

RADA MIEJSKA
Cieszyna

Uchwała Nr V/51/03
Rady Miejskiej Cieszyna

z dnia 23 stycznia 2003 roku

**w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru położonego przy ul. Bielskiej.**

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. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), w związku z art. 26 i 10 ust. 3 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 Cieszyna
uchwała:

**zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru
położonego przy ul. Bielskiej**

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne.

§ 1

1. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej "zmianą planu" obejmuje obszar położony w granicach oznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

W rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) **linie rozgraniczające tereny publiczne,**
- 2) **linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,**
- 3) **symbole obszarów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, posiadające odniesienie w dalszych ustaleniach planu, przy czym:**
 - a) część symbolu występująca po kropce oznacza przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) część symbolu występująca przed kropką oznacza indywidualną numerację obszarów,
- 4) **linie zabudowy nieprzekraczalne.**

§ 3

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady;
- 2) **planie** - należy rozumieć przez to przepisy zmiany planu, o której mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na mapie 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 towarzyszącym** - należy rozumieć przez to takie sposoby zagospodarowania lub użytkowania nieruchomości, które mogą być utrzymywane i realizowane wyłącznie razem z zagospodarowaniem zgodnym z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, w obrębie tej samej nieruchomości;
- 7) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 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;
- 9) **zabudowie jednorodzinnej** - rozumie się przez to budynki o jednym lub dwóch mieszkaniach;
- 10) **pasie drogowym** - rozumie się przez to wydzielony liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony do umieszczenia w nim drogi, urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi, obsługą ruchu i ochroną środowiska, a także zawierający rezerwę terenu pod przyszłą rozbudowę drogi;
- 11) **rzemiośle** - rozumie się przez to działalność gospodarczą określoną w przepisach ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;
- 12) **terenach rolnych** - rozumie się przez to, z zastrzeżeniem dalszych przepisów uchwały, tereny użytkowane zgodnie z definicją gruntów rolnych wynikającą z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 13) **terenach zieleni** - rozumie się przez to tereny zieleni określone w przepisach o ochronie przyrody;
- 14) **współczynniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej obiektów wzniesionych w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi w stosunku do powierzchni tego obszaru.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów oraz generalne zasady zagospodarowania.

§ 4

1. Wyznacza się obszary o niżej określonym przeznaczeniu terenu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **tereny mieszkaniowo-usługowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami L5a.MN/U, L5b.MN/U;
 - 2) **teren cmentarza i kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem L11.ZC,UKS;
 - 3) **tereny zieleni**, oznaczone na rysunku planu symbolem L17.ZI;
 - 4) **tereny ogrodów działkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem L18a.ZD;
 - 5) **tereny obsługi komunikacji samochodowej, handlu oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem L19.TS,UH,U;
 - 6) **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem L21a.RP;
 - 7) **tereny dróg** oznaczone na rysunku planu symbolami: O8a.KG.

