

**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 2020 r. poz. 713 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., w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji zapisanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały,**

**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, 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, okapów, 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) **terenie 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 miejsca na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu gastronomicznego, przy czym nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 5) nie mniej niż 1,5 miejsca na 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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**

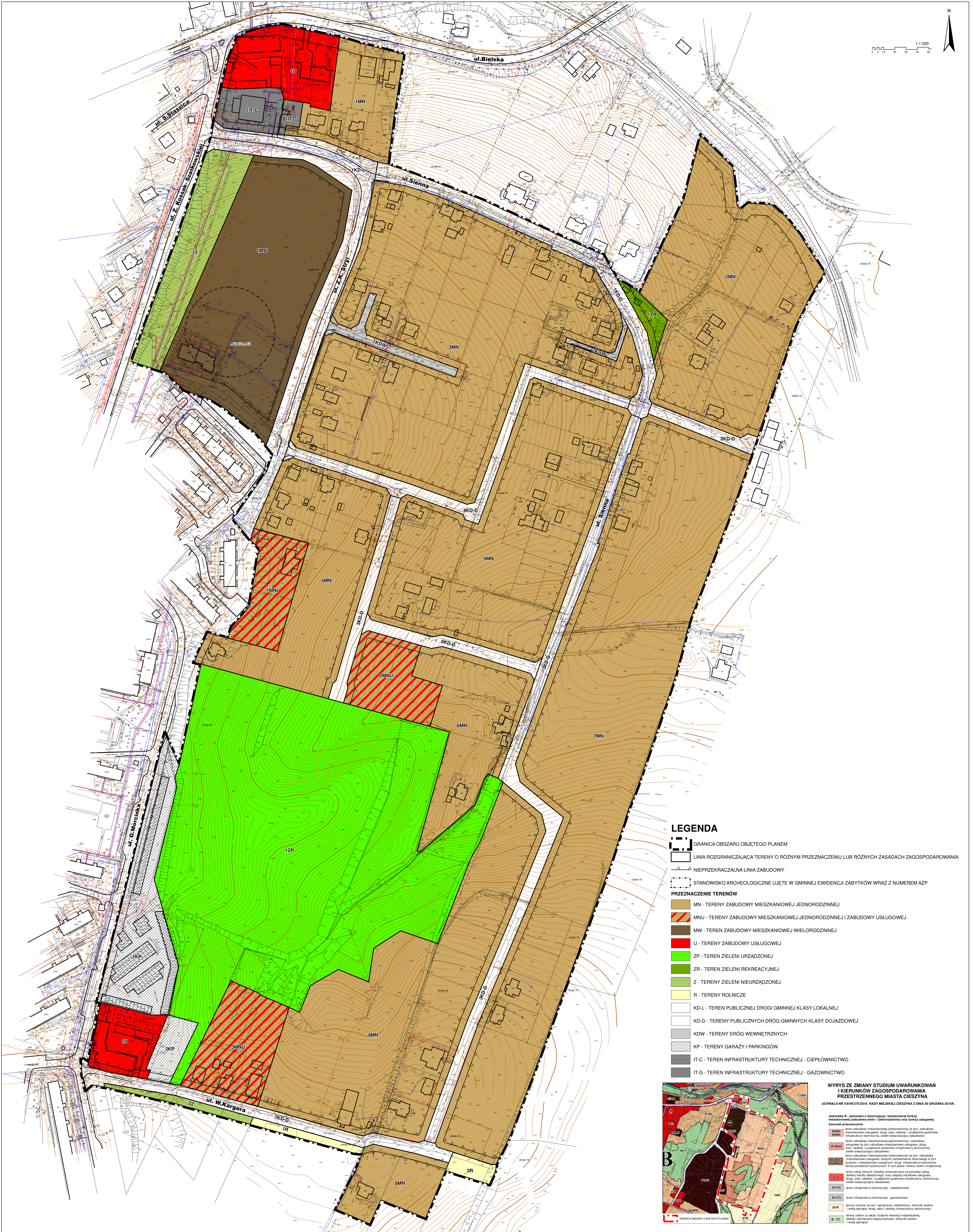
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

