

**UCHWAŁA NR XLIV/480/14  
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

**z dnia 24 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ul.Centralną (DK81), ul.Przyjaźni, ul.Żorską oraz sołectwem Zawieść**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.594 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1, art.27 i art.29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz.647 z późn. zm.)

**Rada Miejska Orzesza**

stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzesze”, przyjętego uchwałą nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ul.Centralną (DK81), ul.Przyjaźni, ul.Żorską oraz sołectwem Zawieść**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1. Ustalenia ogólne.
2. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury i komunikacji.
6. Ustalenia końcowe.

**ROZDZIAŁ 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości, obejmuje obszar ograniczony: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść o powierzchni 512ha, określony w uchwale nr XIV/113/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść.

**§ 2**

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść (zwany dalej w skrócie „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-

Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść;

- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

### § 3

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ciek wodny w obrębie dróg publicznych;
- 5) strefy koncentracji zieleni;
- 6) strefa zakazu lokalizowania studni;
- 7) ustalenia konserwatorskie:
  - a) kapliczki objęte ochroną w planie,
  - b) budynki objęte ochroną w planie,
  - c) strefy ochrony archeologicznej,
  - d) strefy obserwacji archeologicznej;
- 8) tereny zabudowy:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - c) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - d) **UUP** – tereny usług użyteczności publicznej,
  - e) **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - f) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
  - g) **ZPU** – tereny zieleni parkowej z zabudową;
- 9) tereny zieleni i wód:
  - a) **R** – tereny rolnicze,
  - b) **Z** – tereny zieleni łąkowej,
  - c) **RZ** – tereny zieleni łąkowej i rolnicze,
  - d) **ZL** – tereny lasów,
  - e) **RZL** – tereny zalesień,
  - f) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - g) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
  - h) **ZC** – tereny cmentarzy,
  - i) **WSZ** – tereny wód powierzchniowych z otuliną biologiczną,
  - j) **WS** – tereny wód powierzchniowych płynących;
- 10) tereny komunikacji:
  - a) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy GP,
  - b) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G,

- c) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z,
- d) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
- e) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,
- f) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Na rysunku planu zamieszcza się elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu, pełniące funkcję informacyjną:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) infrastruktura techniczna:
  - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN (220kV) wraz ze strefą techniczną,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,
  - c) kablowe linie elektroenergetyczne SN,
  - d) stacje transformatorowe,
  - e) główne wodociągi,
  - f) główne kolektory kanalizacji sanitarnej,
  - g) główne kolektory kanalizacji deszczowej.

#### § 4

Ilekość w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych niniejszą uchwałą;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) **obszarze zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment terenu ograniczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego w ramach działki;
- 8) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) wysokość budowli nie będącej budynkiem, z wyłączeniem obiektów łączności publicznej i energetyki;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 11) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 5°;

- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć każdy rodzaj działalności zarówno komercyjnej jak i publicznej zaliczany w świetle przepisów do usług, z których, dla potrzeb niniejszego planu wyróżniamy:
- a) **usługi użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura,
  - b) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze oraz technicznych usług komunalnych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 13) **reklamie** – należy przez to rozumieć informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;
- 14) **reklamie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 15) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz wyposażeniem;
- 16) **zabudowie istniejącej lub budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć odpowiednio: zabudowę lub budynek o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz złożonych w co najmniej w 50% z gatunków zimozielonych, oddzielające tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 19) **strefie koncentracji zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią urządzoną w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie, do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej.

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **§ 5**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale 3, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, garaży, budynków gospodarczych, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
2. Na terenach zieleni, o których mowa w rozdziale 4, dopuszcza się w realizację obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi.
3. Zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> poza terenem oznaczonym symbolem UC01.
4. W terenach oznaczonych symbolem MN... dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.
5. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;

- 2) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy jeżeli wynika to z sąsiedztwa, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
  - 3) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
  - 4) zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 12m od granicy terenów leśnych, w tym położonych poza obszarem planu.
6. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:
- 1) dopuszcza się utrzymanie, remonty i przebudowy nie prowadzące do zwiększenia kubatury budynków zlokalizowanych na terenach zieleni;
  - 2) dopuszcza się remonty i przebudowy części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;
  - 3) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
  - 4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyłym stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia, parametrów budynku oraz geometrii dachu.
7. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
- 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
  - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UC01 oraz RU01;
  - 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 3, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nieprzekraczającej 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połączy winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3;
  - 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz stosowania jako pokrycia dachów innych niż płaskie: dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, strzechy lub gontu drewnianego.
8. Maksymalna wysokość:
- 1) obiektów małej architektury – 5m;
  - 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach zieleni wymienionych w rozdziale 4 – 7m.

## § 6

### Zasady lokalizowania reklam

#### 1. Ogólne zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizowania reklam świetlnych skierowanych do uczestników ruchu drogi krajowej nr 81, w szczególności reklam o zmiennej treści;
- 2) zakaz lokalizowania reklam świetlnych o zmiennej treści w odległości mniejszej niż 30m od linii rozgraniczającej drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDG01, KDZ01, KDZ02, KDZ03;
- 3) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, informujących o obiektach użyteczności publicznej lub innych tablic informacji miejskiej;

4) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 1,5m<sup>2</sup> na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady umieszczania reklam wolno stojących:

1) reklama może być sytuowana wyłącznie na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale 3, oraz terenach komunikacji, o których mowa w rozdziale 5, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się na terenach zieleni i wód, o których mowa w rozdziale 4, lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej, turystycznej i przyrodniczej, o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup> oraz wysokości nieprzekraczającej 3m.

## § 7

Zasady ochrony środowiska:

1. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mowa w art.114 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska:

1) tereny oznaczone symbolem: ...MN oraz U07, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem UUP02 należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

3) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;

4) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem;

5) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

3. Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio na długości ulicy Żorskiej z parkiem krajobrazowym Cysterskie Kompozycje Rud Wielkich.

