

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu położonego  
w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w rejonie ul. Motokrosowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z póź. zm.), 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 z póź. zm.),

po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają 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. Zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miasta Cieszyna obejmującego część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu położonego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w rejonie ul. Motokrosowej.**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

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

2. Granice opracowania wyznaczają: od wschodu tereny zielone oraz teren zabudowany budynkiem OSP Cieszyn – Boguszowice, od południa ul. Motokrosowa, od zachodu tereny kolejowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od północy teren oczyszczalni ścieków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów – rozdział 2;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3;
- 3) zasad ochrony środowiska i przyrody – rozdział 4;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - rozdział 5;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – rozdział 6;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 7;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - rozdział 8;
- 8) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności oraz linie zabudowy – rozdział 9;

9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 10;

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

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

**§ 4. 1.** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 3) symbole terenów, na które składają się oznaczenia literowo - cyfrowe oznaczające:
  - a) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) UA - teren zabudowy usług administracji publicznej,
  - c) US - teren sportu i rekreacji,
  - d) ITC - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo,
  - e) KD-D - teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu stanowią treść mapy zasadniczej oraz ewidencyjnej i mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez nadziemną część budynku lub budynków, wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian zewnętrznych, w rzucie o największej powierzchni;
- 4) reklamie – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe zawierające nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami niebędący znakiem drogowym, znakiem informacyjnym nie zawierającym treści marketingowych, szyldem informującym o podmiocie gospodarczym;
- 5) reklamie wolno stojącej – należy przez to rozumieć reklamę trwale związaną z gruntem;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć literowe i numeryczne oznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określonego symbolem;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu,
- b) wysokość budowli liczoną 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**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW i 2 MW;
- 2) teren zabudowy usług administracji publicznej, oznaczony symbolem 1UA;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 1US;
- 4) teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczony symbolem 1 ITC;
- 5) teren drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: 1KD-D;

## **Rozdział 3.**

### **Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady sytuowania reklam:

- 1) zakaz lokalizowania reklam świetlnych oraz reklam umieszczanych na dachach,
- 2) zakaz lokalizowania reklam w terenie 1ITC.
- 3) w zakresie lokalizowania reklam wolno stojących dopuszcza się:
  - a) w terenie MW i UA na działce lokalizowanie reklam wolnostojących o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 2m<sup>2</sup>;
  - b) w terenach US na działce lokalizowanie reklam wolnostojących o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 15m<sup>2</sup>, przy czym w ramach jednej reklamy powierzchnia reklamowa nie może przekroczyć 2m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie instalowania reklam na obiektach budowlanych:
  - a) ustala się zakaz: instalowania reklam na elewacjach budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz garaży i budynków gospodarczych od strony dróg i placów oraz instalowania reklam na ogrodzeniach,
  - b) reklamę na elewacjach instalować: tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality. Wielkość i kształt reklamy usytuowanej 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%.

## **Rozdział 4.**

### **Określenie zasad ochrony środowiska i przyrody**

§ 9. 1. Wskazuje się zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1MW i 2 MW zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 2) teren oznaczony symbolem 1US zalicza się do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

## **Rozdział 5.**

### **Określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, za wyjątkiem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 10. Dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu występujących na tych terenach warunków gruntowych.

## **Rozdział 6.**

### **Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem.

§ 12 W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na wodę realizowane będzie na bazie istniejących sieci wodociągowych, poprzez ich rozbudowę stosownie do potrzeb.

§ 13.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną realizowane będzie z istniejących i nowo wybudowanych stacji transformatorowych zasilanych z istniejącej sieci średniego napięcia, poprzez kablową sieć niskiego napięcia rozbudowaną stosownie do potrzeb.

2. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii słonecznej.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na gaz sieciowy realizowane będzie z istniejącej sieci po jej rozbudowie stosownie do potrzeb,

§ 15.1 W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na ciepło realizowane będzie w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% oraz instalacji grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

§ 16.1 W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się, że zagospodarowanie wód opadowych odbywać się będzie w granicach działki.

2. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej lub do cieków wodnych z zastosowaniem na terenie działki rozwiązań ograniczających ilość odprowadzanych wód lub spowalniających ich odpływ.

