

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVI/940/2010
Rady Miejskiej Mikołowa
z dnia 25 maja 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
dotyczących projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Działając zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Mikołowa postanawia co następuje: ze względu na brak uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołowa dotyczącego terenu przy ul.Gliwickiej i Elsnera, nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVI/940/2010
Rady Miejskiej Mikołowa
z dnia 25 maja 2010 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji
zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy
oraz o zasadach ich finansowania zgodnie**

z przepisami o finansach publicznych

działając zgodnie z art.20 ust.1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Mikołowa ustala:

1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane w ramach funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i innych środków możliwych do pozyskania na ten cel. Staranie o pozyskanie środków z funduszy strukturalnych i innych środków będą prowadzone samodzielnie przez Gminę a także w ramach umów lub związków z innymi podmiotami.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie Gminy tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy.

3. Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz zastosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.

2519

**UCHWAŁA NR XLII/376/10
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 1 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Orzeszu – Woszczycach**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.8, art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze Rada Miejska Orzesze

stwierdza zgodność przedmiotowego planu z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej w Orzeszu w dniu 10 października 2002 roku i uchwała

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

**PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
W ORZESZU – WOSZCZYCACH**

§ 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1. **Rozdział 1.** Przepisy ogólne, w tym:

- Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5)
- Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6)

2. **Rozdział 2.** Przepisy obowiązujące na całym obszarze planu, w tym:

- Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa (§ 7)
- Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów objętych strefami ochrony

konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8)

- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego (§ 9)

- Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10)

3. Rozdział 3. Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (§ 11)

4. Rozdział 4. Przepisy szczegółowe, w tym:

- Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zasady zagospodarowania terenów zieleni: ZO (§ 12)

- Ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy MN, MU (§ 13)

5. Rozdział 5. Przepisy końcowe, w tym:

- Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14)

- Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (§ 15)

DZIAŁ I

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą nr XXIV/188/04 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2004 roku przystąpiono **do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu – Woszczycach**, w rejonie: drogi krajowej nr 81, ulicy Długosza oraz ulicy Piastowskiej - w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

3. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:

1) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych,

kulturowych i krajobrazowych.

2) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni miasta, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.

4. **Ustalenia planu** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) **Załącznik nr 1** - Rysunek planu - w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały.

2) **Załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.

3) **Załącznik nr 3** - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 Uchwały,

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapach zasadniczych, z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, zapisane w innych ustawach i rozporządzeniach wykonawczych,

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych nieruchomości zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi - o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia

przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,

8) **zakazie** – należy przez to rozumieć brak możliwości odstępowania od przyjętych ustaleń planu,

9) **nakazie** – należy przez to rozumieć wymóg stosowania przyjętych ustaleń planu,

10) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, technicznych, estetycznych, przestrzennych, krajobrazowych, przyrodniczych, ekologicznych i innych,

11) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

12) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszym planem,

13) **studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”, przyjęte uchwałą Nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej w Orzeszu w dniu 10 października 2002 roku.

14) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt.13),

15) **działalności nieuciążliwej, usług nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność przyjazną środowisku, co oznacza taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice terenu, na którym ta usługa lub działalność jest prowadzona,

16) **granicach: strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć wyznaczone i określone w studium tereny wsi Woszczyce, objęte i wskazane do ochrony, w zakresie uzgodnionym w trakcie sporządzania studium,

17) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i pomieszczeniami gospodarczymi, które co do zasady zaleca się by były wbudowane,

18) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległością od linii rozgraniczającej drogę publiczną, ustaloną w dalszych rozdziałach i oznaczającą obowiązujący kierunek elewacji frontowej,

19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli

naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

20) **linie proponowanego podziału** – należy przez to rozumieć zalecaną koncepcję podziału terenu na działki w sposób oznaczony na rysunku planu,

21) **modernizacji** – należy przez to rozumieć przebudowę, dobudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy lub przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym komunikacji, polegającą na jej unowocześnieniu,

22) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem a także ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,

23) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,

24) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Rozwiązania planu regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz na rysunku planu obowiązują łącznie z przepisami odrębnymi.