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



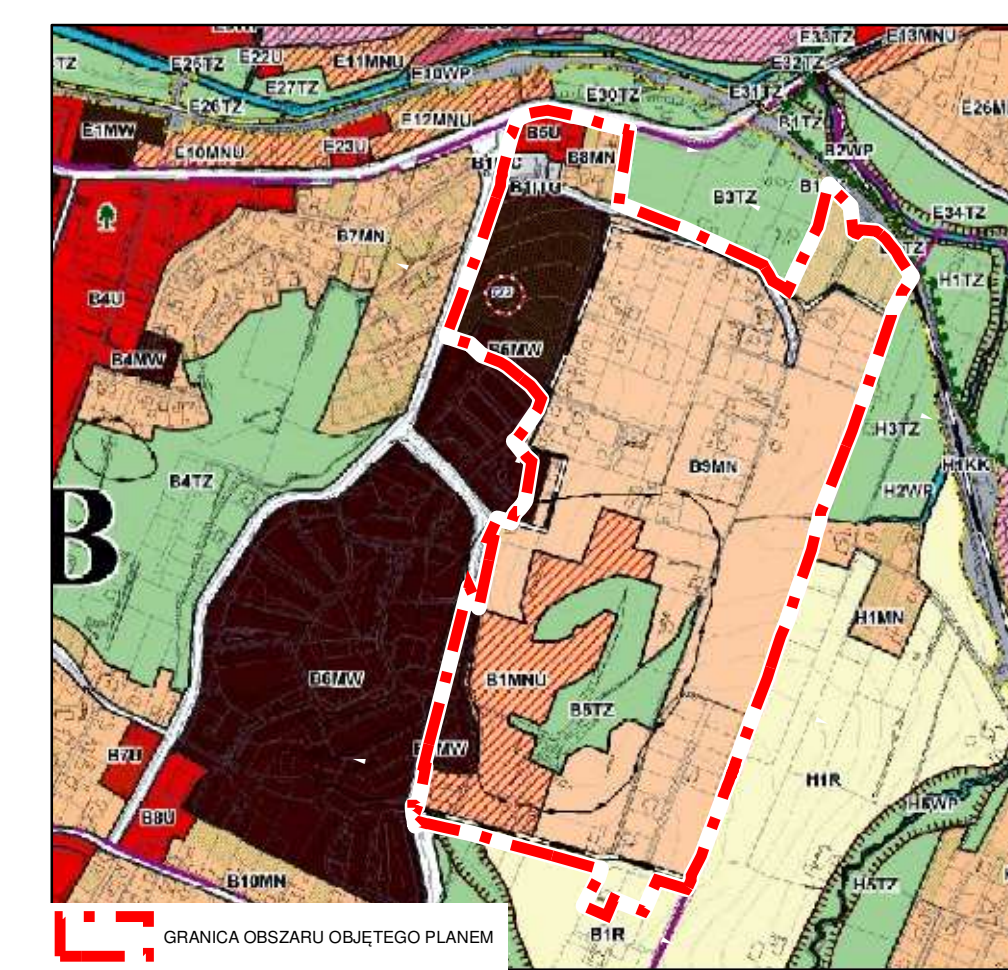


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIESZYNA OBEJMUJĄCY OBSZAR W REJONIE UL. BIELSKIEJ, UL. Z. KOSSAK-SZATKOWSKIEJ, UL. G. MORCINKA I UL. W. KARGERA



## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM AZP
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZR - TEREN ZIELENI REKREACYJNEJ
- Z - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- KD-L - TEREN PUBLICZNEJ DROGI GMINNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD-D - TERENY PUBLICZNYCH DRÓG GMINNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KP - TERENY GARAŻY I PARKINGÓW
- IT-C - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO
- IT-G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO



- ### WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIESZYNA
- UCHWAŁA NR XXVIII/270/2016 RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA Z DNIA 29 GRUDNIA 2016R.
- Jednostka B - jednostka o dominującej i wzmocniającej funkcji mieszkaniowej (zabudowa wielo- i jednorodzinna) oraz funkcji usługowej.
  - Kierunek przestrzennego zagospodarowania (zabudowa wielo- i jednorodzinna) oraz funkcji usługowej.
  - SIAMN - teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i zabudowy usługowej (w tym zabudowa mieszaniowo-usługowa, drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, terenów rekreacyjnych i sportowych).
  - SIUMN - teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i zabudowy usługowej (w tym zabudowa mieszaniowo-usługowa, drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, terenów rekreacyjnych i sportowych).
  - SIUMW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym zabudowa mieszaniowo-usługowa, drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, terenów rekreacyjnych i sportowych).
  - SIU - teren usług różnorodnych (obiekty przeznaczone na potrzeby usług, obiekty handlu detalicznego oraz zaprawy handlowo-usługowe, drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, terenów rekreacyjnych i sportowych).
  - BIITC - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo.
  - BIITG - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo.
  - BIIR - tereny rolnicze (w tym ogrodnictwo, sadownictwo, zbiorniki wodne i wody płynące, drogi sieci i obiekty infrastruktury technicznej).
  - BIITZ - tereny rekreacji (w tym: budynek rekreacji indywidualnej, obiekty rekreacji i wypoczynkowe, zbiorniki wodne i wody płynące).



