

UCHWAŁA NR XLII/377/10
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE
z dnia 1 czerwca 2010 r.
w sprawie

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

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

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

Rada Miejska Orzesze uchwala

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1

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

§ 2

Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
2. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
3. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami ustaw o finansach publicznych

§ 3

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1. Rozdział 1: Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
2. Rozdział 2: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
3. Rozdział 3: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Rozdział 5: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
6. Rozdział 6: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
7. Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
8. Rozdział 8: Przepisy końcowe i przejściowe.

§ 4

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole podane w § 5 określające przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
- 6) granice strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „A”,
- 7) granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”,

- 8) granice strefy ochrony krajobrazu „K”,
- 9) granice strefy ochrony ekspozycji „E”,
- 10) obiekty o wartościach zabytkowych,
- 11) granice terenu górniczego „Łaziska II”,

§ 5

1. W wyodrębnionych terenach obszaru objętego Planem, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole:

- 1) **MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **MNe** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
- 3) **RM** zabudowa zagrodowa,
- 4) **1. MN/U, 2. MN/U** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi handlu,
- 5) **MN/UR** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi handlu, rzemiosło, nieuciążliwa działalność produkcyjna,
- 6) **UR** usługi, w tym usługi handlu, rzemiosło, nieuciążliwa działalność produkcyjna,
- 7) **P/U** działalność produkcyjna, składy, bazy, magazyny, usługi, w tym usługi handlu,
- 8) **UTs** obsługa transportu i komunikacji, stacja paliw,
- 9) **UR/UTs** usługi, w tym usługi handlu, rzemiosło, nieuciążliwa działalność produkcyjna, obsługa transportu i komunikacji, stacja paliw.
- 10) **UKs** usługi kultu religijnego,
- 11) **UO** usługi oświaty,
- 12) **Z/UT** zieleń, usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- 13) **ZP/U** zieleń parkowa, usługi, w tym usługi handlu,
- 14) **Z** zieleń,
- 15) **ZC** cmentarz, z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 16) **ZP** zieleń parkowa,
- 17) **ZL** lasy,
- 18) **WS/Z** tereny obniżeń dolinnych, zieleń, wody powierzchniowe,
- 19) **R/Z** tereny rolnicze, zieleń,
- 20) **KDGP** droga główna ruchu przyspieszonego,
- 21) **KDG** droga główna,
- 22) **KDZ** droga zbiorcza,
- 23) **KDL** droga lokalna,
- 24) **KDD** droga dojazdowa,
- 25) **KDPJ** ciąg pieszo - jezdny,
- 26) **KS** parking,
- 27) **G** infrastruktura techniczna – stacja redukcyjna gazu.

§ 6

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu oraz w dzielnicy Zawisć.
2. **Planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu oraz w dzielnicy Zawisć, którego ustalenia ujęte są w Uchwale.
3. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz polskie normy.
5. **Terenie** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
6. **Obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym opracowaniem,
7. **Powierzchni biologicznie czynnej** – pojęcie tożsame z pojęciem terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach prawa budowlanego,
8. **Powierzchnia sprzedaży** – pojęcie rozumiane zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
9. **Przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne.
10. **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale.
11. **Wysokości budynków** - oznacza wysokość, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od tzw. „poziomu zerowego” do:
 - a) górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki albo
 - b) najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją albo

- c) najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych albo
d) najwyżej położonej części górnej powierzchni innego przekrycia w zależności od tego, który wymiar jest największy.
12. **Drogi wewnętrzne dojazdowe** - należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub konieczne do wyznaczenia wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla zapewnienia dojazdów do działek i obiektów budowlanych nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
13. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami. przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m.
14. **Ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 10 maja 2003 r., poz. 717, wraz z późniejszymi zmianami).
15. **Poziom zerowy** - poziom posadzki nad piwnicą lub posadzki parteru budynku nie podpiwniczonego.
16. **Uciążliwość oddziaływania** - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań dla danego przeznaczenia terenu.

DZIAŁ II

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźnik kształtowania zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 32.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem oraz numerem KDZ 01 :

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) droga zbiorcza.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych § 32 ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 do 20 m.

2) Minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, jednostronny chodnik.

3) Możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej.

4) Parametry techniczne i geometryczne zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg.

5) Możliwość realizacji wydzielonych pasów jezdni dla obsługi przyległych terenów.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

§ 34.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem oraz kolejnymi numerami od KDD 01 do KDD 39:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) droga dojazdowa.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych § 34 ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD 34 szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0m

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD 08 szerokość w liniach rozgraniczających: 11,0m

3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD 11, KDD 12, KDD 13, KDD 15, KDD 16, KDD 31, KDD 37 szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m.

4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD 32 szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 10 m.

5) Dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m.

6) Minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, jednostronny chodnik.

7) Możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej.

8) Parametry techniczne i geometryczne zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

§ 39

1. W zakresie ogólnym ustala się:

1) Dla całego obszaru opracowania ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, dróg /w tym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD/**,
- b) terenów cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**,
- c) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**,
- d) terenów oznaczonych symbolami **2.MN/U, MN/UR, UR, P/U, UR/UTs, UTs** dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu może być wymagane - stosownie do przepisów odrębnych.

2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MNe, 1.MN/U, 2.MN/U, MN/RM**, nakaz ograniczenia uciążliwości do granic nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny, w szczególności inwestora dotyczy zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na sąsiednich nieruchomościach, zgodnie z przepisami odrębnymi z tego zakresu oraz innych uciążliwości określonych w przepisach odrębnych.

3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U, UR** nakaz ograniczenia uciążliwości do granic terenu objętego daną funkcją, w szczególności inwestora dotyczy zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na sąsiednich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi z tego zakresu oraz innych uciążliwości określonych w przepisach odrębnych.

4) Zakaz składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowiska

§ 40

1. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

1) Dla całego obszaru opracowania:

- a) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia,
- b) obowiązek spełnienia określonych w przepisach odrębnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego,
- c) nakaz stosowania wyłącznie urządzeń i instalacji technologicznych spełniających obowiązujące normy w zakresie oddziaływania na środowisko.

§ 41

1. W zakresie ochrony wód i gruntów ustala się:

1) Dla całego obszaru opracowania:

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych wód opadowych, roztopowych i ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i rowów,
- b) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) materiały użyte do utwardzania i niwelacji terenów nie mogą należeć do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych; wskazane zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

§ 42

1. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym:

1) Zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, tj.: na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **MNe, MN** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) **1.MN/U, 2.MN/U** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową,
- c) **RM** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- d) **UO** jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

2) Obowiązek spełnienia określonych w przepisach odrębnych wymogów dotyczących ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

§ 43

1. W zakresie ochrony zdrowia ludzi:

1) Wszelkie inwestycje należy realizować w sposób eliminujący bariery urbanistyczne i architektoniczne dla osób niepełnosprawnych, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 44

1. W zakresie gospodarki odpadami:

1) Prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

- 2) Obowiązek uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
- 3) Obowiązek wyposażenia terenów zabudowanych w pojemniki na odpady stałe, a terenów publicznych w kosze na śmieci oraz zawarcia odpowiednich umów na ich systematyczne usuwanie.
- 4) Dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno – prawnego w zakresie gospodarki odpadami.
- 5) Zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów.
- 6) Magazynowanie wszelkiego rodzaju odpadów po spełnieniu wymogów określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska.

§ 45

1. Wyznacza się strefę ochronną w odległości 20 m od granicy lasu, za wyjątkiem:
 - 1) Terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL 01**, **ZL 07** od których wyznacza się strefę równą 15 m.
 - 2) Terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/U 06**, dla którego wyznacza się strefę równą 15 m od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL 03**.
 - 3) Terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN 01** dla którego wyznacza się strefę równą 15 m od granicy lasu.
2. W w/w strefie obowiązuje zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem dopuszczenia adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przeprowadzenia remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy

§ 46

1. Wyznacza się następujące strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy:
 - 1) 500,0m – dla ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
 - 2) 150,0m – dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem pkt. 3,
 - 3) 50,0m – dla zabudowań i zakładów oraz studzien, źródeł, strumieni, wymienionych w pkt. 2, pod warunkiem, że teren w granicach od 50,0 m do 150,0 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone – stosownie do przepisów odrębnych.