## § 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:

1) zespół dworsko-parkowy przy ulicy Zamkowej 5, w granicach działki 206/29, obejmujący: dwór oraz pozostałości parku wraz z fragmentem owalnego podjazdu – numer w rejestrze zabytków A1651/97

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych:

1) krzyż przydrożny przy ulicy Katowickiej 18 (teren MN80) – numer w rejestrze zabytków B413/73;

2) drewniana, polichromowana figura Świętego Jana Nepomucena przy skrzyżowaniu ulic Katowickiej i Centralnej – numer w rejestrze zabytków B416/73;

3) krzyż przydrożny na czworobocznym cokole przy zbiegu ulic Katowickiej i Łąkowej (teren KDL02) – numer w rejestrze zabytków B412/73.

3. Wszystkie działania i prace inwestycyjne w obrębie obiektów, o których mowa w ust.1 i ust.2, należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art.25.

4. Obiekty małej architektury objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) w Gardawicach:

a) kaplica przy ulicy Katowickiej 32 / Zbożowej (teren MN80),

b) krzyż przy ul. Katowickiej 41 (teren MN81),

c) krzyż przy ul. Łąkowej 10 / Mlecznej (teren MN70),

2) w Zazdrości:

- a) krzyż przy ul. Żorskiej 98 (teren MN36),
  - b) kaplica przy ul. Żorskiej 144 (droga KDG01),
  - c) krzyż przy ul. Zorskiej 162 / Przyjaźni (droga KDG01);
5. Dla obiektów wymienionych w ust. 4 ustala się:
- 1) nakaz utrzymania obiektów w historycznej formie;
  - 2) zakaz lokalizowania innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony.
6. Budynki objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
- 1) w Gardawicach:
    - a) budynek przy ul. Katowickiej 70 (teren MN52),
    - b) budynek przy ul. Katowickiej 94 (teren MN76),
    - c) budynek szkoły przy ulicy Uczniowskiej 2 / Katowickiej (teren UUP02)
  - 2) w Zazdrości budynek przy ul. Żorskiej 152 (teren MN41),
7. Dla obiektów wymienionych w ust.6 ustala się:
- 1) nakaz zachowania cech stylowych obiektów oraz budynków, w szczególności:
    - a) gabarytów i proporcji obiektów,
    - b) kompozycji elewacji w tym: ilości osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji lub osiowego układu budynku,
    - c) kształtów, spadków i rodzaju pokrycia dachów
    - d) elementów wystroju architektonicznego, detalu i dekoracji,
    - e) wykończenia elewacji, w szczególności elewacji ceglanych,
    - f) stolarki okiennej i drzwiowej – kształt, wielkość i podziały;
  - 2) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz harmonijnej kolorystyki w ramach budynku, w nawiązaniu do części historycznej;
  - 3) zakaz wykonywania tynków oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;
  - 4) dopuszcza się zmiany funkcji obiektów oraz prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1.
8. Ustala się strefy ochrony archeologicznej dla ochrony stanowisk archeologicznych: (3) 5/101-45 oraz(4) 6/101-45:
- 1) ochroną obejmuje się obszar w granicach określonych na rysunku planu;
  - 2) wszelkie działania w obrębie strefy ochrony archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art.31.
9. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej dla ochrony stanowisk archeologicznych: (6) 8/101-45 oraz (7) 9/101-45:
- 1) ochroną obejmuje się obszar o promieniu 25 m od stanowiska archeologicznego;
  - 2) wszelkie działania w obrębie strefy obserwacji archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art.31.

## § 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1. W obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art.2 ust.6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 10

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. W obszarze objętym planem wyróżnia się użytkowe poziomy wód podziemnych:

- 1) Czwartorzędowy UPWP QII – Rejonu Małej Wisły – prawie cały obszar objęty planem.
- 2) Czwartorzędowy UPWP QI – Rejonu Górnej Odry – fragment Zazdrości w południowo-zachodniej części planu.

2. W związku z ust.1 ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia odbioru ścieków poprzez system miejski system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej;
- 3) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową.

3. Grodzenie nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych oraz zapewnienie dostępu do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z art. 27 i art. 28 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne.

4. Ustala się nakaz zachowania otuliny biologicznej cieków oznaczonych na rysunku planu symbolem WS..., w związku z czym obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną lub nieurządzoną, terenów bezpośrednio przyległych do cieków wodnych na szerokości nie mniejszej niż 5m od górnej krawędzi skarpy cieku oraz zakaz lokalizowania budynków lub obiektów tymczasowych w tej strefie.

## § 11

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

3. W procedurze scalenia i podziału nieruchomości, ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją  $\pm 10^\circ$ , lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału (na dzień uchwalenia planu), o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 nie określono inaczej;

4. Niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 3, w procedurze podziału nieruchomości, dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach rozdziału 3, o ile jest to bezpośrednim następstwem wydzielenia części działki pod drogę publiczną, ciąg pieszo-jezdny lub drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

## § 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.

1. Dopuszcza się w całym obszarze objętym planem realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.

3. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych o których mowa w ust. 2 w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne) – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 50% jako miejsca postojowe ogólnodostępne;
- 3) dla usług handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;



- 5) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie;
  - 6) dla powierzchni biurowych, usług pocztowych, finansowych, administracyjnych i usług zdrowia – 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla pozostałych usług, z wyłączeniem usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) dla usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w ust.3 w formie parkingów terenowych lub parkingów podziemnych;
5. Nakaz zachowania ciągłości „cieków wodnych w obrębie dróg publicznych”, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu, w tym lokalizacji na bezpośrednio przyległych terenach zieleni.

### § 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2. Nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne, z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych.
3. Nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako infrastruktury podziemnej.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się – zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej w tym dla zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych w strefie zakazu lokalizowania studni, wskazanej na rysunkach planu.
6. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających obejmującej tereny dróg i ulic publicznych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zasilanie w gaz ziemny z realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych;
  - 2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
    - a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80% i niskim wskaźniku emisji,
    - b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
    - c) systemy grzewcze z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

## § 14

1. Ustalenia ogólne zawarte w §5 do §13 są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4 i 5 zapisano inaczej.
2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

### ROZDZIAŁ 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY

## § 15

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od MN01 do MN48, dla których ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 650m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
    - 500m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
    - 280m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności;
- 4) dla strefy ochrony archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem MN30, obowiązują ustalenia §8 ust.8.
- 5) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem MN31, obowiązują ustalenia §8 ust.9;
- 6) dla budynków oraz obiektów małej architektury ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną w planie, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8.

#### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
  - b) 0,30 – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,05 do 0,50 – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
  - b) od 0,05 do 0,75 – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. d:
    - 9,0m – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
    - 10,5m – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:

- 12,0m – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
- 14,0m – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. d):

- 2 – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
- 3 – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48

d) ustalenia lit. a i lit. c nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

- maksymalna wysokość budynków – 6,0m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

2) dachy dwu lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne formy dostępu do drogi publicznej;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:

- a) 800m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 650m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej;
- c) dla zabudowy szeregowej:
  - 500m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
  - 280m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:

- a) 20m – dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 16m – dla zabudowy bliźniaczej;
- c) dla zabudowy szeregowej:
  - 12m – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN30,
  - 7m – na terenach oznaczonych symbolem od MN31 do MN48

3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;

4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

## § 16

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od MN50 do MN90, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi użyteczności publicznej,
  - b) usługi handlu, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
  - c) usługi gastronomii, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
  - d) usługi nieuciążliwe, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem MN76;

- 3) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w stosunku do powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej:
    - a) 50% – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79 oraz MN90,
    - b) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN89;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolem MN84 do MN89 usługi z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
  - 3) powierzchnia użytkowa usług z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w ust.1 pkt 2, może stanowić do 100% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu warunków, o których mowa w ust. 4 pkt 2 i pkt 3;
  - 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej:
      - 800m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
      - 600m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
    - b) dla zabudowy bliźniaczej:
      - 650m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
      - 600m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
    - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
      - 500m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69,
      - 280m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN79,
      - 240m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90,
    - d) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 2 – 500m<sup>2</sup>;
  - 5) na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90 dopuszcza się lokalizowanie budynków 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 6) dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności;
  - 7) dla strefy ochrony archeologicznej na terenach oznaczonych symbolem MN51, MN52, MN53, MN59 oraz MN60, obowiązują ustalenia §8 ust.8.
  - 8) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenach oznaczonych symbolem MN70 oraz MN71, obowiązują ustalenia §8 ust.9;
  - 9) dla budynków oraz obiektów małej architektury ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną w planie, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - a) 0,35 – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79;
    - b) 0,55 – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) od 0,05 do 0,60 – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69;
    - b) od 0,05 do 0,90 – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN79;
    - c) od 0,10 do 1,20 – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 40% – na terenach na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79, z zastrzeżeniem lit. c;
- b) 30% – na terenach na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90,
- c) 30% – dla działek przeznaczonych na cele usługowe, o których mowa w ust.1 pkt 2.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

##### 1) wysokość zabudowy:

###### a) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. d:

- 9,0m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN68, za wyjątkiem MN52,
- 10,5m – na terenach oznaczonych symbolem MN52 oraz od MN69 do MN90,

###### b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:

- 12,0m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN68, za wyjątkiem MN52,
- 14,0m – na terenach oznaczonych symbolem MN52 oraz od MN69 do MN90,

###### c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. d:

- 2 – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN68, za wyjątkiem MN52;
- 3 – na terenach oznaczonych symbolem MN52 oraz od MN69 do MN90,

###### d) ustalenia lit. a i lit. c nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

- maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

##### 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego:

- a) 150m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
- b) 80m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN83 do MN89;

##### 3) maksymalna powierzchnia użytkowa usług w obrębie działki budowlanej:

- a) 250m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
- b) 120m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN83 do MN89;

##### 4) dachy dwu lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°;

##### 5) na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90 dopuszcza się dachy płaskie.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

##### 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne formy dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;

##### 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 81 – dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejących zjazdów;

##### 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.

#### 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

##### 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:

###### a) dla zabudowy wolnostojącej:

- 800m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
- 600m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;

###### b) dla zabudowy bliźniaczej:

- 650m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
- 600m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;

- c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
  - 500m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69,
  - 280m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN79,
  - 240m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90,
- d) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 2 – 500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 2:
    - 20m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
    - 16m – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 16 m;
  - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
    - 12m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69,
    - 7m – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN90;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych:
  - a) 6m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
  - b) 5m – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90.

## § 17

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od U01 do U07, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokale mieszkalne wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolem U01, od U03 do U06;
  - b) budynki mieszkalne wolnostojące na terenie oznaczonym symbolem U07.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków, w obrębie działki budowlanej:
  - a) 30% na terenach symbolem U01, od U03 do U06;
  - b) 75% na terenie oznaczonym symbolem U07;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem od U02 do U05 zakaz lokalizowania usług użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i socjalnej;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;
- 4) dla strefy ochrony archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem U07 obowiązują ustalenia §8 ust.8.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 0,4 – na terenach oznaczonych symbolem od U01 do U04,
  - b) 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem U05 i U06,
  - c) 0,30 – na terenie oznaczonym symbolem U07;
- 2) intensywność zabudowy:

- a) od 0,15 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem od U01 do U04,
  - b) od 0,2 do 1,2 – na terenach oznaczonych symbolem U05 i U06,
  - c) od 0,1 do 0,7 – na terenie oznaczonym symbolem U07;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od U01 do U04,
  - b) 15% – na terenach oznaczonych symbolem U05 i U06,
  - c) 40% – na terenie oznaczonym symbolem U07.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14m,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 2) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 81 – dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejących zjazdów;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25m;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6m.