3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

4. W obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące „obszary przestrzeni publicznej” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd też nie oznacza się na rysunku planu takich obszarów i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

5. W obszarze objętym planem nie występują „obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd też nie wyznacza się na rysunku planu granic takich obszarów i nie ustala się wymagań określających warunki ich scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MU.
- 2) Tereny zieleni - oznaczone na rysunku planu symbolem ZO,
- 3) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami KL, KD,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenia terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów, wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące rysunku planu

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu** wykonany w skali 1: 2000, który wraz z wyrysem ze studium, z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem, stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

2. **Rysunek planu** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w obszarze wyznaczonym granicami niniejszego planu.

3. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe, literowe oraz graficzne oznaczają:

- 1) Obowiązujące elementy planu, takie jak:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne,
 - c) numer porządkowy i symbol literowy identyfikacji terenów o przeznaczeniu podstawowym,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2) Oznaczenia terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym, o których mowa w § 5 ust.1.

2) Oznaczenia terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym, o których mowa w § 5 ust.1.

3) Oznaczenia linii proponowanego podziału terenu, jako koncepcja podziału: linie przerywane – zalecane,

4) Oznaczenia granic terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, takie jak:

- a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- b) granica strefy obserwacji archeologicznej,
- c) krzyże i kapliczki przydrożne,
- d) obiekt postulowany do wpisu do rejestru zabytków,

5) Oznaczenia obiektów i stref technicznych infrastruktury, takie jak:

- a) linie energetyczne 20 kV i ich strefy techniczne – projektowane przełożenie,
- b) sieci wodociągowe,

c) stacja transformatorowa 20 kV.

DZIAŁ II

Rozdział 2

PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa.

1. Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

2. Na obszarze objętym granicami planu obowiązują następujące **zakazy**:

a) Wysypywania, gromadzenia, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.

b) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.

c) Lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zabudowy usługowej związanej z nieuciążliwą działalnością usługowo-wytwórczą.

3. Na obszarze objętym granicami **planu** obowiązują następujące **nakazy**:

1) Obowiązuje podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

2) Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych.

3) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmnijający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

4) Obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW); obowiązują wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalone w niniejszym planie, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

5) Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego

krajobrazu: w zagospodarowaniu terenów obowiązuje zachowanie istniejących otwarc widokowych na panoramy z istniejących ciągów komunikacyjnych.

4. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady ochrony przed zagrożeniami obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:

1) Ustala się zasadę stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii;

2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej ustala się:

a) zakaz lokalizacji anten nadawczych, stacji bazowych telefonii komórkowej emitujących promieniowanie niejonizujące i inne o szkodliwym działaniu dla zdrowia ludzi i zwierząt,

b) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska, dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

3) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące elementy infrastruktury elektroenergetycznej i ustala się:

a) strefy techniczne linii energetycznych 20 kV o szerokości 16 m (po 8 m od osi w obie strony)

b) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowej o szerokości 3,0 m od osi w obie strony.

5) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0 m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0 m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.

6) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust.4 pkt.3), 4) i 5) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie:

1. Ochrona konserwatorska:

1) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granicę strefy obserwacji archeologicznej;

a) na terenach objętych granicami strefy nakazuje się ochronę ujawnionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji,

b) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych.

2) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą układ wsi Woszczycze;

a) na terenach objętych granicami strefy obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacji;

b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą, skalą oraz rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi Woszczycze.

3) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym obiekt postulowany do wpisu do rejestru zabytków;

a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej na mocy prawa miejscowego jest obiekt o wartościach historycznych (budynek o funkcji usługowej przy ulicy Piastowskiej 1),

b) obowiązuje zakaz nieuzasadnionej likwidacji obiektu,

c) obowiązuje opiniowanie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, w tym modernizacji i adaptacji obiektu,

d) obowiązuje zachowanie gabarytów i formy zewnętrznej obiektu, w tym: istniejących proporcji, podziałów i kolorystyki okien.

4) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi krzyże i kapliczki przydrożne;

a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej na mocy prawa miejscowego są krzyże i kapliczki przydrożne jako stanowiące dobra kultury współczesnej,

b) ustala się, by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty.

§ 9. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze objętym niniejszym planem:

1) architektura budynków mieszkalnych, usługowych i ich zespołów, powinna uwzględniać: miejsce usytuowania budynków na działce, walory ekspozycyjne lokalizacji oraz charakter zabudowy sąsiadującej,

2) zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych, usługowych i ich zespołach okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej,

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się zasadę budowy budynków go-

spodarczych i garaży, połączonych funkcjonalnie i kompozycyjnie z budynkami mieszkalnymi i usługowymi,

4) zakaz lokalizacji reklam poza terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy,

5) tablice informacyjne, elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której realizowane są usługi,

6) warunkiem lokalizacji nośników reklamowych jest: zachowanie niekolizyjności z układem komunikacyjnym, dostosowanie wielkością i kolorystyką do miejsca ich lokalizacji z zastrzeżeniem, by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk),

7) ustala się kształtowanie walorów krajobrazowo - estetycznych zabudowy z zapewnieniem nowoprojektowanej zabudowie mieszkaniowej MN prywatności, z zaleceniem kształtowania ogrodów ozdobnych w strefie wejściowej, w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenów komunikacji a linią zabudowy,

8) ustala się na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wygradzanych w obszarze objętym planem, jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: ich cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń” (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne),

9) zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy,

10) zaleca się, by w zagospodarowaniu ogólnodostępnych terenów usługowych, nie stosować ogrodzeń w części frontowej ogólnodostępnych terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych,

11) zaleca się, by w parterach lokali usługowych stosować prześwity i przeszklenia, w sposób zapewniający ich przestrzenne powiązanie z małą architekturą i zielenią towarzyszącą,

12) zaleca się, by w zagospodarowaniu terenów ogólnodostępnych lokalizować elementy małej architektury (murki, fontanny, kosze na śmieci, ławki, gabloty, tablice informacyjne) o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz o jednolitej formie plastycznej,

13) zaleca się, by w zagospodarowaniu wartościowych architektonicznie obiektów stosować oświetlenie eksponujące ich walory architektoniczne, a także oświetlenie eksponujące wartościowe otoczenie,

14) obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym,

15) obowiązuje nakaz stosowania pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz,

16) na terenach ogólnodostępnych obowiązuje zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji**.

1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z terenami urządzeń komunikacji, który stanowią:

a) ulice lokalne oznaczone symbolami **1 KL i 2 KL** (ulica Orzeszkowej i jej przedłużenie),

b) **ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1 - 7 KD**.

2) Ustala się następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN i MU** zapewniają istniejące drogi i ulice publiczne, skomunikowane z ruchem lokalnym,

b) ustala się likwidację istniejących włączeń komunikacyjnych dróg dojazdowych (gospodarczych) mających bezpośrednie skomunikowanie z drogą krajową nr 81 (ulicą Centralną),

c) dla obsługi komunikacyjnej terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 81 (ulicy Centralnej), dopuszcza się realizację pasa drogowego na terenach o przeznaczeniu podstawowym **ZO** równolegle do drogi krajowej i skomunikowanej z układem lokalnym (ul. Piastowską i ul. Długosza); parametry drogi odpowiadające klasie drogi lokalnej.

