

Uchwała Nr
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu
w sołectwie Zawada (Urbasówka)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232 oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 130), art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) oraz art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1523), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

RADA MIEJSKA ORZESZE

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w sołectwie Zawada (Urbasówka), nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Orzesze nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r., zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej Orzesze nr XXI/249/16 z dnia 31 maja 2016 r. i uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w sołectwie Zawada (Urbasówka), o powierzchni około 51 ha , obejmujący obszar określony na rysunku planu, wynikający z uchwały nr XXI/255/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu będącego załącznikiem nr 1 do uchwały, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1 : 2000 i który zawiera wyrys ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”, z późniejszymi zmianami.
2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust.1, stanowiącymi jej integralne części, są:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
 - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartych w rozdziałach;
 - 2) ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - **ZL** – lasy,
 - **KDG** – teren drogi publicznej klasy G – główna,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - **KDPJ** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:
 - 1) udokumentowanego złoża soli kamiennych nr 285 Rybnik-Żory-Orzesze, ustanowionego i podlegającego ochronie na mocy przepisów odrębnych,
 - 2) Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (rozporządzenie Nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993r., zmienione rozporządzeniem Wojewody Śląskiego Nr 37/2000 z dnia 28 września 2000 r.);
 3. Rysunek planu, obok ustaleń graficznych, o których mowa w ustępie 1, punkcie 2 zawiera oznaczenie graficzne, pełniące funkcję informacyjną – granicę administracyjną miasta.
 4. Ze względu na brak występowania w obszarze planu wyszczególnionej poniżej problematyki, w planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) terenów górniczych;
 - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się, jako uzupełnienie istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, lokalizację:
 - 1) dojazdów i dróg wewnętrznych;
 - 2) tras pieszych i rowerowych;
 - 3) miejsc postojowych;
 - 4) zieleni;
 - 5) miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, zadaszeń, pergoli, tarasów;
 - 6) budowli terenowych, takich jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe;
 - 7) urządzeń i elementów związanych z uzbrojeniem terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Oprócz przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego określonego indywidualnie dla działek budowlanych.
3. Dla obszaru objętego planem ustala się wysokość zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie większą niż 15,00 m, z zastrzeżeniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów.

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Orzesze;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obejmujące min. 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć, obejmujące maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 40% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w obszarze działki budowlanej;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 9) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały lub budynek lub budowlę realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. Z 2017 r. poz. 1332 ze zm.),
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:
 - wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,
 - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyznę dachu,
 - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność o przeważającym składzie zimozielonych gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniej niż 3m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcję całorocznej osłony wizualnej i akustycznej;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.);
- 17) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno lub wielostanowiskowe jedno lub kilkupoziomowe;

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do drogi oraz granic przyległych nieruchomości, linie zabudowy

§ 6

1. Dla terenów objętych planem:
 - 1) w zakresie sposobu usytuowania nowych budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 8,00 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy – główna, oznaczonej symbolem **KDG1**,
 - b) w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy – dojazdowa, oznaczonych symbolami **KDD1 ÷ KDD2**,
 - c) w odległości 4,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW1 ÷ KDW5**,
 - 2) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych – nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu, nie obejmują:
 - a) elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - b) wykuszy, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,80 m,
 - c) ganków, wiatrolapów, schodów zewnętrznych, podjazdów dla niepełnosprawnych, balkonów wykraczających na odległość nie większą niż 1,50 m;
 - 3) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrysie ich ścian zewnętrznych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 4) lokalizacja nowych budynków w odległości nie mniejszej niż 12,00 m od ściany lasu.
2. Dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 20 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
3. wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązują w stosunku do infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 7

1. Dla obszaru objętego planem, ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz dróg;
 - 2) wprowadzania ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu i wód;
 - 3) likwidacji istniejących cieków wodnych;
 - 4) likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej – dopuszcza się jej przebudowę i remonty, w tym skanalizowanie;
 - 5) zbierania odpadów lub ich przetwarzania, z dopuszczeniem zbierania odpadów, na które zostały wydane zezwolenia na prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub transportu odpadów przed dniem wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem zakazu rozszerzania w odniesieniu do miejsca prowadzenia ww. działalności i rodzaju odpadów;
 - 6) otwartego składowania materiałów i otwartego eksponowania towaru, a także lokalizacji usług prowadzonych na otwartym terenie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - 7) realizacji nowych warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, baz transportowych, za wyjątkiem istniejących w dniu wejścia w życie planu, lub które uzyskały prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę lub zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania.
2. Dla obszaru objętego planem, ustala się:
 - 1) kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej

- wysokości i rozłożystości drzew;
- 2) w przypadku lokalizacji na działce budowlanej, zabudowy usługowej, ustala się kształtowanie wzdłuż jej granicy przylegającej do działki z zabudową mieszkaniową pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 1,00 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się, na działce budowlanej, otwarte eksponowanie towaru, a także prowadzenie usług na otwartym terenie pod warunkiem wykonania wzdłuż jej granicy przylegającej do działki z zabudową mieszkaniową, pasa zieleni o funkcji ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 2,00 m.
3. W zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
- 1) teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem **MNU1**, jak „na cele mieszkaniowo – usługowe”;
 - 2) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** do **MN5**, jak „dla zabudowy mieszkaniowej”.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:
 - 1) tereny dróg publicznych o symbolach **KDG**, **KDD**;
 - 2) ogólnodostępne: miejsca postojowe, parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu.
2. Dla przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) możliwość lokalizacji w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, pawilonów sprzedaży ulicznej, przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami, wyłącznie na czas trwania krótkoterminowego wydarzenia.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9

1. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej – nie mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej – nie mniejsza niż 20,00 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 70° ÷ 90°;
 - 4) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;
 - 5) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10

1. Obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Graniczną, Urbasówka.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem poprzez ustalony w planie układ dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 oraz powiązanych z nimi dróg wewnętrznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone.
3. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5,00 m.
4. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejących miejsc do parkowania naziemnych oraz istniejących garaży;
 - 2) możliwość realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej;
 - 3) możliwość realizacji miejsc do parkowania wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, w formie pasów lub zatok postojowych;
 - 4) wymagania w zakresie miejsc do parkowania, dla realizowanej nowej zabudowy lub zabudowy istniejącej podlegającej rozbudowie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, realizowanej w ramach przeznaczenia dopuszczalnego – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) dla zabudowy usługowej realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35m² lokalu usługowego,
 - d) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach ustawy o ruchu drogowym.

§ 11

1. Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej – z sieci wodociągowej poprzez budowę nowych sieci oraz przebudowę i rozbudowę sieci;
 - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych – w ramach zlewni, do zbiorczych kolektorów sanitarnych, a następnie do oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem pkt. 3;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie:
 - a) ścieków bytowych do:
 - biologicznych oczyszczalni ścieków,
 - szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) wód opadowych i roztopowych za pomocą indywidualnych rozwiązań, spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym do dołów chłonnych,
 - c) ścieków przemysłowych do:
 - szczelnych bezodpływowych zbiorników bezodpływowych,
 - kolektorów sanitarnych, po uprzednim zneutralizowaniu poprzez stosowanie specjalistycznych urządzeń i technologii;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, realizowanej poprzez budowę sieci średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem budowy nowych słupowych stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących dróg publicznych;
 - 5) przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych ustala się, realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych;
 - 6) zaopatrzenie w gaz – zabezpieczenie dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej przebudowę i rozbudowę;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) ze źródeł lokalnych,
 - b) z indywidualnych instalacji;
 - 8) telekomunikacji:
 - a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
 - c) budowa podziemnej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.
2. Zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.
3. Dopuszcza się urządzenia wykorzystujące energię odnawialną o mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujące

energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii.

4. Dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w ust. 1 pkt 1 ÷ 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
5. W obszarze planu, dopuszcza się budowę lub przebudowę, a także likwidację istniejącej infrastruktury technicznej lub zmianę jej przebiegu.
6. Zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w zakresie infrastruktury technicznej może być realizowane na samodzielnych działkach budowlanych, niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 7

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

§ 12

Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe

§ 13

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem od **MN1** do **MN5**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi towarzyszące, nie mogące istnieć samodzielnie.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
 - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,20;
 - 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
 - 5) sposób realizacji miejsc postojowych – garaże, naziemne miejsca do parkowania;
 - 6) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem realizacji, w istniejących budynkach, 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
 - 7) wysokość pozostałych budynków – nie więcej niż 6,00 m;
 - 8) geometria dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, a także symetryczne dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°÷45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 9) dopuszcza się realizację dachów “zielonych”, tj. pokrytych roślinnością;
 - 10) dopuszcza się stosowanie w połaciach dachów okien połaciowych, lukarn, świetlików;
 - 11) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych, o których mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności takich elementów jak zadaszenia wejść do budynków, tarasów, lukarn.

§ 14

1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU1**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 2,
 - c) zabudowa usług publicznych.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
 - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,20;

- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) sposób realizacji miejsc postojowych – garaże, naziemne miejsca do parkowania;
- 6) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,00, z dopuszczeniem realizacji, w istniejących budynkach, 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, a także symetryczne dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°÷45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) dopuszcza się realizację dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością;
- 9) dopuszcza się stosowanie w połaciach dachów okien połaciowych, lukarn, świetlików;
- 10) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych, o których mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności takich elementów jak zadaszenia wejść do budynków, tarasów, lukarn.

§ 15

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL1** do **ZL5**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) utrzymanie i ochrona istniejących lasów;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy ustawy o lasach.

§ 16

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDPJ1** do **KDPJ2**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) komunikacja piesza i rowerowa;
 - 2) infrastruktura techniczna.

§ 17

1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG1**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy G – główna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna nie związana z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą, drogi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu **KDG1** od 30,00 m do 42,10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDD1** do **KDD3**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna nie związana z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą, drogi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenów od 8,00 m do 12,50 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem.

§ 19

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDW1** do **KDW5**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna nie związana z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą, drogi rowerowe, ciągi

- pieszo-jezdne;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenów od 8,00 m do 12,50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Orzesze.

§ 21

Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.