## § 18

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od U09 do U18, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i socjalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) składy, na terenach od U09 do U11, od U13 do U17,
  - b) magazyny, na terenach od U09 do U11, od U13 do U17,
  - c) lokale mieszkalne, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U12, od U15 do U18,
  - d) budynki mieszkalne wolnostojące na terenie oznaczonym symbolem U12,
  - e) produkcja w zakresie określonym w ust. 2 pkt 2.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem U12:
  - a) zakaz lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług nie zaliczanych do usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się usługi z zakresu obsługi rolnictwa oraz lokalizowanie zabudowy gospodarstw rolnych, za wyjątkiem obiektów przemysłowej hodowli zwierząt;
- 2) zasady lokalizacji przeznaczenie dopuszczalnego, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit.e:
- a) przeznaczenie dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem U10,
  - b) przeznaczenie może być realizowane wyłącznie w budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - c) powierzchnia użytkowa przeznaczenia nie może przekroczyć 30% użytkowej budynku;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - a) 0,6 – na terenach oznaczonych symbolem od U09 do U11 oraz od U13 do U18;
    - b) 0,35 – na terenie oznaczonym symbolem U12;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem od U09 do U13 oraz od U15 do U18,
    - b) 1,5 – na terenie oznaczonym symbolem U14;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 10% – na terenach oznaczonych symbolem U14 oraz U17;
    - b) 30% – na terenach nie wymienionych w lit. a,
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - 12m – na terenach od U09 do U13 oraz od U15 do U18,
      - 14m – na terenie oznaczonym symbolem U14,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
      - 14m – na terenach od U09 do U13 oraz od U15 do U18,
      - 17m – na terenie oznaczonym symbolem U14,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 2) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 81 – dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejących zjazdów;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25m;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6m.

## § 19

Wyznacza się teren rozmieszczenia obiektów handlowych oznaczony symbolem UC01, dla którego ustala się:



## 1. Przeznaczenie terenów:

### 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- b) usługi z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i socjalnej,
- c) stacje paliw oraz stacje obsługi komunikacji samochodowej,
- d) magazyny;

### 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty produkcyjne;

### 3) przeznaczenie dopuszczalne – składy.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

### 1) w odległości mniejszej niż 100m od terenu oznaczonego symbolem MN15 zakaz lokalizowania:

- a) stacji paliw,
- b) składów materiałów sypkich,
- c) składów materiałów budowlanych;

### 2) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się „strefę koncentracji zieleni” o szerokości 20m, realizowaną w ramach wymaganej planem powierzchni biologicznie czynnej;

### 3) dla „strefy koncentracji zieleni”, o której mowa w pkt 2, ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną;

### 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 15m od linii rozgraniczającej drogi KDZ03,
- b) 20m od linii rozgraniczającej teren MN15,
- c) 6m od linii rozgraniczającej drogi KDL03;

### 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>.

## 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

### 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,7;

### 2) intensywność zabudowy – od 0,15 do 2,00;

### 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

### 1) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków – 16m,
- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 22m,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;

### 2) dachy:

- a) płaskie,
- b) spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
- c) łukowe i inne krzywoliniowe.

## 5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

### 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych klasy nie wyższej niż zbiorcza lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz §36 pkt 7;

### 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP03, poprzez teren KDZ03, w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania, wyłącznie w sytuacji gdy nie jest

uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi klasy niższej, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu;

3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2500m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40m;

3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;

4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 8m.

## § 20

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami UUP01 i UUP02, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej i socjalnej, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego,

c) usługi handlu i gastronomii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit.c – 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

3) dla budynku szkoły przy ulicy Uczniowskiej 2 (teren UUP02), ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

a) 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,

b) 0,35 – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;

2) intensywność zabudowy:

a) od 0,2 do 1,8 – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,

b) od 0,1 do 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 15% – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,

b) 30% – na terenie oznaczonym symbolem UUP02.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków – 12,0m,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0m,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;

2) dachy:

- a) płaskie,
  - b) lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°,
  - c) łukowe lub inne krzywoliniowe wyłącznie na obiektach sportowych.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - a) 2000 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,
    - b) 5000 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
    - a) 30 m – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,
    - b) 50 m – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi.

## § 21

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US01, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi turystyki,
    - b) usługi gastronomii,
    - c) usługi oświaty i wychowania.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,075;
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15m;
  - 2) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°,
    - c) lub łukowe lub inne krzywoliniowe.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi KDL03;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 65m;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

## § 22

Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczony symbolem RU01, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 5000m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości:
    - a) 50m od linii rozgraniczającej drogi KDZ01,
    - b) 15m od linii rozgraniczającej drogi KDD02,
    - c) 15m od linii rozgraniczającej tereny Z03, MN30, U11, ZPU01 oraz U07;
  - 3) dla strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §8 ust.8.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,70;
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,8;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 18m;
  - 2) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio lub pośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW01;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.

## § 23

Wyznacza się teren parku oznaczony symbolem ZPU01, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi użyteczności publicznej,
    - b) usługi turystyczne,
    - c) usługi sportu i rekreacji realizowane poza budynkami.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania nowych budynków;
  - 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;

- 3) poza obszarem działki oznaczonej na rysunku planu nr 206/29, wpisanej do rejestru zabytków, obowiązuje realizacja i kształtowanie zieleni oraz wyposażenie terenu w ciągi piesze i małą architekturę w nawiązaniu do założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW08;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12.
5. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 10000m<sup>2</sup>.

## **ROZDZIAŁ 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD**

### **§ 24**

Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolami od R01 do R04, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze, trwałe użytki zielone;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem R01 i R02 zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem R03 i R04 dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy gospodarstw rolnych w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
  - b) budynków i urządzeń, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - c) instalacji do produkcji energii do 100 kW, pozyskiwanej ze słońca, w szczególności instalacji fotowoltaicznej oraz kolektorów słonecznych;
- 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt 3, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 50m – od linii rozgraniczających tereny zabudowy,
  - b) 40m – od linii rozgraniczających drogi publiczne,
  - c) 20m – od granicy obszaru objętego planem (przyległych terenów leśnych),
  - d) 25m – od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia 220kV;
- 5) dla zabudowy budynków mieszkalnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 10m – od linii rozgraniczających tereny zabudowy,
  - b) 15m – od linii rozgraniczających drogi publiczne,
  - c) 20m – od granicy obszaru objętego planem (przyległych terenów leśnych),
  - d) 25m – od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia 220kV;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 8m,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12m;
- 7) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych: dwu lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
  - b) na budynkach nie wymienionych w lit. a: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 10-45°.