2. W obszarach "L5a.MN/U", "L5b.MN/U" podstawowym przeznaczeniem terenu jest **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rzemieślnicza i usługowa**, w tym działalność handlowo-gastronomiczna, spełniająca warunki o których mowa w § 6, z wykluczeniem sposobów użytkowania i zagospodarowania stwarzających uciążliwości zewnętrzne oraz obniżających estetykę otoczenia. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu w tych obszarach, przy zachowaniu dalszych przepisów planu, obejmuje:
 - 1) wykorzystanie nieruchomości wyłącznie na cele rzemiosła lub usług, bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - 2) drogi wewnętrzne,
 - 3) parkingi ogólnodostępne,
 - 4) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W obszarze "L11.ZC,UKS" podstawowym przeznaczeniem terenu jest **cmentarz oraz obiekty kultu religijnego**. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, jest lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, a przeznaczenie towarzyszące obejmować może:
 - 1) budynki i obiekty niemieszkalne związane funkcjonalnie z istniejącym zagospodarowaniem - cmentarzem i kościołem;
 - 2) parkingi ogólnodostępne,
 - 3) tereny zieleni urządzonej.
4. W obszarze "L17.ZI" podstawowym przeznaczeniem terenu są **tereny zieleni**. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem dalszych przepisów planu, jest lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, a przeznaczeniem towarzyszącym, z zachowaniem dalszych przepisów planu, są :
 - 1) usługi związane z funkcją terenu L11.ZC,UKS, takie jak wyrób i sprzedaż artykułów związanych z pochówkiem i funkcjonowaniem cmentarza,
 - 2) drogi wewnętrzne,
 - 3) parkingi ogólnodostępne.
5. W obszarze "L18a.ZD" podstawowym przeznaczeniem terenu są **ogrody działkowe**, a towarzyszącym przeznaczeniem terenu są :
 - 1) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) parkingi ogólnodostępne.
6. W obszarze "L19.TS,UH,U" podstawowe przeznaczenie terenu obejmuje **handel hurtowy i detaliczny artykułami przemysłowymi w obiektach**, których łączna powierzchnia sprzedażowa nie przekracza 2000 m² na 1 obiekt, usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej z wykluczeniem stacji paliw płynnych oraz obiekty biurowe, a przeznaczeniem dopuszczalnym, z zachowaniem dalszych przepisów planu, są :
 - 1) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;
 - 2) handel hurtowy,
 - 3) handel detaliczny artykułami spożywczymi w obiektach bądź ich części, których łączna powierzchnia sprzedażowa nie przekracza 200m²;
 - 4) usługi gastronomiczne,
 - 5) pozostała działalność usługowa lub wytwórcza spełniająca warunki o których mowa w § 6, z wykluczeniem sposobów użytkowania i zagospodarowania mogących stwarzać uciążliwości dla pobliskiej zabudowy mieszkaniowej oraz obniżających estetykę otoczenia,
 - 6) drogi wewnętrzne,
 - 7) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. W obszarze "L21a.RP" przeznaczeniem podstawowym terenu są tereny rolne, z wyłączeniem produkcji rolniczej mogącej stwarzać uciążliwości dla pobliskiej zabudowy mieszkaniowej, a dopuszczalnym przeznaczeniem są drogi wewnętrzne oraz lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Podstawowym przeznaczeniem obszaru "O8a.KG" jest rezerwa terenu pod rozbudowę drogi klasy G (ul. Bielska). Przeznaczenie towarzyszące obejmuje:
 - 1) przewody i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) miejsca postojowe.

§ 5

Wyznacza się tereny służące realizacji celów publicznych, oznaczone symbolami: **O8a.KG** (droga publiczna klasy G), **L11.ZC,UKS** (kościół ewangelicki wraz z cmentarzem, wpisany do miejskiej ewidencji dóbr kultury) oraz ustala się linie rozgraniczające tych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 6

Działalność rzemieślnicza, handlowa oraz usługowa prowadzona w obszarach "MN/U", "TS,UH,U" oraz "ZI", nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej położonej o obręb granic planu oraz sąsiadującej. W szczególności zabrania się:

- 1) 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) działalności związanej ze składowaniem, a także gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, a także z wytwarzaniem drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
- 3) w obszarach "MN/U" i "ZI" - działalności związanej z:
 - a) regularnym dojazdem samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2,5 ton;
 - b) stałym parkowaniem samochodów ciężarowych na terenie nieruchomości - poza garażami,
 - c) obciążeniem układu komunikacyjnego, w stopniu większym niż 60 przejazdów na dobę (wielkości średnie w dni robocze).

§ 7

Obszary, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1) - 5) zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.

ROZDZIAŁ 3

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8

W obszarach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1 - 5:

1. **Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki** wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającej zabudowy, w celu:
 - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając w szczególności:
 - a) ekspozycję zabytkowego kościoła ewangelickiego,
 - b) ochronę panoramy Beskidów,
 - 2) uniknięcia wrażenia stłoczenia zabudowy lub dominacji w stosunku do sąsiadujących budynków, ze szczególnym uwzględnieniem kościoła.

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. Wymóg ten nie oznacza konieczności upodobnienia stylu i charakteru architektonicznego nowej zabudowy do budynków sąsiednich.
3. Zakazuje się:
 - 1) stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia dachu i elewacji,
 - 2) wykonywania napisów na dachach, ścianach budynków i ogrodzeniach.
4. **W obrębie działki budowlanej należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w formie garaży lub stałych miejsc postojowych**, przy czym:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - 2) w wypadku prowadzenia działalności gospodarczej w granicach nieruchomości należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, ustalane indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania terenu, przy uwzględnieniu miejsc przeznaczonych dla klientów oraz dla personelu, przy czym:
 - a) dla działalności handlowych w granicach działki należy przewidzieć parkingi w liczbie:
 - nie mniejszej niż 1 miejsce na 25 m² powierzchni sprzedażowej dla sprzedaży detalicznej,
 - nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni ogólnej dla handlu hurtowego oraz magazynów i składów,
 - b) dla działalności gastronomicznej należy przewidzieć miejsca parkingowe w liczbie: minimum 1 miejsce na 8 m² powierzchni ogólnej lokalu lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie - przyjmując większą z tak określonych wartości.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w niniejszym rozdziale należy stosować również przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i odtworzeniu budynków w obrębie nieruchomości.
6. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w terenach mieszkaniowo- usługowych - "MN/U"**:
 - 1) forma zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) wysokość budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - do wysokości 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 4) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, o nachyleniu połaci 15 - 45°, dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 15 - 45°;
 - 5) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działek nie może przekroczyć 30%, wliczając w to powierzchnie zabudowane oraz powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną;
 - 6) min. 25% powierzchni działki należy zagospodarować zielenią urządzoną;
 - 7) w wypadku prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej teren działki, wzdłuż granic z sąsiednimi nieruchomościami o funkcji mieszkaniowej należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej lub ogrodzenia zapewniające ochronę prywatności użytkownikom sąsiednich nieruchomości;
 - 8) w terenie oznaczonym symbolem MN/U na działkach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% nakazuje się wykonanie ilościowej analizy i oceny danych geotechnicznych oraz opracowanie ekspertyzy lub dokumentacji geotechnicznej przed dokonaniem zabudowy tych działek.