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Propozycja w sprawie rozstrzygnięcia uwagi
<b>I wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu</b>			
1.	26.07.2019 r.	<p>Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r, po z. 1945), art; 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2018 roku, poz. 2081 z późn. zm,) oraz uchwały Nr XXVI/248/16 z dnia 27 października 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym proszę o uwzględnienie uwag:</p> <p>do projektu miejscowego pianu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ul. Siennej, ul Z. Kossak-Szatkowskiej, ul. G. Morcinka i W Kargera w zakresie działki numer 1/8, obręb nr 0049 Cieszyn, w następującym zakresie:</p> <p>1.zwiększenia obszaru proponowanej jednostki mieszkaniowo-usługowej 1MNU w kierunku wschodnim i południowym z uwagi na możliwość dalszego rozwoju istniejących i dobrze funkcjonujących usług w zagospodarowanej jednostce mieszkaniowo - usługowej,</p> <p>2.korektę trasy proponowanej jednostki drogowej 6KD-D wraz z linią zabudowy na wysokości istniejącej zabudowy zagrodowej, która w aktualnym rozwiązaniu w bardzo istotny sposób będzie ograniczać użytkowanie oraz ewentualne zabiegi inwestycyjne dla istniejącego budynku mieszkalnego i pozostałej zabudowy,</p> <p>3.likwidację sięgacza drogowego / części jednostki drogowej 5KD-D w kierunku południowym do terenów zielonych 1.ZP w bezpośrednim sąsiedztwie proponowanej jednostki 2MNU, jako nieuzasadnionego i nie naturalnego podziału- nieruchomości jednostką drogową,</p>	Nie uwzględniać
2.	26.07.2019 r.	<p>UWAGI do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie al. Bielskiej» ul. Z. Kossak – Szatkowskiej, ul G. Morcinka i ul. W. Kargera</p> <p>Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj Dz U. z 2018 r, poz.. 1945 z późn. zm.) niniejszym wnosimy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Z. Kossak - Szatkowskiej, ul. G Morcinka i ul. W. Kargera i tym samym kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie tego planu dotyczące przeznaczenia nieruchomości położonej w Cieszynie przy ul. Karola Strzy - działka o numerze ewidencyjnym; 15/38, obręb ewidencyjny: 38, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem 1 MW, dla którego to terenu w ramach przeznaczenia</p>	Nie uwzględniać

		<p>podstawowego określonego w § 13 pkt I i pkt 2 części tekstowej projektu planu ustala się poza lokalizacją budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jedynie możliwość lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lokali przeznaczonych na potrzeby usług: administracyjno-biurowych, handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, oświaty, fryzjerstwa, kosmetycznych. Wnosimy o zmianę przeznaczenia nieruchomości leżącej na powyżej wymienionej działce na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, które umożliwią w szczególności zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę wielorodzinną mieszkaniowo - usługową, lokalizację obiektów przeznaczonych na potrzeby usług, lokalizację obiektów handlu detalicznego oraz zespołów handlowo-usługowych, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> lokalizacje obiektów handlu detalicznego oraz zespołów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, lokalizację dróg parkingów.</p>	
<b>III wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu</b>			
2.	27.02.2020 r.	<p>Działając na w imieniu Danuty Błahut zam. Cieszyn ul Sienna 68a na mocy udzielonego pełnomocnictwa (pełnomocnictwo w załączeniu) sprzeciwiam się projektowi planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ulicy Bielskiej, Z. Kossak-Szatkowskiej, G. Morcinka i Kargera w zakresie w jakim obejmuje działkę nr 1/8 obręb 0049, a nie uwzględnia następujących wniosków:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zawartych w piśmie Danuty Błahut z dn. 17.01.2018 r. dotyczących kwalifikacji rodzaju zabudowy na działce na 1/8 - pkt. 3 wniosku, oraz w piśmie z dn. 25.07.2019r. w pkt. 1,</li> <li>2) zawartych w piśmie Danuty Błahut z dn. 25.07.2019 r. dotyczących skrócenia sięgacza drogowego oznaczonego 5 KD-D, oraz w piśmie z dn. 11.10.2019 r. w pkt. 3.</li> </ol> <p>Jednocześnie ponawiam wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. przyjęcie kwalifikacji rodzaju zabudowy na działce nr 1/8 zgodnie z oczekiwaniami Danuty Błahut, tj. zakwalifikowanie gruntów usytuowanych bezpośrednio pod działką nr 1/9 i nad trasą drogową 5 KD-D jako grunty o symbolu 2MNU, a zatem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,</li> <li>2. zmianę projektu przebiegu drogi oznaczonej jako 5KD-D poprzez likwidację sięgacza stykającego się z terenami projektowanymi jako tereny zielone i zakończenie projektowanej drogi w miejscu skrzyżowania z drogą 6 KD-D.</li> </ol> <p style="text-align: center;">Uzasadnienie</p> <p>Pismami z dnia 17.01.2018r., 25.07.2019r. oraz 11.10.2019r. Danuta Błahut składała wnioski o zmianę w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar u. Bielskiej, Z. Kossak – Szatkowskiej, G. Morcinka oraz Kargera. W ostatecznym projekcie zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono wniosków głównych mających kluczowe znaczenie dla Danuty Błahut, a odnoszących się do przebiegu projektowanej drogi 5KD-D oraz kwalifikacji gruntów pomiędzy wskazaną drogą, a działką oznaczoną numerem 1/9. Wnioski te mają istotne znaczenie, albowiem związane są z planami inwestycyjnymi obecnej właścicielki nieruchomości. Przyszłościowo Danuta Błahut planuje rozszerzyć swoją działalność gospodarczą o budowę domu weselnego. Jego usytuowanie ze względu na atrakcyjność widokową jest optymalne w miejscu wskazanym przez Danutę Błahut, a więc nad projektowaną</p>	Nie uwzględniać