§ 47

1. Dla obszaru położonego w granicach terenu górniczego „Łaziska II” ustala się:
 - 1) W stosunku do obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie górniczym obowiązek spełnienia wymogów ich ochrony przed wpływami robót górniczych, w szczególności w zakresie posadowienia oraz konstrukcji budynków i budowli, w tym obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów poprzez wykonanie odpowiednich ekspertyz lub dokumentacji geologiczno – inżynierskich – stosownie do określonych w przepisach odrębnych rodzajów warunków gruntowych oraz kategorii geotechnicznych obiektów lub ich poszczególnych części.

§ 48

W obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 49

W obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone wystąpieniem powodzi.

§ 50

1. Ze względu na wartości przyrodnicze, wartości krajobrazowe, a także znaczenie ochronne ochronie podlegają:
 - 1) Ustanowiony pomnik przyrody - dąb szypułkowy o średnicy 393 cm,
 - 2) Lasy ochronne.
2. W stosunku do objętego ochroną drzewa /ustanowionego pomnika przyrody/ ustala się zakaz ścinania, wykopywania i podpalania, obcinania i obłamywania gałęzi, umieszczania tablic, napisów i znaków nie związanych z ochroną oraz jakiegokolwiek niszczenia drzew.
3. W lasach ochronnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
- 4.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 51

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
 - 1) Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) „A” – strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,

- b) „B” - strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- c) „OW” – strefa obserwacji archeologicznej,
- d) „K” – strefa ochrony krajobrazu kulturowego,
- 2) Ochronę obiektów:
 - a) wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) o wartościach zabytkowych, nie wymienionych w podpunkcie a.

§ 52

1. Wyznacza się **strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „A”**:
2. Strefa „A” obejmuje założenie pałacowo - parkowe wraz z otoczeniem - jak na rysunku planu.
3. Dla terenów objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:
 - 1) Ochronę pałacu wraz z parkiem z XVIII w. /wpis do rejestru zabytków nr 726/66 z 15.06.1966 r., KB 912/97/.
 - 2) Ochronę pozostałej historycznej zabudowy
 - 3) Ochronę historycznej zieleni, założeń krajobrazowych i kompozycji parkowych w tym drzewostanów o charakterze parkowym.
 - 4) Ochronę przebiegu historycznych dróg, placów, ciągów pieszych oraz alei parkowych.
 - 5) Dopuszczenie remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów, stosownie do ustaleń rozdziału 1, za wyjątkiem robót prowadzących do obniżenia wartości historycznych, architektonicznych oraz estetycznych tych obiektów oraz ich otoczenia.
 - 6) Dopuszczenie przystosowanie istniejących poddaszy do celów użytkowych z możliwością ich doświetlenia.
 - 7) Dopuszczenie budowy nowych budynków wyłącznie na zasadzie wymiany budynków oraz pod warunkiem dostosowania formy do zabudowy historycznej i nie powodujących obniżenia wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych otoczenia.
 - 8) Wszelkie prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów względnie identycznych z zastosowanymi pierwotnie, w szczególności w odniesieniu do cokołów, ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych oraz elementów dekoracyjnych.
 - 9) Rekompozycję układu parku jeśli pozwalają na to istniejące budynki lub planowana budowa lub rozbudowa budynków.
 - 10) Wszelkie prace budowlane wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 53