7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce "L19.TS,UH,U":

- 1) wysokość budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) współczynnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,4;
- 3) nakazuje się:
 - a) ujednolicenie charakteru architektonicznego obiektów w celu zapewnienia ich estetyki, w szczególności kolorystyki i materiału ścian i dachów;
 - b) odseparowanie wizualne terenów postojowych i manewrowych od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy realizowanej w ramach dopuszczalnego przeznaczenia w terenie w obszarach "ZI":

- 1) wysokość budynków - 1 kondygnacja, lub 2 kondygnacje - w tym poddasze użytkowe,
- 2) łączna powierzchnia zabudowy związanej z przeznaczeniem dopuszczalnym, o którym mowa w § 4 ust. 4, w tym powierzchnia zabudowy oraz placów itp. pokrytych nawierzchnią utwardzoną, nie może przekroczyć 15%, a współczynnik trwałego zainwestowania terenu, obejmujący łącznie powierzchnie zabudowane oraz powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną 25%,
- 3) min. 40% powierzchni terenu należy urządzić zielenią ozdobną,
- 4) w wypadku prowadzenia zagospodarowania terenu działki zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem działki, wzdłuż granic z sąsiednimi nieruchomościami o funkcji mieszkaniowej należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej lub ogrodzenia zapewniające ochronę prywatności użytkownikom sąsiednich nieruchomości;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem L17a.ZI na działkach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% nakazuje się wykonanie ilościowej analizy i oceny danych geotechnicznych oraz opracowanie ekspertyzy lub dokumentacji geotechnicznej przed dokonaniem zabudowy tych działek.

9. Ustala się zasady zagospodarowania terenu w obszarze "O8a.KG":

- 1) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi dla dróg klasy "G",
- 2) ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi drogi pozostawia się bez zmian do czasu modernizacji.

ROZDZIAŁ 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 9

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) **Zaopatrzenie w wodę** z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) **Odprowadzenie ścieków:** do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu, przy czym minimalna pojemność zbiorników w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej 14-dniowy okres gromadzenia nieczystości, przy uwzględnieniu funkcji obiektu oraz liczby jego obecnych i przewidywanych użytkowników.
- 3) **Odprowadzenie wód opadowych** - do potoku Kraśnianka,
- 4) **Zaopatrzenie w gaz** - z istniejącej sieci gazociągów niskoprężnych.
- 5) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** - z istniejącej sieci niskiego napięcia.

§ 10

Systemy grzewcze wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej w nowych oraz modernizowanych budynkach muszą zapewniać ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, poprzez wyposażenie w urządzenia takie jak:

- 1) kotły opalane gazem lub olejem opałowym,
- 2) kotły lub instalację grzewczą elektryczną,
- 3) niskoemisyjne kotły opalane paliwem stałym,

lub poprzez wykorzystanie systemów opartych na niekonwencjonalnych źródłach energii.

§ 11

Dopuszcza się lokalizację nowych, a także zmiany przebiegu, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania jednostki (w tym stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi.

ROZDZIAŁ 5

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

§ 12

Ustala się 30-procentową stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy przejściowe i 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.

