Las ochronny

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Cieszyńska



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwagi
1.	12.02.2019r.	<p>W związku z wyłożeniem do konsultacji społecznych i prowadzonymi pracami nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Hallera w Cieszynie-Mnisztwie, po raz kolejny wnioskuję o włączenie działki nr 47 obr. 77 do terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej.</p> <p>Poprzedni wniosek składałam 24 lipca 2018 r. i 10 stycznia 2019 r., jednak spotkałam się z negatywną decyzją. Wspomniana działka spełnia wszelkie przesłanki do wykorzystania jej na cele budowlane. Przylega bezpośrednio do wyasfaltowanej drogi (ul. Hallera) i ma z niej bezpośredni zjazd. Na jej terenie i w najbliższym sąsiedztwie znajdują się wszystkie media: prąd, woda, gaz, telefon. Równocześnie sąsiaduje z działkami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe. Również naprzeciwko znajdują się zabudowane działki, stąd zupełnie niezrozumiała jest dla mnie decyzja o wyłączeniu tylko tej działki z budownictwa mieszkaniowego. Działka nie wymaga żadnych nakładów ze strony Miasta na urządzenie drogi czy doprowadzenie mediów, a przecież i grunty w szczyrim polu i nieuzbrojone przeznaczane były w Cieszynie pod budowę.</p> <p>Mimo, że działka wiele lat temu zakwalifikowana została jako grunt rolny klasy III b, to jest to przestarzała, zupełnie nieaktualna klasyfikacja, zupełnie nie oddająca rzeczywistej wartości tej ziemi jako użytku rolnego. Mimo wieloletnich prób i nakładów, nigdy nie udawało się tam uzyskiwać nawet przeciętnych plonów. Bezpośrednie sąsiedztwo lasu z zachodniej strony wyjąławiające glebę, nachylenie terenu utrudniające uprawę i powodujące erozję, szkody czynione przez zwierzynę leśną, bardzo ciężka w uprawie gliniasta gleba sprawiają, że użytkowanie rolne tej działki jest zupełnie nieopłacalne i nawet dzierżawcy- pomimo ponoszonych tam nakładów pracy i środków produkcji - wycofywali się z rolnego użytkowania tego gruntu. Również obecny dzierżawca po dwóch latach prób poddał się w swoich wysiłkach. Równocześnie działka ma wiele walorów korzystnych dla celów mieszkaniowych, m.in. bliskość lasu, ładne widoki krajobrazowe, cisza i spokój, nieduża odległość do centrum oraz wspomniana już wyżej obecność mediów i łatwość dojazdu.</p>	Nie uwzględnić

		<p>Rozumiejąc dużą ilość terenów mieszkaniowych w Cieszynie, jestem w stanie zaakceptować przeznaczenie na cele budowlane przynajmniej części tej dużej działki - tę przylegającą do drogi i mediów.</p> <p>Chciałam równocześnie podkreślić, że większość inwestycji związanych z kanalizacją sanitarną czy deszczową na terenie Mnisztwa przebiega przez moje grunty - setki metrów kanalizacji biegną przez moje działki: nr 44/5 w rejonie ul. Kruczej oraz dz. Nr 18 i 14/2 w rejonie ul. Wroniej. Prace planowania i realizacji odbywały się przy pełnej akceptacji i współpracy ze strony mojego śp. ojca Jana Gazurka i mojej. Dodam, że nawet nie żądaliśmy wówczas odszkodowań ze strony Miasta - mimo ponoszonych przez nas do dziś z tego powodu strat i kłopotów np. z powodu gorszych plonów czy licznych studzienek. Moja rodzina zawsze rozumiała potrzeby społecznej służby i wzajemnej życzliwości czy pomocy i oczekiwałam, że skoro z naszej strony wielokrotnie była dla Miasta Cieszyna przychylność na różne inwestycje, to gdy moja rodzina chociaż raz zwraca się z uzasadnioną prośbą, to spotka się z podobnym podejściem. Dlatego tym bardziej uważam za krzywdzącą i niesprawiedliwą decyzję o pominięciu działki nr 47 w planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa jednorodzinne, mimo wcześniejszego wnioskowania w ustawowym terminie.</p> <p>Uprzejmie proszę o ponowne rozpatrzenie mojej sprawy i pochylenie się nad przytoczonymi argumentami.</p>	
2.	12.03.2019r.	<p>W związku z opracowaniem MPZP dotyczącego terenów pomiędzy ul. Gen. J. Hallera a terenem kolei, prosimy o zmianę przeznaczenia naszej działki nr 10 obr 77 z terenów rolnych (jednostka strukturalna 3R) na tereny zabudowy zagrodowej.</p> <p>Informuję, że teren będący naszą własnością dostępny jest z ul. G. Hallera, a następnie ul. Wielodroga i Myśliwską znajdujących się w Gminie Goleiszów (posiadamy pisemne zapewnienie dostępu do drogi publicznej wydane przez Wójta Gminy Goleiszów). Wzdłuż ul. Myśliwskiej istnieje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zatem przeznaczenie naszej działki pod zabudowę zagrodową będzie naturalnym przedłużeniem zabudowy z jednoczesnym jej rozproszeniem. Jednocześnie działka nasza oddzielona jest od sąsiedniego obszaru 2R w naturalny sposób tj. zalesionym jarem bez możliwości połączenia obu części, zaś dojazd ciężkim sprzętem rolniczym na ul. Myśliwską nie jest możliwy ze względu na szerokość drogi, rosnące na poboczach drzewa. Zatem istnieje możliwość użytkowania obszaru naszej działki nr 10 obr. 77 jako użytki rolne o intensywnej produkcji z małego areału, gdzie wnioskowana funkcja zabudowy zagrodowej byłaby najkorzystniejszym rozwiązaniem. Informuję, iż</p>	Nie uwzględnić

	przedmiotowa działka posiada możliwość podłączenia do wszystkich mediów. Kopie odpowiednich zaświadczeń znajdują się w posiadaniu Urzędu Miasta wydz. Strategii i Rozwoju Miasta.	
--	---	--