3) Dla oznaczonych na rysunku planu **terenów komunikacji** ustala się:

a) **1 KL** - ulica klasy lokalnej; ustala się modernizację i rozbudowę urządzeń drogowych dla poprawy parametrów technicznych: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; parametry ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki (lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa), parkingi wzdłuż ulicy rozdzielane pasami zieleni towarzyszącej;

b) **2 KL** - ulica klasy lokalnej, o funkcji uliczki handlowej; parametry techniczne: szerokość w liniach rozgraniczających 18 m; parametry ulicy „ruchu uspokojonego”: jezdnie z chodnikami o wspólnej nawierzchni utwardzonej, miejsca postojowe wzdłuż ulicy rozdzielane naprzemianległymi wysepkami zieleni (spowalniającymi ruch pojazdów),

c) **1 – 7 KD** – ulice klasy dojazdowej; ustala się modernizację i rozbudowę urządzeń drogowych

dla poprawy parametrów technicznych: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; parametry ulicy „ruchu uspokojonego”: jezdnia z chodnikami o wspólnej nawierzchni utwardzonej; ew. miejsca postojowe wzdłuż ulicy rozdzielane naprzemianległymi wysepkami zieleni (spowalniającymi ruch pojazdów); przy nieprzelotowym fragmencie ulicy **6 KD** obowiązuje urządzenie placyku do zawracania (min. 15 x 15 m),

d) drogi dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie; przebieg i szerokości pasów drogowych dojazdów niewydzielonych należy ustalać indywidualnie, na etapie wstępnych projektów podziałów nieruchomości, stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych,

4) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu drogowo-ulicznego:

a) zaleca się stosowanie rozwiązań organizacyjnych i inwestycyjnych obejmujących wprowadzanie stref uspokojonego ruchu (ulice jednokierunkowe, przebrukowana jezdnia, asymetryczne parkingi wzdłuż ulicy rozdzielane wysepkami zieleni spowalniającymi ruch pojazdów, na drogach dojazdowych dodatkowo nawierzchnie bez wyodrębnienia jezdni i chodników, itp.),

b) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 6 miejsc postojowych lokalizowanych wzdłuż ulic obowiązuje wprowadzenie grupy zieleni,

c) dla ulic bez przejazdu (ślepych) obowiązuje lokalizacja placyków do zawracania o minimalnych wymiarach 15 x 15 m,

d) przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,

e) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,

f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa – wg ustaleń zawartych w § 7,

g) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 8,

h) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9

5) W liniach rozgraniczających tereny urządzeń i tras komunikacyjnych zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

6) Oznacza się na rysunku planu **nieprzekraczalne linie zabudowy** dla terenów nowoprojektowanej

zabudowy i ustala się ich odległość: nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczającej stanowiącej zewnętrzną krawędź pasa drogowego.

7) W granicach każdej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) zaleca się, by minimalną liczbę miejsc postojowych, o których mowa w uchwale ustalać w oparciu o następujące wskaźniki: na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie; na terenach zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe /10 użytkowników,,

b) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi,

c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach zadania inwestycyjnego, obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną lub teren, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnienia wymogów sanitarnych, na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

a) nakazuje się utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia w sposób zapewniający możliwość ich rozbudowy i modernizacji z wyjątkiem sytuacji, w których kolidują one z projektowaną zabudową; w takim przypadku dopuszcza się ich przełożenie lub likwidację - w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w sposób określony w przepisach odrębnych,

b) zaleca się prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia wraz z niezbędnymi urządzeniami w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych**, w których zagospodarowaniu obowiązuje zakaz zabudowy w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

3) Zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:**

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odręb-

nymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

b) kanalizacja sanitarna:

- odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni w Woszczycach, lub innej wskazanej przez gminę, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),

- dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) kanalizacja deszczowa:

- docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy); przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego; adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę;

d) elektroenergetyka: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:

- oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe i sieci elektroenergetyczne, adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji - docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

- w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,

- ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie - w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

e) zaopatrzenie w energię ciepłą - w zaopatrzeniu w energię ciepłą z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

f) telekomunikacja - kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

g) gospodarka odpadami - odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie

z obowiązującymi w gminie Orzesze zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Rozdział 3

PRZEPISY DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, stąd też nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania tych terenów.

