

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Z. Kossak - Szatkowskiej,
ul. G. Morcinka i ul. W Kargera**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

**Rada Miejska Cieszyna po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Cieszyna przyjętego uchwałą Nr XVIII/270/16 Rady Miejskiej
Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miejska Cieszyna**

uchwała

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Z. Kossak - Szatkowskiej, ul. G. Morcinka i ul. W. Kargera.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, zawiera część tekstową, stanowiącą treść uchwały i część graficzną, w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Cieszyna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Cieszyna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granicę obszaru objętego uchwałą stanowią od północy ul. Bielska i linia kolejowa, od południa ul. W. Kargera od zachodu ul. G. Morcinka i ul. Z. Kossak- Szatkowskiej od wschodu granica przebiega w odległości ok. 107 m od ul. Siennej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 3. 1. Ustaleniami planu, wskazanymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem AZP;

5) symbole terenów, na które składają się oznaczenia literowo - cyfrowe oznaczające numer porządkowy danego terenu oraz symbol rodzaju przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych, linia ta nie dotyczy termomodernizacji budynku;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę największych powierzchni wyznaczonych przez rzuty poziome zewnętrznego konturu budynku lub budynków;
- 6) **terenzie 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;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu oraz wymiar pionowy budowli liczony od poziomu terenu w miejscu jej trwałego związania z gruntem do najwyższej położonego jej elementu.

Rozdział 2.

Określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN – 9 MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1MNU - 3MNU**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **1MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1U i 2U**;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**;
- 6) teren zieleni rekreacyjnej oznaczony symbolem **1ZR**;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami: **1Z i 2Z**;
- 8) tereny rolnicze oznaczone symbolami **1R i 2R**;
- 9) teren publicznej drogi gminnej - klasa lokalna oznaczony symbolem **1KD-L**;
- 10) tereny publicznych dróg gminnych - klasa dojazdowa oznaczone symbolami: **1KD-D - 7KD-D**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **1KDW i 2KDW**;
- 12) tereny garaży i parkingów oznaczone symbolami **1KP i 2KP**;

- 13) teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo oznaczony symbolem **1IT-C**;
- 14) teren infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczony symbolem **1IT-G**.

Rozdział 3.

Określenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się brak zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku rozbudowy budynków o: rampy, podjazdy, klatki schodowe oraz windy.

3. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy przekraczającej określone w rozdziale 8 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o: tarasy, rampy, podjazdy, klatki schodowe oraz windy.

Rozdział 4.

Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Wskazuje się granice terenu stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 109-44/7 ujętego w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Ustala się, że modernizacja, rozbudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy, służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, możliwa jest we wszystkich określonych w planie terenach.

2. W zakresie przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej, odprowadzenia wód powierzchniowych, obowiązują przepisy odrębne, przy czym:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1 MW obowiązuje przyłączenie do sieci centralnego ogrzewania, z dopuszczeniem możliwości korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,
- 2) odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych wymaga zastosowania rozwiązań ograniczających ilość odprowadzanych wód oraz spowalniających ich odpływ.

Rozdział 6.

Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ niżej wymienionych dróg powiązanych z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu:

- 1) publiczna droga gminna - klasa lokalna oznaczona symbolem **1KD-L**;
- 2) publiczne drogi gminne - klasa dojazdowa oznaczone symbolami od **1KD-D** do **7KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.

2. Ustala się parametry publicznych dróg gminnych i dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zlokalizowanych na działce budowlanej podlegającej zabudowie w liczbie:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej dla budynków rekreacji indywidualnej;
- 4) nie mniej niż 1,5 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej lokalu gastronomicznego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 5) nie mniej niż 1,5 miejsca na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego innego niż gastronomiczny, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

4. Ilość miejsc do parkowania oblicza się według wskaźników określonych w ust. 3, a wynik obliczeń stanowi liczbę całkowitą zaokrągloną w górę.

5. W miejscu przeznaczonym na parkowanie pojazdów poza drogami publicznymi oraz strefami zamieszkania i strefami ruchu ustala się obowiązek wyznaczenia stanowisk na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 40 stanowisk.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **1MN** do **9MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z budynkami mieszkalnymi;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,7;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a i b;

- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 8) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust.3, przy czym ustala się ich realizację w formie placów parkingowych, garaży wbudowanych w bryły budynków, garaży wolnostojących lub wiat;
- 9) w zakresie kształtowania budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat:
 - a) wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących nie większa niż 6 m,
 - b) wysokość wiat nie większa niż 3 m,
 - c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od **1MNU** do **3MNU** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków przeznaczonych na potrzeby usług: administracyjno-biurowych, handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, oświaty, fryzjerstwa, kosmetycznych;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej;
- 3) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z budynkami mieszkalnymi i usługowymi;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlu targowiskowego, giełdowego, komisów samochodowych, obiektów sprzedaży sprzętu budowlanego, rolniczego;
- 5) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby: handlu i gastronomii wzdłuż dróg publicznych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 1;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 9) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 12 lit. a i b;
- 10) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 11) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym ustala się ich realizację w formie placów parkingowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 12) w zakresie kształtowania budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat:
 - a) wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących nie większa niż 6 m,
 - b) wysokość wiat nie większa niż 3 m,
 - c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) możliwość lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lokali przeznaczonych na potrzeby usług: administracyjno-biurowych, handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, oświaty, fryzjerstwa, kosmetycznych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,6;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 16 m i nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, o jednakowych spadkach;
- 8) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym ustala się ich realizację w formie placów parkingowych, garaży wbudowanych w bryły budynków.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1U i 2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby usług: administracyjno-biurowych, handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, oświaty, fryzjerstwa, kosmetycznych, krawiectwa, diagnostyki i mechaniki samochodowej, kosmetyki samochodowej, naprawy sprzętu domowego;
- 2) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 1,2;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 8) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym ustala się ich realizację w formie placów parkingowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 9) w zakresie kształtowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 6 m,
 - b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 15. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **1R i 2R**:

- 1) zakazuje się zabudowy, zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację liniowych inwestycji celu publicznego, ciągów pieszych i rowerowych, a także urządzeń związanych z gospodarką wodną.

§ 16. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) lokalizację budowli przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji, obiektów małej architektury, w tym ciągu pieszo-rowerowego łączącego ulicę Sienną z ul. Kargera;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80 % powierzchni działki.

§ 17. Dla terenu zieleni rekreacyjnej, oznaczonego symbolem **1ZR** ustala się:

- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) lokalizacja budowli rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,1;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 80%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
- 7) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 9 ust. 3, przy czym ustala się ich realizację w formie

placów parkingowych lub wiat;

- 8) szerokość elewacji frontowej budynku nie większą niż 8 m;
- 9) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 18. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami **1Z i 2Z** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów liniowych.

§ 19. Dla terenu publicznej drogi gminnej - klasy lokalna oznaczonego symbolem: **1KD-L** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 33 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów publicznych dróg gminnych - klasy dojazdowa oznaczonych symbolami: **1KD-D - 7KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 20 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW i 2KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 8 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu infrastruktury technicznej- ciepłownictwo oznaczonego symbolem **1IT-C** ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby wymiennika ciepła;
- 2) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 23. Dla terenu infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczonego symbolem **1IT-G** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 4m;
- 5) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 24. Dla terenów garaży i parkingów, oznaczonych symbolami **1KP i 2KP**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków garażowych, miejsc do parkowania;
- 2) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0%;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 6) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

Rozdział 9.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 25. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w wysokości 30%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

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