## § 25

Wyznacza się tereny zieleni łąkowej oznaczone symbolami od Z01 do Z18, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizowania zabudowy,
  - b) likwidowania naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz cieków,
  - c) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych,
  - d) robót ziemnych prowadzących do trwałych zmian ukształtowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, w tym o nawierzchni utwardzonej,
  - b) realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - c) roboty ziemne służące konserwacji i przebudowie melioracji i urządzeń hydrotechnicznych z nimi związanych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

## § 26

Wyznacza się tereny zieleni łąkowej i rolnicze oznaczone symbolami od RZ01 do RZ18, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) trwałe użytki zielone,
  - b) uprawy rolnicze ekstensywne;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizowania zabudowy, oraz obiektów tymczasowych,
  - b) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych,
  - c) likwidowania naturalnych zbiorników, oczek wodnych oraz cieków,
  - d) likwidowania zadrzewień śródpolnych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, w tym o nawierzchni utwardzonej,
  - b) lokalizowanie urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
  - c) realizację sieci infrastruktury technicznej.
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

## § 27

Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolami od ZL01 do ZL03, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy.

## § 28

Wyznacza się teren zalesień oznaczony symbolem RZL01 dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych.

## § 29

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP01, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

## § 30

Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami od ZI01 do ZI02, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia ochrony przed hałasem (ekrany akustyczne), ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6m.

## § 31

Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem ZC01, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny wraz z obiektami technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej służącymi funkcjonowaniu cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi;
- 3) maksymalna wysokość budynków oraz innych obiektów budowlanych – 10m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35-65°.

## § 32

Wyznacza się teren wód powierzchniowych wraz z otuliną biologiczną oznaczony symbolem WSZ01, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe stojące wraz z zielenią stanowiącą otulinę biologiczną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 5) zakaz likwidacji oraz zmniejszania powierzchni zbiorników wodnych;
- 6) zakaz prowadzenia upraw rolniczych.

## § 33

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone symbolem od WS01 do WS07, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń stanowiąca otulinę biologiczną;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - b) realizację obiektów hydrotechnicznych w szczególności ochrony przed powodzią,
  - c) obiekty inżynierskie związanych z komunikacją publiczną.

## **ROZDZIAŁ 5.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI**

#### **§ 34**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDGP01 do KDGP03, obejmujących fragmenty pasa drogowego drogi krajowej nr 81 w obszarze objętym planem, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

#### **§ 35**

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu KDG01, dla której ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w obszarze objętym planem – od 20,0m do 25,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;
- 4) wymagany dwustronny chodnik pieszki.

#### **§ 36**

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od KDZ01 do KDZ03, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego drogi KDZ01 – 20m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość części pasa drogowego drogi KDZ02 w obszarze objętym planem – od 14,6m do 18,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość pasa drogowego drogi KDZ03 – 20m, z lokalnymi poszerzeniami w strefach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;
- 6) na terenach zabudowy wymagany co najmniej jednostronny chodnik pieszki;
- 7) ustala się przebudowę skrzyżowania drogi KDZ03 z drogą krajową nr 81, na bezkolizyjnie.

#### **§ 37**

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od KDL01 do KDL07, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - a) KDL01 – od 12,07m do 26,94m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) KDL02 – 12m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) KDL03 – 15m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) KDL04 – 12m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) KDL05 – 12m z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) KDL06 – 12m,
  - g) KDL07 – 15m;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wymagany co najmniej jednostronny chodnik pieszki;
- 4) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 5) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem KDL06, obowiązują ustalenia §8 ust.9.



### § 38

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od KDD01 do KDD21, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) KDD01 – 10m,
  - b) KDD02 – 10m,
  - c) KDD03 – 12m,
  - d) KDD04 – 12m, z lokalnymi poszerzeniami,
  - e) KDD05, KDD06 i KDD07 – 10m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki,
  - f) KDD08 – 10m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - g) KDD09 – 10m,
  - h) KDD10 – 10m lub 12m zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - i) KDD11 – 10m,
  - j) KDD12 i KDD13 – 10m, z lokalnymi poszerzeniami,
  - k) KDD14 – 10m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki,
  - l) KDD15 – 10m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - m) KDD16 – od 10m do 17,57m,
  - n) KDD17 – od 10,2m do 11,34m,
  - o) KDD18, KDD19 i KDD20 – 10m,
  - p) KDD21 – 10m z lokalnym przewężeniem przez istniejące budynki;
- 3) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych miejsc postojowych.

### § 39

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych o symbolu od KDX01 do KDX04, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo jezdny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) KDX01 – 5,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - b) KDX02 – 6,0m,
  - c) KDX03 – od 4,87m do 5,22m,
  - d) KDX04 – 6,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania;
- 4) zakaz realizacji połączeń komunikacyjnych ciągu oznaczonego symbolem KDX02 z DK81.

### § 40

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu od KDW01 do KDW12, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) KDW01 – od 6m do 7,65m,

- b) KDW02 – 8,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- c) KDW03 – od 5m do 6m,
- d) KDW04 – 8,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- e) KDW05 – od 6m do 8m,
- f) KDW06 – 9,8m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- g) KDW07 – 6,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- h) KDW08 – 6,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- i) KDW09 – 10,0m,
- j) KDW10 – 10,0m lub zgodnie z istniejącym podziałem ewidencyjnym, zgodnie z rysunkiem planu;
- k) KDW11 – 6,0m;
- l) KDW12 – 10,0m.