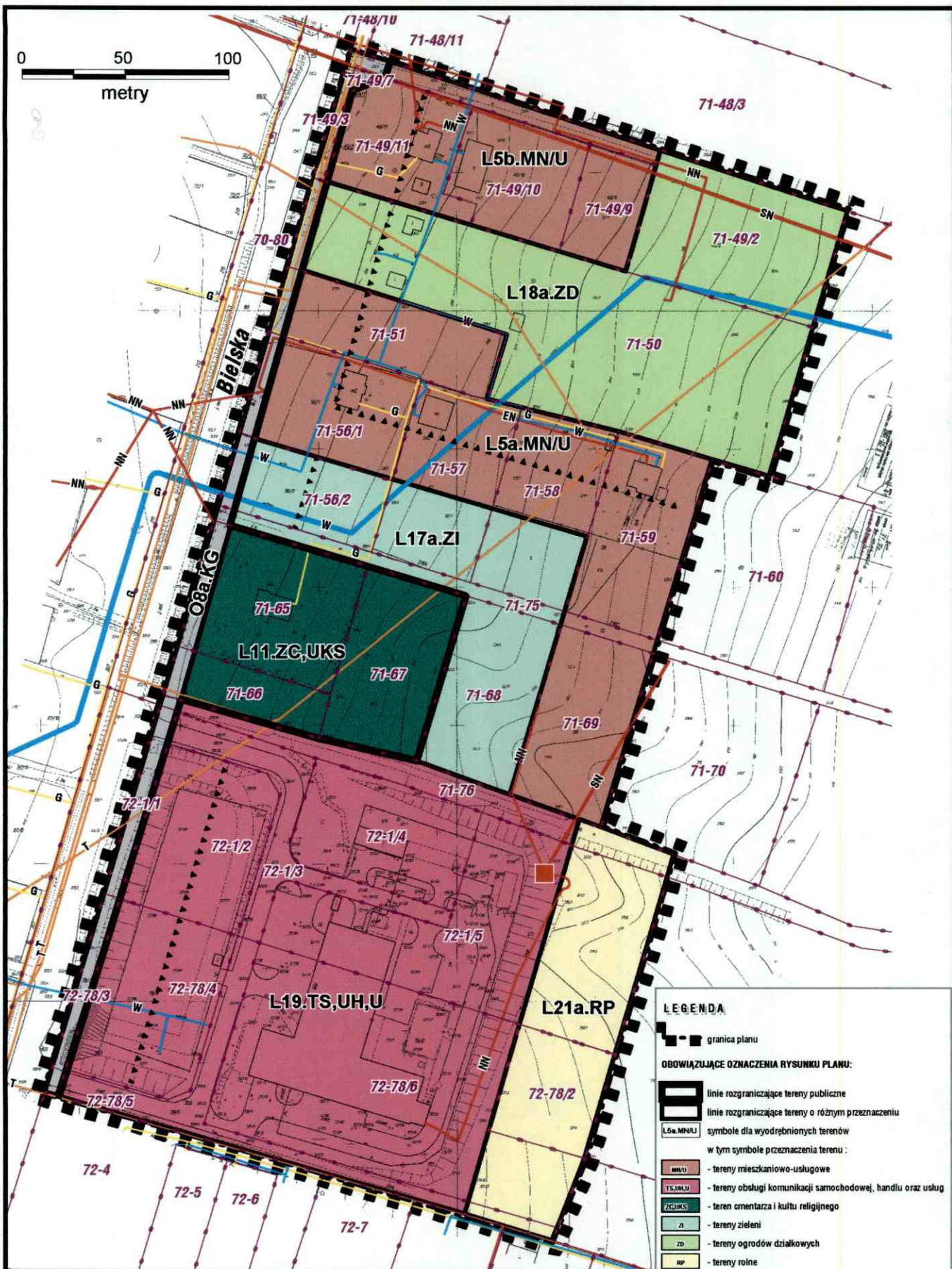
§ 15

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.

*adnotowano
zmiane*

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Wojciech Brachaczek



CIESZYN



BURMISTRZ MIASTA CIESZYNA

**ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CIESZYNA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. BIELSKIEJ**

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA
NR V/51/03 Z DNIA 23 STYCZNIA 2003 R.

RYSunEK PLANU

SKALA 1 : 1000 (ZMIEJSZENIE SKALA 1 : 2000)

LEGENDA

— granica planu

OBOWIAZUJĄCE OZNACZENIA RYSUNKU PLANU:

— linie rozgraniczające tereny publiczne

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

L5a.MN/U symbole dla wyodrębnionych terenów

w tym symbole przeznaczenia terenu :

- MN/U - tereny mieszkaniowo-usługowe
- TS,UKS,U - tereny obsługi komunikacji samochodowej, handlu oraz usług
- ZC,UKS - teren cmentarza i kultu religijnego
- ZI - tereny zieleni
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- RP - tereny rolne
- KG - tereny dróg (Klasy G)

▲▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

71-58 granice i numery działek ewidencyjnych

NN,SN linie energetyczne niskiego / średniego napięcia

stacja transformatorowa

kable teletechniczne

G gazociąg

W wodociąg w tym magistralny 800mm