2. Na obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, stąd też nie ustala się ich granic i sposobów zagospodarowania.

Rozdział 4

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zasady zagospodarowania terenów zieleni: ZO

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami 1 ZO tereny, na których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni ochronnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) tereny zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury,

b) parkingi w zieleni,

c) ciągi piesze i rowerowe,

d) drogi publiczne, dojazdy,

e) drogi publiczne, dojazdy,

3) zakazy:

a) lokalizacji budynków, w tym tymczasowych,

4) warunki i zasady zagospodarowania terenów:

a) urządzenie zieleni izolacyjnej, aktywnie chroniącej i izolującej optycznie (o trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, krzewów i drzew); zieleni niska i wysoka w strefach technicznych, realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzenie drogi, parkingów w zieleni, dojazdów - dla obsługi terenów zabudowy usługowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **2 MU i 3 MU**,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa – wg ustaleń zawartych w § 7,

d) zasady dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9,

e) zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki terenów komunikacji - według ustaleń zawartych w § 10,

f) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 10,

§ 13. Ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy **MN, MU**

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami **1 - 6 MN** tereny, na których ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi nieuciążliwe - wbudowane w parterach budynków,

b) usługi nieuciążliwe - samodzielne budynki usługowe,

c) zieleń ogrodów przydomowych i sadów,

d) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,

e) urządzenia budowlane, sieci infrastruktury technicznej,

3) **zakazy:**

a) lokalizacji usług związanych ze sprzedażą złomu i odpadów metalowych oraz innych produktów odpadowych i surowców wtórnych,

b) lokalizacji usług z zakresu handlu hurtowego wymagających w szczególności urządzania placów handlowych, składowych, magazynowych w tym parkingów dla samochodów o wadze własnej powyżej 3,5 t.,

4) **warunki i zasady zagospodarowania terenów:**

a) lokalizacja usług nieuciążliwych, jako usług wbudowanych w parterach budynków lub jako samodzielnych budynków usługowych - z zachowaniem parametrów określonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak w pkt.5),

b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic i dojazdów,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa - wg ustaleń zawartych w § 7,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 8,

e) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9,

f) zasady obsługi komunikacyjnej, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki terenów komunikacji - według ustaleń zawartych w § 10,

g) zasady obsługi infrastrukturą techniczną -

według ustaleń zawartych w § 10,

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) nowoprojektowane budynki mieszkalne i/lub usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,

b) kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej) lub dach płaski,

c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, maksymalna wysokość budynku: do 11.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,

d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki,

e) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,

f) powierzchnia biologicznie czynna (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60 % całości działki,

6) **zasady podziału terenów na działki budowlane:**

a) minimalna powierzchnia działki dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej: 900 m²,

b) minimalna powierzchnia działki dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub usługowego w zabudowie bliźniaczej: 450 m²,

c) minimalna powierzchnia działki dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub usługowego w zabudowie szeregowej: 350 m²,

d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20 m, a dla zabudowy bliźniaczej: 16,0 m,

e) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,

f) dopuszcza się odstępstwa minimalnych szerokości i wielkości działek w przypadkach uzasadnionych istniejącym układem i wielkością nieruchomości w granicach do 10 % określonych w lit. a) – e) pod warunkiem, że rozwiązanie to nie będzie kolidowało z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami

odrębnymi,

g) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego),

h) ustalenia lit. a) - f) nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu,

i) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej,

2. Oznacza się na rysunku planu symbolami:

1-3 MU tereny, na których ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej, realizowanej jako nieuciążliwe działalności i nieuciążliwe usługi,