## **ROZDZIAŁ 6. USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 41**

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **§ 42**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

### **§ 43**

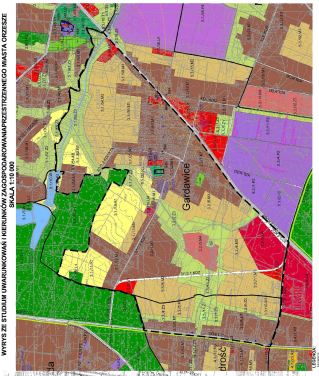
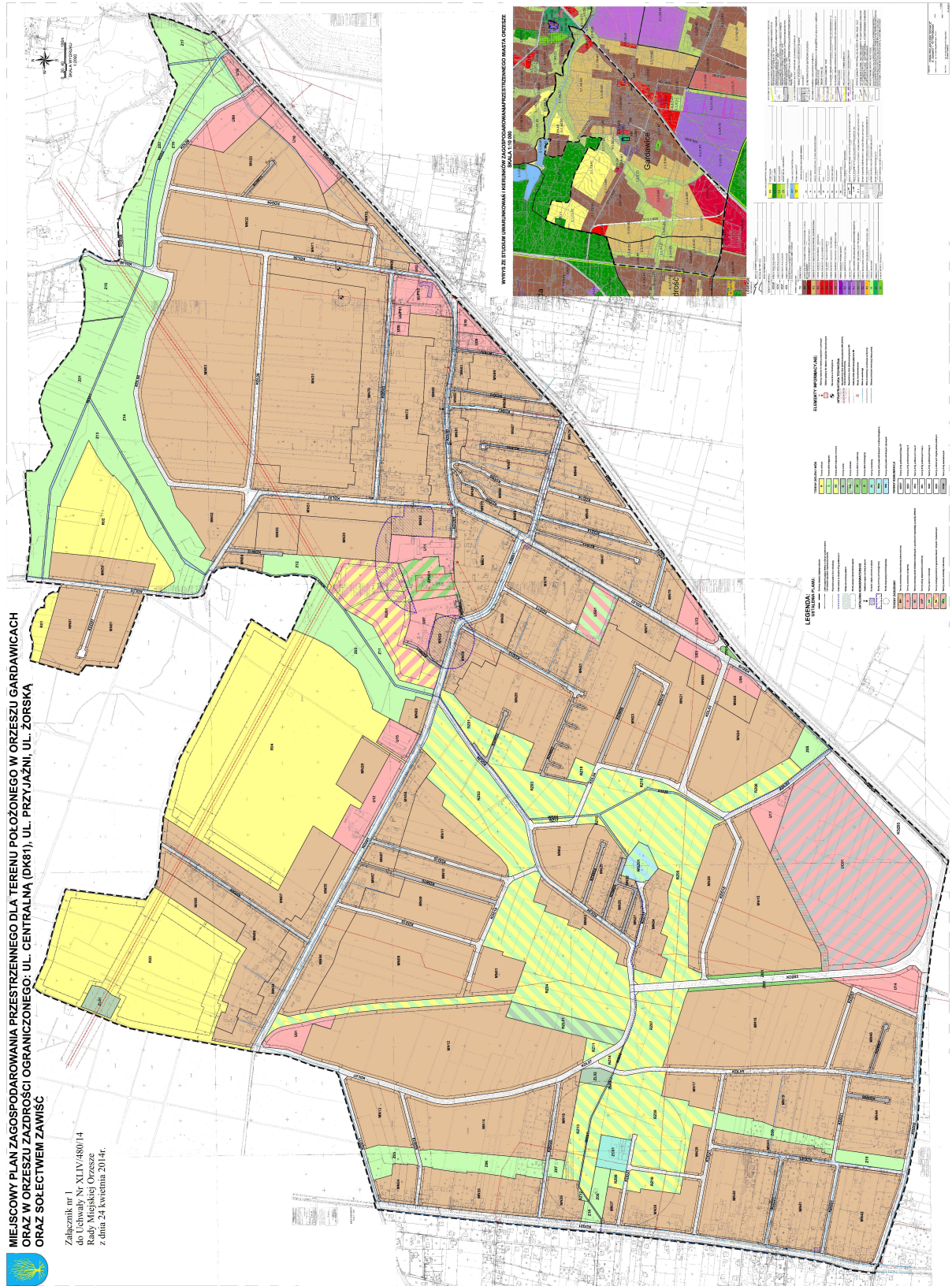
Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr inż. Jan Mach**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W ORZESZU GARDAWICACH  
ORAZ W ORZESZU ZAZDROŃCI OGRANICZONEGO: UL. CENTRALNA (DK81), UL. PRZYJAŹNI, UL. ŻORSKA  
ORAZ SOLECTWEM ZAWIŚC**

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIV/480/14  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 24 kwietnia 2014r.



**LEGENDA**

**LEGENDA - UMIAROWIENIE**

[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej
[Symbol]	Strefa zabudowy publicznej
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej
[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej
[Symbol]	Strefa zabudowy publicznej
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej

**LEGENDA - KIERUNKOWA**

[Symbol]	Strefa zabudowy mieszkaniowej
[Symbol]	Strefa zabudowy usługowej
[Symbol]	Strefa zabudowy przemysłowej
[Symbol]	Strefa zabudowy publicznej
[Symbol]	Strefa zabudowy rekreacyjnej
[Symbol]	Strefa zabudowy zielonej
[Symbol]	Strefa zabudowy specjalnej

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/480/14  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ul.Centralną (DK81), ul.Przyjaźni, ul.Żorską oraz sołectwem Zawieść**

### **Rada Miejska Orzesze**

działając w oparciu o art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

#### **postanawia**

1. Nie uwzględnić w całości uwagi Pani Ireny Radomskiej, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 550/30 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe (równoważne funkcje):

- 1) w zakresie dopuszczenia jednocześnie podstawowego przeznaczenia mieszkaniowego i usługowego na terenie oznaczonym pierwotnie w projekcie planu symbolem U01. Zgodnie z zasadami planowania przestrzennego oraz stanowienia prawa przez Radę Gminy na podstawie delegacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie terenu, w szczególności dotychczas wolnego od zabudowy, musi być określone w planie w sposób jednoznaczny, nie może pozostawiać podmiotowi innemu niż Rada możliwości określenia tego przeznaczenia, co byłoby możliwe w przypadku przeznaczeń równorzędnych.
- 2) w zakresie dopuszczenia przeznaczenia usługowego na terenie oznaczonym symbolem MN32, ze względu na niezgodność z ustaleniami studium. Studium na terenach oznaczonych symbolem 3.1./58M3 dopuszcza wyłącznie tereny mieszkaniowe jednorodzinne bez możliwości uzupełnienia funkcjami usługowymi.