		<p>drogą 5KD-D, natomiast pod drogą zostanie utworzony ogród. Jednocześnie przeprowadzenie projektowanej drogi przez całą szerokość działki jest sprzeczne z planami inwestycyjnymi Danuty Błahut i nie znajduje żadnego uzasadnienia, albowiem droga publiczna może być przeprowadzona pomiędzy ul. Morcinka, a ul. Sienną projektowaną jako droga 3KD-D. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że zaprojektowanie drogi 5KD-D zgodnie z oczekiwaniami Danuty Błahut wpłynie również na poziom bezpieczeństwa przyszłych biesiadników. Planowana przyszłościowo inwestycja musi znajdować się na terenie jednolitym, nie rozdzieloną drogą publiczną, w przeciwnym wypadku atrakcyjność lokalu zostanie znacznie obniżona, a migracja uczestników imprez okolicznościowych pomiędzy domem weselnym a ogrodem kwiatowym będzie rodzić niebezpieczeństwo potrącenia przez przejeżdżający samochód. Nadto projektowana droga 5KD-D uniemożliwia wygrodzenie terenu projektowanej inwestycji jako całości, co będzie miało również wpływ na jej atrakcyjność.</p> <p>Mając powyższe na uwadze obecnie przedstawiony projekt jest nie do zaakceptowania przez moją Mocodawczynię, bowiem godzi w sposób nieuzasadniony, sprzeczny z zasadami współżycia społecznego w jej własność, a także nie uwzględnia słusznego interesu strony godząc swobodę prowadzenia działalności gospodarczej. W celu jasnego sprecyzowania swoich oczekiwań oraz uniknięcia składania kolejnych wniosków Danuta Błahut wyraża gotowość spotkania z wyznaczonym pracownikiem urzędu.</p>	
<b>IV wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu</b>			
1.	25.08.2020 r.	<p>1. Modyfikację definicji określonej w § 4. ustęp 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, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych oraz <b>balkonów</b>, linia ta nie dotyczy termomodernizacji budynku <b>oraz podziemnych części budynku</b>;</p> <p>Zwracamy uwagę, że warunki określone w Obwieszczeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz.1065) odmiennie traktują elementy drugorzędne budynku jak zadaszenia, balkony itp. w kwestiach odległości od granic, całkowicie je pomijając przy ustalaniu wzajemnych odległości w tym pomiędzy budynkami. Ponadto w §12 ust. 9. ww. Rozporządzenia określono:</p> <p>Odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej, nie ustala się.</p> <p>Brak wyłączenia elementów podziemnych budynku, których dotyczy linia zabudowy stoi w sprzeczności z ideą „zagospodarowania przestrzennego”</p>	Nie uwzględniać
2.	25.08.2020 r.	<p>2. Likwidację definicji określonej w § 4. ust. 5 „powierzchni zabudowy” - jako sprzecznej z istniejącą w obiegu prawnym definicją Powierzchni zabudowy określoną obowiązującą normą PN- ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, wg której: 5.1.2 Powierzchnia zabudowy</p> <p>4.Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie</p>	Nie uwzględniać

wykończonym.

5. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy)

lub

zastosowanie tożsamej definicji z Normą.

Wprowadzanie odmiennej definicji tego samego wskaźnika powierzchniowego stwarza niebezpieczeństwo braku korelacji pomiędzy aktami prawnymi będącymi podstawą planowanych Inwestycji na tym terenie.

Załącznik Nr 3 do uchwały  
Rady Miejskiej Cieszyna  
z dnia.....2020 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 wraz z późn. zm.) Rada Miejska Cieszyn uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, Z. ul. Kossak-Szatkowskiej, ul. G. Morcinka i ul. W. Kargerę stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane przez Gminę ze środków własnych, z zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 wraz z późn. zm.).