1. Wyznacza się **strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”** :
2. Strefa „B” obejmuje teren - jak na rysunku planu.
3. Dla terenów objętych strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
 - 1) Ochronę historycznej zabudowy.
 - 2) Dopuszczenie remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz rozbioru obiektów a także budowę nowych, stosownie do ustaleń rozdziału 1, pod warunkiem dostosowania formy do zabudowy historycznej i nie powodujących obniżenia wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych otoczenia.
 - 3) Ochronę przebiegu historycznych dróg, placów i ciągów pieszych.
 - 4) Dopuszczenie przystosowanie istniejących poddaszy do celów użytkowych z możliwością ich doświetlenia.
 - 5) Ochronę historycznej zieleni, założeń krajobrazowych i kompozycji parkowych w tym drzewostanów o charakterze parkowym.
 - 6) Rekompozycję układu parku jeśli pozwalają na to istniejące budynki lub planowana budowa lub rozbudowa budynków.
 - 7) Wszelkie prace budowlane dotyczących zabudowy historycznej prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej stosowanie materiałów względnie identycznych z zastosowanymi pierwotnie, w szczególności w odniesieniu do cokołów, ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych oraz elementów dekoracyjnych.
 - 8) Wszelkie prace budowlane oraz wszelkie prace pielęgnacyjne i nasadzenia zieleni, w tym wymiana pierwotnych gatunków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 54

1. Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K” .
2. Dla terenów objętych strefą ustala się:
 - 1) Ochronę krajobrazu kulturowego, w szczególności założeń zieleni, starodrzewu, obiektów o wartościach zabytkowych, historycznych układów dróg i placów oraz innych elementów historycznych układów urbanistycznych.
 - 2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości większej jak 12 m.

§ 55

1. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej „OW” - w granicach bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej „A” :
2. Dla terenów objętych strefą obserwacji archeologicznej „OW” ustala się:
 - 1) Prace ziemne planowane w obrębie strefy „OW” winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi.
 - 2) Obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ustalającym warunki nadzoru

archeologicznego, wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 56

1. Ochronie podlega następujący **obiekt wpisany do rejestru zabytków** : pałac z parkiem z XVIII w. /wpis do rejestru zabytków nr 726/66 z 15.06.1966 r., KB 912/97/
2. W stosunku do obiektu wpisanego do rejestru zabytków istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 57

1. Ochronie podlegają następujące obiekty o wartościach zabytkowych:
 - 1) Dawny dom parafialny w Zawieści.
 - 2) Krzyż na skrzyżowaniu ul. Pszczyńskiej/Reja.
 - 3) Krzyż na ulicy Łkowej 95.
 - 4) Krzyż na ulicy Mikołowskiej 146.
 - 5) Kapliczka słupowa przy ulicy Mikołowskiej 216.
2. W stosunku do obiektów o wartościach zabytkowych ustala się obowiązek uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla robót budowlanych mogących zmienić bryłę, geometrię dachu, formę elewacji i detal architektoniczny w stosunku do budynku oraz dla wszelkich prac związanych z obiektami nie będącymi budynkami.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 58

1. Wyznacza się drogi główne ruchu przyspieszonego, główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo - jezdne, zgodnie z rozdziałem 1 niniejszej uchwały.
2. W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się zastosowanie dojazdów /wewnętrznych dróg dojazdowych/, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że szerokość dojazdu jest nie mniejsza niż 5,0 m.
3. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejących i projektowanych dróg lokalnych oraz dojazdowych.
4. W uzasadnionych przypadkach, tj. w przypadkach braku możliwości alternatywnej obsługi, dopuszczenie obsługi komunikacyjnej przyległych terenów z dróg zbiorczych oraz z dróg głównych, w szczególności możliwość adaptacji istniejących zjazdów z drogi zbiorczej oraz z dróg głównych, stosownie do przepisów odrębnych
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U 01 obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej KDG 02 poprzez wydzielony pas jezdni.
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do dróg głównych ruchu przyspieszonego:
 - 1) Poprzez tzw. lokalny układ komunikacyjny, tj. drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD 34, KDD 35, KDD 36, KDD 37, KDD 38, KDD 39, KDL 13, KDL 14, KDL 15, KDL 16, KDZ 01** stosownie do przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały.
 - 2) Poprzez wydzielony pas jezdni, jeżeli pozwalają na to warunki terenowe, stosownie do przepisów odrębnych.
 - 3) W uzasadnionych przypadkach, tj.: w przypadku braku możliwości obsługi poprzez lokalny układ komunikacyjny oraz poprzez wydzielony pas jezdni dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy bezpośrednio na drogę, stosownie do przepisów odrębnych.
 - 4) Zakaz lokalizacji nowych wjazdów bramowych.
 - 5) Organizacja ruchu na skrzyżowaniu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP 03 oraz KDL 14 poprzez pasy włączenia i wyłączenia, na zasadzie relacji prawoskrętnych bez możliwości przejazdu poprzecznego.
7. Ustala się konieczność zabezpieczenia miejsc parkingowych w granicach działki:
 - 1) Dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności - minimalnie 1 miejsce na 20m² powierzchni usługowej,
 - 2) Dla biur i administracji – minimum 1 miejsce na 20m² powierzchni użytkowej
 - 3) Dla gastronomii (bary, kawiarnie) – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - 4) Dla innych obiektów usługowych – minimum 30 miejsc na 100 użytkowników,
 - 5) Dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne – minimum 2 miejsca parkingowe,
 - 6) Dla pozostałych – minimum 25-30 mp/1000m² powierzchni użytkowej.
8. Zagospodarowanie dróg, lokalizacja obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 59

1. Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych:

1)Dopuszcza się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością modernizacji lub wymiany urządzeń oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę nowych sieci, korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

2)Zasilanie poprzez:

a) istniejące i projektowane stacje transformatorowe, zlokalizowane na obszarze objętym planem,

b) sieć napowietrzną lub kablową niskiego napięcia,

c) przyłącza niskiego napięcia na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3)Dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej, w szczególności linii średniego napięcia i niskiego napięcia.

§ 60

1. Zasady zaopatrzenia w wodę oraz budowy, rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowych:

1)Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2)Możliwość zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć wód.

3)Dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury wodociągowej.

§ 61

1. Zasady odprowadzenia ścieków i wód deszczowych:

1)Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie.

2)Dopuszczenie gromadzenia ścieków w szczelnych osadnikach bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków:

a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

b) w przypadku braku możliwości budowy kanalizacji sanitarnej ze względów technicznych lub ekonomicznych.

3)Dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków przemysłowych oraz bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4)Odprowadzenie wód deszczowych:

a) do kanalizacji deszczowej,

b) w terenach bez sieci kanalizacji deszczowej – do wód lub do ziemi, w sposób nie powodujący zmiany stanu wody w gruncie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5)Dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej.

§ 62

1. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1)Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł z uwzględnieniem §39.

§ 63

1. Zasady zaopatrzenia w gaz:

1)Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, po jej rozbudowie.

2)Dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej.

3)Dopuszczenie zasilania w gaz z indywidualnych źródeł, w szczególności do czasu budowy sieci gazowej.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 64

1. Projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji

i przeznaczenia z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej.

2. Nowe granice winny być prowadzone zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i przepisami techniczno – budowlanymi oraz dot. ochrony przeciwpożarowej w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych przy zachowaniu stref technicznych od istniejącego uzbrojenia terenu.

4. Ustala się minimalne powierzchnie działek:

1)Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – 800 m²

2)Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNe** - 1 200 m²

- 3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U - 1 000 m²
- 4) Dla pozostałych terenów – powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb kształtowania zabudowy, parkingowych i zieleni izolacyjnej.
5. W przypadku podziału nieruchomości, dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do osi pasa drogowego.
6. Nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki.

Rozdział 6

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 65

Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

Rozdział 7

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 66

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami i kolejnymi numerami:

MN 01, 05, 06, 07, 08, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 63, 64, 65, 66, 69, 71;

MNe 01, 03, 04, 05;

1.MN/U 01, 03, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 16, 17, 19, 21, 22, 26, 29, 30, 32, 34, 40, 41, 44, 47, 50, 51;

2.MN/U 06, 15, 19, 20;

P/U 02, 03;

MN/UR 01, 03, 04, 05, 06, 08;

30 % (słownie: trzydzieści procent),

2) dla pozostałych terenów: nie ustala się

Rozdział 8

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 67

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Orzeszu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

§ 68

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

§ 69.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

*Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr inż. Jan Mach*