2. Nie uwzględnić w części uwagi Pani Małgorzaty Hanusek, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 190/5, na teren budowlany, mieszkaniowo-usługowy, w zakresie:

- 1) części działki położonej na terenie oznaczonym symbolem RZ04, gdyż przeznaczenie w miejscowym planie na tereny zabudowy, terenów „zarezerwowanych” w studium na obwodnicę miasta Orzesze naruszałoby istotnie ustalenia studium, uniemożliwiając realizację w przyszłości kierunku zapisanego w studium;
- 2) obejmującym 51% powierzchni części działki znajdującej się na terenie oznaczonym w studium symbolem 3.3./2.U1. Studium dla jednostki oznaczonej symbolem 3.3./2.U1 dopuszcza zabudowę mieszkaniową jako „przeznaczenie dopuszczone” przy czym powierzchnia wydzielenia w planie nie może mieć charakteru dominującego, w związku z czym dla zachowania ustaleń studium niezbędne jest ograniczenie terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej do nie więcej niż 49% obszaru działki przy czym pozostała część działki winna mieć przeznaczenie usługowe.

3. Nie uwzględnić w części uwagi Pani Barbary Krenczyk, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 155/8 (po podziale 607/8, 681/8, 684/8, 687/8, 693/8, 694/8, 695/8, 696/8, 698/8), na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla części działki położonej na terenie RZ02, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznaczają obszary oznaczone symbolem Z3 - chronione przed zabudową.

4. Nie uwzględnić w całości uwagi Pana Grzegorza Kurpasa, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 549/30, na teren zabudowy usługowej dla realizacji hali magazynowej i produkcji przyczep dla psów, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium. Studium na terenach oznaczonych symbolem 3.1./58M3 dopuszcza wyłącznie tereny mieszkaniowe jednorodzinne, bez możliwości uzupełnienia wydzielonymi w planie funkcjami usługowymi.

5. Nie uwzględnić w całości uwagi Pani Ewy Błasiak, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek o numerach: 165/22 i 161/22 na tereny umożliwiające rozwój istniejącej na terenie działalności w tym produkcji tartacznej, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem 3.2./7.M1.

6. Nie uwzględnić w całości uwagi Pani Bożeny Maciejowskiej, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek o numerach: 639/17, 640/17, 641/17, 642/17, 647/17, 648/17, 649/17 na tereny budowlane, oraz nie uwzględnić w części uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 651/17 na tereny budowlane, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary oznaczone symbolem Z3 - chronione przed zabudową.

7. Nie uwzględnić w części uwagi Państwa Jana i Bogusławy Gorzawskich, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej odstąpienia od wyznaczania drogi oznaczonej symbolem KDZ03, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia Studium.

8. Nie uwzględnić w części uwagi Pani Katarzyny Gorzawskiej, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części działki nr 662/4 położonej na terenie RZ04, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary oznaczone symbolem Z3 - chronione przed zabudową.

9. Nie uwzględnić w części uwag Państwa Barbary i Wojciecha Tabackich, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczących:

1) możliwości rozbudowy na działkach o numerach 57/15, 168/15 (na mapie 168/14) istniejącego gospodarstwa bez ograniczeń (hale przechowalnicze, chłodnie, spichlerze zbożowe):

a) w części położonej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem MN07, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia Studium,

b) w zakresie dotyczącym lokalizowania zabudowy „bez ograniczeń”, gdyż obligatoryjnym zadaniem planu, jest takie „ograniczenia” wprowadzić. Jest to wymóg ustawowy niezbędny dla kształtowania ładu przestrzennego i eliminowania potencjalnych konfliktów przestrzennych, ponadto ustalenia studium również takie ograniczenia narzucają.

2) dopuszczenia na znacznej powierzchni „odrolnionej” części działek o numerach 57/15, 168/15 (na mapie 168/14) szeroko pojętej działalności gospodarczej, usługowej, rzemieślniczej, które nie wymagają dodatkowych pozwoleń lub koncesji, gdyż regulacje tego rodzaju wykraczają dalece poza kompetencje Rady Miasta i delegację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsze kwestie regulują przepisy odrębne niezależnie od ustaleń planu.

10. Nie uwzględnić w części uwagi Pana Stefana Malchera, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej odstąpienia od wyznaczania drogi KDL03 na działce nr 459/22, ze względu na potrzeby obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy, przy czym wprowadza się korektę przebiegu drogi na korzystniejszy z punktu widzenia składającego uwagę.

11. Nie uwzględnić w całości uwagi Pana Stanisława Kempy, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki nr 54/1 na teren mieszkaniowo-usługowy, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary oznaczone symbolem 3.2./5.U4 tj. tereny zabudowy usługowo-technicznej, na których studium nie wskazuje zabudowy mieszkaniowej jako dopuszczalnego kierunku zagospodarowania.

12. Nie uwzględnić w części uwag Pracowni Projektowej „Magna” Pani Katarzyny Hapak, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczących:

1) korekty linii rozgraniczającej tereny MN20 i MN59, za wyjątkiem działek nr 509/17, 658/17, dla których zmiana linii rozgraniczających była uzasadniona.

2) dopuszczenia poza lokalami mieszkalnymi, także zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych pierwotnie symbolem U15, U16, U17 i U12:

a) dla terenu oznaczonego pierwotnie w projekcie planu symbolem U12, studium na terenach 3.3/2.U1 dopuszcza zabudowę mieszkaniową wyłącznie jako przeznaczenie dopuszczone tj w ilości poniżej 50% powierzchni terenu, w związku z czym wydziela się część terenu (<50%) jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałej części nie dopuszcza się lokalizowania budynków mieszkaniowych,

- b) dla terenu oznaczonego pierwotnie w projekcie planu symbolem U15, studium na terenach 3.1/15.U4 nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej ze względu na konfliktowość takiego przeznaczenia z ustaleniami studium,
- c) dla terenu oznaczonego pierwotnie w projekcie planu symbolem U16, studium na terenach 3.1/59.U1 dopuszcza zabudowę mieszkaniową jako równorzędne jednak ze względu na stan istniejący (wszystkie działki zabudowane) oraz lokalizację bezpośrednio przy drodze krajowej, kierunkiem ewentualnych zmian zagospodarowania działek winno być przeznaczenie nie podlegające ochronie akustycznej.
- d) dla terenu oznaczonego pierwotnie w projekcie planu symbolem U17, studium na terenach 3.1/55.M1 ustala zabudowę mieszkaniową jako przeznaczenie podstawowe a usługi jako przeznaczenie dopuszczone, Jednak ze względu na uciążliwości związane z drogą krajową merytorycznie zasadnym jest preferowanie przeznaczenia usługowego i eliminacja zabudowy nie podlegające ochronie akustycznej.