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) budynki użyteczności publicznej,

b) budynki zamieszkania zbiorowego,

c) pasáže handlowo-usługowe,

d) mała architektura,

e) zielen urządzone, place i skwery,

f) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

g) niezbędne dojazdy,

h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

i) urządzenia budowlane, sieci infrastruktury technicznej,

3) **zakazy :**

a) lokalizacji usług związanych ze sprzedażą złomu i odpadów metalowych oraz innych produktów odpadowych i surowców wtórnych,

b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, zakłócających ekspozycję historycznie ukształtowanej zabudowy i zabytkowego krajobrazu,

4) **warunki i zasady zagospodarowania terenów:**

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych dla kształtowania zabudowy na terenach **MN i MU** oraz w przepisach odrębnych,

b) w pasie terenów **1 - 2 MU** przylegających do ulicy Modrzańskiej, ulicy Długosza i przedłużenia ulicy Orzeszkowej – zaleca się lokalizację nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwymi usługami w parterze, jako zabudowy szeregowej, w formie pasażu handlowo-usługowego (pierzei handlowej z mieszkaniami na poddaszu użytkowym),

c) zaleca się przeznaczanie parterów budynków usytuowanych w pierzejach ulic pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,

d) w pasie terenu **3 MU** , wzdłuż ulicy Centralnej, dopuszcza się lokalizację usług, związanych z obsługą techniczną i transportową, w tym motoryzacji (takie jak: obiekty obsługi technicznej motoryzacji, stacje benzynowe, usługi motelowo-gastronomiczne),

e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa - wg ustaleń zawartych w § 7,

f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 8,

g) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9,

h) zasady obsługi komunikacyjnej, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki terenów komunikacji - według ustaleń zawartych w § 10,

i) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 10,

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu;

b) dachy dwu- lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci dachowych około 27 - 45 stopni, pokrycia dachów z naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych,

c) zezwala się na stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków lub ich zespołów,

d) elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno),

e) powierzchnia biologicznie czynna (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 40 % całości działki,

6) **zasady podziału terenów na działki budowlane:**

a) dla zabudowy mieszkaniowej – zasady podziału terenów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych określone w ustaleniach dla terenów **MN**,

b) dla zabudowy usługowej – ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- zapewnienie nowowydzielonej nieruchomości dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,

- podział powinien uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo-wydzielanych działkach, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych,
- podział powinien uwzględniać konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla planowanej inwestycji.

Rozdział 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg i ulic publicznych, dopuszcza się dotychczasowy sposób urządzenia i użytkowania terenów, z zakazem wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

2. Tereny, których przeznaczenie lub sposób zagospodarowania zostały zmienione w planie miejscowym, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 15. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.12 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30 % stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MU**.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolami: KL, KD, ZO.

3. Ustalenie, o którym mowa w ust.1 oznacza, że Burmistrz Miasta Orzesze będzie pobierał jednorazową opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia, przed upływem pięciu lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać. Opłata ta nie dotyczy nieruchomości będących własnością gminy.