§ 17. W zakresie ścieków ustala się, że odprowadzenie ścieków nastąpi do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą oraz nowo wybudowaną miejską sieć kanalizacyjną,

§ 18. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się budowę systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych bezprzewodowych i przewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

## **Rozdział 7.**

### **Określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 19 1. Obsługę komunikacyjną zapewnia się z istniejącej gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **1KD-D** oraz dróg wewnętrznych powiązanych z miejskim układem drogowo-ulicznym poza granicą planu.

2. Przy przebudowie drogi, o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające drodze klasy „dojazdowej”,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,
3. Określa się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla:
  - 1) terenu MW przy lokalizacji:
    - a) budynku mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
    - b) budynku mieszkalnego z lokalami socjalnymi: 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- c) lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby usług: 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) terenów US i UA przy lokalizacji:
- a) budynku usługowego przeznaczonego na potrzeby straży pożarnej: 1 miejsce na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- b) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby gastronomii: 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) budynku lub lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby inne niż wymienione w lit. a i b: 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) przy lokalizacji miejsc parkingowych ustala się minimalny wskaźnik dla zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych wyznaczonych w ramach obowiązku wynikającego z pkt 1 i 2.
4. Liczbę miejsc parkingowych, obliczoną przy zastosowaniu wyżej wymienionych wskaźników, należy ustalić jako liczbę całkowitą, zaokrąglając wynik obliczeń w górę.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 20. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości określa się:

- 1) minimalną wielkość działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla poszczególnych terenów:
  - a) zabudowy mieszkaniowej min. 500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki min. 12m;
  - b) zabudowy usługowej min. 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki min.15 m;
  - c) pozostałej zabudowy min. 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki min.15 m;
- 2) wielkość kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

2. Wielkość i kształt wydzielanych działek nie dotyczą działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

## **Rozdział 9.**

### **Określenie zasad zagospodarowania terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy oraz linie zabudowy**

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolami **1MW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) lokalizacji budynków z lokalami socjalnymi;
- 3) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1 i 2;
- 4) możliwość lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6,
- 6) maksymalna wysokość budynków wymienionych w pkt 1 i 2: 17,0 m,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalnie 0,40,
- 8) intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 1,0,
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 30%
- 10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 5,
- 11) geometria dachu:
  - a) dla budynków wymienionych w pkt 1 i 2:dachy wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci w granicach od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

b) dla budynków wymienionych w pkt 3: dachy jedno i wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nie przekraczających  $45^{\circ}$ .

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **2 MW**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) lokalizacji budynków z lokalami socjalnymi;
- 3) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1 i 2;
- 4) możliwość lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6,
- 6) maksymalna wysokość budynków wymienionych w pkt 1 i 2: 12,0 m,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalnie 0,40,
- 8) intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 1,2,
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 30%,
- 10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- 11) geometria dachu:
  - a) dla budynków wymienionych w pkt 1 i 2: dachy wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci w granicach od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków wymienionych w pkt 3: dachy jedno i wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nie przekraczających  $45^{\circ}$ .

§ 23. Dla terenu zabudowy usług administracji publicznej, oznaczonego symbolem **1UA**, ustala się:

- 1) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby usług administracji publicznej;
- 2) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,25, maksymalnie 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 30%;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych: 3;
- 8) geometrię dachów: dla budynków wymienionych w pkt 1 i 2: dachy jedno lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nieprzekraczających  $45^{\circ}$ ,

§ 24. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) maksymalna wysokość budynków wymienionych w pkt 1 i 2: 12 m;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalnie 1,0;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 25%;
- 8) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych: 2;
- 9) geometrię dachów: dla budynków wymienionych w pkt 1 i 2: dachy jedno lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nieprzekraczających  $45^{\circ}$ ,

§ 25. Dla terenu infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczonego symbolem **1 ITC**, ustala się lokalizację obiektów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej wraz z sieciami związanymi z ciepłownictwem.

§ 26. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 27. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### **Rozdział 11.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 28. Powierza się wykonanie uchwały Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

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