13. Nie uwzględnić w całości uwagi Pracowni Projektowej „Magna” Pani Katarzyny Hapak, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych RZ01, RZ02, RZ03 na tereny mieszkaniowe, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary oznaczone symbolem Z3 - chronione przed zabudową.

14. Nie uwzględnić w całości uwag Pani Bogumiły Pytel, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczących zwiększenia wskaźnika zabudowy do 0,55 oraz zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla działki nr 450/17, ze względu na wielkość działki wystarczającą dla realizacji zapisanego w planie przeznaczenia oraz rozbudowy istniejących budynków.

15. Nie uwzględnić w części uwagi Pana Stefana Kołodzieja, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej przesunięcia drogi oznaczonej pierwotnie symbolem KDD02 w kierunku południowym, ze względu na jej całkowite usunięcie proponowanej drogi z projektu planu.

16. Nie uwzględnić w części uwagi Pana Mirosława Błaskiego, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej połączenia ulicy Tulipanów z ulicą Kilińskiego lub ulicą Katowicką, gdyż przeprowadzona analiza stanu istniejącego wykazała niemożność realizacji bezpośredniego połączenia tych dróg, zaproponowano natomiast połączenie pośrednie poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW03.

17. Nie uwzględnić w części uwagi Państwa Andrzeja i Lidii Łagockich, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej zmiany przeznaczenia fragmentu działki nr 674/5 położonego na terenie oznaczonym pierwotnie w projekcie planu symbolem U12, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie obejmującym 51% powierzchni części działki znajdującej się na terenie oznaczonym w studium symbolem 3.3./2.U1. Studium dla jednostki oznaczonej symbolem 3.3./2.U1 dopuszcza zabudowę mieszkaniową jako „przeznaczenie dopuszczone” przy czym powierzchnia wydzielenia w planie nie może mieć charakteru dominującego, w związku z czym dla zachowania ustaleń studium niezbędne jest ograniczenie terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej do nie więcej niż 49% obszaru działki, przy czym pozostała część fragmentu działki położonego na terenie oznaczonym pierwotnie w projekcie planu symbolem U12, winna mieć przeznaczenie usługowe.

18. Nie uwzględnić w całości uwagi Państwa Andrzeja i Lidii Łagockich, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej obniżenia klasy drogi oznaczonej KDZ03 do klasy lokalnej oraz odpowiednie zmniejszenie parametrów, gdyż obniżenie parametrów pasa drogowego „zarezerwowanego” w studium na obwodnicę miasta Orzesze naruszałoby istotnie ustalenia studium, uniemożliwiając w konsekwencji realizację w przyszłości tego przeznaczenia, w pasie o szerokości wymaganej przepisami dla drogi klasy Z.

19. Nie uwzględnić w części uwagi Pana Urbana Mandzel, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy, dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 559/4 położonej na terenie RZ04, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary oznaczone symbolem Z3 - chronione przed zabudową.

20. Nie uwzględnić w całości uwag Starostwa Powiatowego w Mikołowie, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, dotyczących:

- 1) zmiany kwalifikacji terenów, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, z „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” na „tereny mieszkaniowo-usługowe”, ze względu na potencjalne naruszenie praw osób zamieszkujących tereny mieszkaniowe, nie prowadzących żadnej działalności generującej uciążliwości.

- 2) zakwalifikowania, wyznaczonych w projekcie planu terenów rolnych, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, jako „terenów zabudowy zagrodowej”, w szczególności w związku z tym, iż tereny rolnicze wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, w świetle obowiązujących przepisów nie podlegają ochronie akustycznej.
21. Nie uwzględnić w części uwagi Pana Sławomira Koszewskiego, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, dotyczącej możliwości lokalizacji budynku o wysokości do 40m (30m w uwadze z dnia 18.02.2014) na działce nr 376/1, ze względu na naruszenie ustaleń Studium, które dopuszcza, co najwyżej, zabudowę średnio wysoką, czyli do 25m.
22. Nie uwzględnić w całości uwagi Pani Anny Muszer, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki 99/8 położonej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem RZ02 na tereny zabudowy mieszkaniowej, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obszary oznaczone symbolem Z3 - chronione przed zabudową.
23. Nie uwzględnić w całości uwagi Państwa Andrzeja i Lidii Łagockich, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki nr 674/5 zlokalizowanej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem RZ04, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż naruszałoby to istotnie ustalenia studium, które na tym terenie wyznacza obwodnicę miasta Orzesze. Proponowana zmiana w przyszłości uniemożliwiłaby realizację kierunku zapisanego w studium.
24. Nie uwzględnić w części uwagi Pana Stefana Kołodzieja, wniesionej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, dotyczącej przeznaczenia fragmentu działki nr 641/132 położonego na terenie oznaczonym pierwotnie w projekcie planu symbolem R05, na tereny zabudowy zagrodowej, gdyż studium nie dopuszcza takiego przeznaczenia jako podstawowego, a więc proponowane przeznaczenie naruszałoby ustalenia studium.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr inż. Jan Mach**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/480/14  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**Rada Miejska Orzesze**

działając na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

**postanawia:**

1. W związku z uchwaleniem ww. planu Gmina Orzesze poniesie wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane budową i utrzymaniem:

- 1) dróg gminnych;
- 2) infrastruktury technicznej obejmującej:
  - a) realizację kanalizacji sanitarnej,
  - b) realizację wodociągów.
2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust.1 będą:
  - 1) budżet gminy;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych.
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust.1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr inż. Jan Mach**