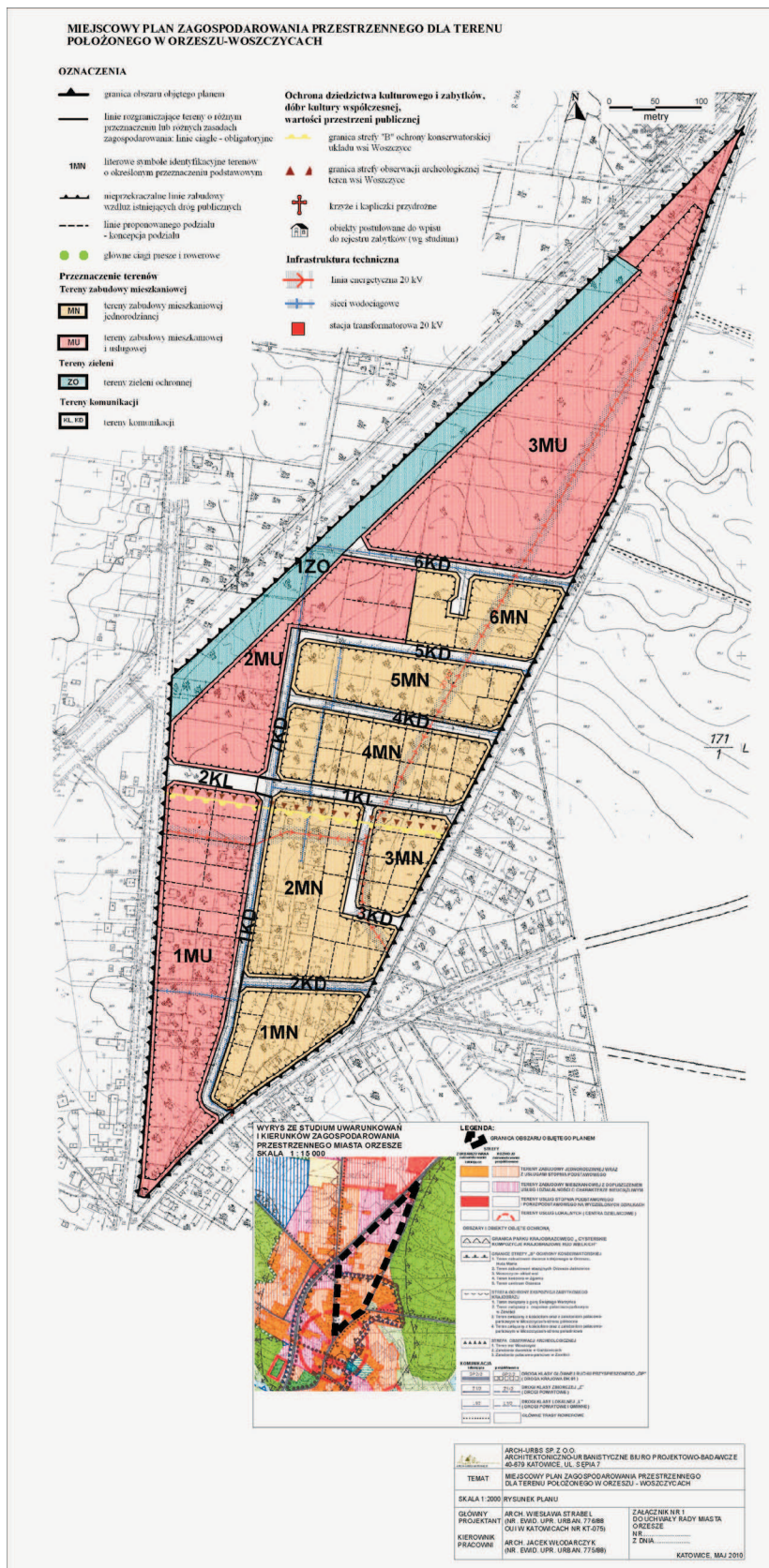
§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Orzeszu oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Orzesze.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr inż. Jan Mach

Rysunek planu - w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLII/376/10
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 1 czerwca 2010 r.**

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu
w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie art 7. ust.1 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art 3 ust.1 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowanie u zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Rada Miejska w Orzeszu rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez burmistrza Miasta uwag do projektu miej-

scowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Woszczycach

§ 1. W trybie art.17 pkt. 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2009 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wniesione uwagi (jak w wykazie uwag" - wg wzoru, stanowiącym Załącznik nr 9 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U.Nr 164, poz. 1587/), których burmistrz Miasta po rozpatrzeniu nie uwzględnił i przekazał Radzie Miejskiej w Orzeszu do rozstrzygnięcia wraz z projektem planu.

