

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze, Rada Miejska Orzesza po stwierdzeniu, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe):

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) obejmujący obszary o łącznej powierzchni ok. 35 ha, określone w uchwale nr XVIII/232/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe).

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe), 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 w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe);
- 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe);
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – 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;
- 4) **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;
- 5) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, nośników reklamowych 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;
- 8) **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;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **powierzchni zabudowy obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, zadaszenia, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

- 12) **przepisach odrębnych** – akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomemu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
  - b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;
- 14) **krótkoterminowym wydarzeniu** – wydarzenie mające charakter publicznego, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z 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;
- 16) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych i obiektów.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy zakazu lokalizowania studni;
- 5) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
  - c) **U-MN** – teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - e) **R** – teren rolniczy,
  - f) **Z** – tereny zieleni,
  - g) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z,
  - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizowanie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 12 m;

- 3) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektów budowlanych, niezgodnych z jego ustaleniami, dopuszcza się:
  - a) w przypadku ich zlokalizowania w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
  - b) w przypadku niezgodności z przeznaczeniem poszczególnych terenów w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
  - c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizowania obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego **MN, MN-U, U-MN i U** takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się poziom hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1 do MN19** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U1 do MN-U5** oraz **U-MN1** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, a także prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,
  - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
  - c) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów,
  - d) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód;
- 4) dopuszcza się realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na terenach objętych planem.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na obszarach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 2) na obszarach objętych planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary objęte planem nie znajdują się na terenach górniczych;
- 4) na obszarach objętych planem nie występują tereny zamknięte;
- 5) obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego czwartorzędu;
- 6) w związku z pkt 5 ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie ustala się.

§ 10. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach objętych studium nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ$  z tolerancją  $10-20^\circ$ ;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokości frontu działek, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej –  $800 \text{ m}^2$ , szerokość frontu działki – 20 m,
  - b) dla pozostałych terenów –  $15 \text{ m}^2$ , szerokość frontu działki – 3 m;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i szerokości 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.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardów wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) obszary objęte planem mają zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe do obszarów objętych planem istniejące i projektowane drogi publiczne, a także poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ** i **KDW**;
- 2) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych i 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 m;
- 4) dopuszcza się na wszystkich obszarach objętych planem realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) nakazuje się zaspokojenie potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na  $35 \text{ m}^2$  lokalu usługowego,

c) na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> lokalu usługowego;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych;
- 2) w obszarach objętych planem ustala się system zaopatrzenia w wodę z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem studni;
- 3) ustala się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, w tym z wykorzystaniem zbiorników bezodpływowych;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych za pomocą indywidualnych rozwiązań, z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne;
- 6) nakazuje się przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych jako nadziemne. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych;
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW;
- 8) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej. Realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego;
- 9) dopuszcza się realizację sieci gazowej poprzez budowę nowych gazociągów średniego podwyższonego, średniego i niskiego ciśnienia oraz urządzeń i obiektów związanych z ich funkcjonowaniem. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w gaz rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem zbiorników nadziemnych i podziemnych;
- 10) obszary objęte planem będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – zasilanie ze źródeł lokalnych dla zespołu budynków lub indywidualnych dla poszczególnych budynków.

**§ 13.** Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM**

**§ 14.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN1 do MN19**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym.
- 2) Wskaźniki:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
  - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,5;
  - 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
  - 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45 stopni.
3. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - 1) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla zabudowy bliźniaczej – 650 m<sup>2</sup>.
4. Dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności.

**§ 15.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczone symbolami **MN-U1 do MN-U5**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów – przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa usługowa:
    - a) usługi użyteczności publicznej,
    - b) usługi handlu,
    - c) usługi gastronomii,
    - d) usługi nieuciążliwe;
  - 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się adaptację istniejących budynków.
2. Wskaźniki:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
  - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,8;
  - 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
  - 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45 stopni.
3. Dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności.

**§ 16.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **U-MN1**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa usługowa:

- a) usługi użyteczności publicznej,
  - b) usługi handlu,
  - c) usługi gastronomii,
  - d) usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się adaptację istniejących budynków.
2. Wskaźniki:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;
  - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 1,0;
  - 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m;
  - 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45 stopni.

**§ 17.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U1**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:

- 1) usługi użyteczności publicznej;
  - 2) usługi handlu;
  - 3) usługi gastronomii;
  - 4) usługi nieuciążliwe.
2. Wskaźniki:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
  - 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,5;
  - 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
  - 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45 stopni.

**§ 18.** Wyznacza się teren rolniczy oznaczony symbolem **R1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolny;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej,
  - b) utrzymanie systemu melioracyjnego,
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:
    - maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
    - minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%,
    - minimalną i maksymalną intensywność zabudowy: 0,001 – 0,6,
    - maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
    - geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45 stopni,



- d) realizację nowych zalesień na gruntach rolnych oraz innych gruntach nadających się pod zalesienia, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,
- e) wprowadzenie zagospodarowania w formie ciągów pieszych i rowerowych,
- f) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolami **Z1 do Z9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-jezdnych,
  - b) lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz obiektów małej architektury w powiązaniu z ciągami pieszymi i rowerowymi,
  - c) możliwość wykonania infrastruktury wodnej,
  - d) realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - e) zakaz zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%.

§ 20. Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **KDZ1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej terenu.

§ 21. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolach **KDW1 do KDW5**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5 m;
- 4) zakaz realizacji połączeń komunikacyjnych drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW4** z DK81;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m, o ile nie wyznaczono na rysunku planu inaczej.

#### **Rozdział 4** **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 22. Dla wszystkich terenów w obszarach objętych planem 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%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po 30 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.