Lista nieuwzględnionych uwag:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko o imie lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznakowanie nieruchomości, której dotyczy uwaga
1.	06.04. 2009	Dyczka Józef ul. Piastkowa 29 43-188 Woszczyce	Niezgoda składającego uwagę na ustalenia mpzp wydzielające drogę publiczną na części działki 583	Działka nr 583 położona jest w części w terenie o symbolu 6KDD – ulice klasy dojazdowej oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2MU – terenu zabudowy usługowej, realizowanej jako nieuciążliwe działalności i nieuciapanie usługi
2.	14.04. 2009	Błasiak Urszula ul. Stawowa 1 43-188 Woszczyce	W związku z rolniczym użytkowaniem gruntów przeznaczonych w planie na zabudowę mieszkaniową – propozycja zamiany działki nr 157/47 na grunty gminne użytkowane rolniczo	Działka nr 157/47 położona jest w terenie o symbolu 2MU – tereny zabudowy usługowej realizowane jako nieuciążliwe działalności i nieuciążliwe usługi.
3.	04.05. 2009	Strzoda Maria i Edward ul. Elizy Orzeszkowej 4 43-188 Woszczyce	Odwołanie od ustalenia mpzp wydzielające drogę publiczną na części zabudowanej działki składających uwagę	Działka nr 357/19 położona jest w części w terenie o symbolu KDD – ulice klasy dojazdowej oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej - oznaczonej na rysunku planu symbolem MN
4.	14.05. 2009	PPH „Diana” Sp. z o.o. ul. Lipowa 35 44-100 Gliwice	Uwagi dotyczące zmiany ustaleń tekstu uchwały i rysunku planu: 1) o uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (zamiast dopuszczalnego) 2) o wykreślenie zakazu „inwestycji, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” 3) o dodanie dopuszczenia dla kanalizacji deszczowej (rozsączania w gruncie) 4) dodanie po przecinku... 5) dodanie litery f., 6) przesunięcie granicy MU na rysunku planu, 7) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy..	Działka nr 260/12 i 206/12 położone są w terenie o symbolu 3MU – tereny zabudowy usługowej realizowanej jako nieuciążliwe działalności i nieuciążliwe usługi, a działki nr 508/12 i 261/12 – w terenie zieleni – o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni ochronnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZO

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLII/376/10
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 1 czerwca 2010 r.**

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu
w sprawie sposobu realizacji zapisanych
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
które należą do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) Ustawy o finansach z dnia 27 sierpnia 2009r. O finansach publicznych (Dz. U. Z 2009, Nr 157 poz. 1240, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Orzeszu rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu**

Orzesze - Woszczyce wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej spowoduje następujące:

Wydatki z budżetu gminy:

1. Koszty wykupu terenów w pasie drogowym dróg gminnych z tytułu dostosowania dróg publicznych do minimalnych szerokości w liniach rozgraniczających określonych w przepisach odrębnych oraz wykupu terenów pod budowę nowych odcinków dróg: **0,20 mln zł.**

2. Koszty budowy nowych odcinków ulic lokalnych i dojazdowych: koszt inwestycji: **1,24 mln zł.**

Dochody:

1. Dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych: **0,19 mln zł.**

Źródłem finansowania inwestycji będą:

1) środki własne gminy Orzesze,

2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

2520

**UCHWAŁA NR XLII/377/10
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 1 czerwca 2010 r.

**w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu położonego w Orzeszu oraz dzielnicy Zawieś**

Na podstawie art.18 ust.2 punkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami); art.14 ust.8, art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);

po stwierdzeniu zgodności Planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orzesze przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej Orzesze w dniu 10 października 2002 roku, Rada Miejska Orzesze uchwala

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego
w Orzeszu oraz dzielnicy Zawieś.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar położony w Orzeszu

oraz dzielnicy Zawieś w rejonie ulic: Waryńskiego, Stara Szklarnia, Odrodzenia, Zacisze, Mikołowska, Świętojańska oraz Pasieki wraz z ulicami przyległymi, ograniczonego od północy linią lasu oraz torami PKP relacji Jaśkowice -Tychy, od wschodu częściowo drogą krajową nr 81 i linią lasu, od południa częściowo rzeką Gostynką, od zachodu stawami Pasieki i linią lasu – zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

2. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

3. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami ustam o finansach publicznych

§ 3. Treść uchwały zawarta jest w następujących