

(projekt)

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

z dnia 2018r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap I: teren usług oświaty

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 2018r. poz.994 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r. poz.1073 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

Rada Miejska Orzesze po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze Nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze uchwalonego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r.

u c h w a ł a

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap I: teren usług oświaty

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1. 1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap I: teren usług oświaty;
- 3) **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) **Działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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 działki budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **Przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to 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, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;

- 8) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej terenu;
 - 9) **Obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty planem;
 - 10) **Planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru planu, o którym mowa w §3;
 - 11) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wykonany w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem do uchwały;
 - 12) **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;
 - 13) **Wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
 - 14) **Budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek niezbędny dla obsługi funkcji usługowej lub produkcyjnej, określonej w niniejszym planie, służący do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu;
2. Sformułowania nie wymienione w §1 ust.1 należy rozumieć, zgodnie z ich definicjami ustalonymi w obowiązujących źródłach prawa lub w przypadku braku takich definicji, zgodnie z ich potocznym rozumieniem.

§2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu zawierają fragment terytorium Miasta Orzesze o powierzchni około 1,7 ha, położony w obrębie Jaśkowice.

§3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, stanowiący **Załącznik nr 1**.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 2) **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie 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.

§4. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w §3 ust.1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:

- 1) Granica opracowania obszaru objętego planem;
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) Przeznaczenia terenów wg symboli podanych w §5.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w §3 ust.1, następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną:
- 1) Przebieg istniejących linii elektroenergetycznych.

§5. 1. W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia oraz jego symbol literowo - cyfrowy oznaczony na rysunku planu:

- 1) **UO** – teren usług oświaty.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§6. Teren usług oświaty, o symbolu **UO.01**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi oświaty – przedszkole;
 - b) usługi użyteczności publicznej
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) funkcja mieszkaniowa w obiektach usługowych,
 - b) usługi handlu, gastronomii,
 - c) obiekty związane z organizacją imprez,
 - d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - e) budynki pomocnicze,
 - f) garaże,
 - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów,
 - i) zieleń urządzona,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 16 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci głównych do 45° oraz dachy kolebkowe. Dopuszcza się realizację dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1 miejsce postojowe na 300m² powierzchni użytkowej budynku, ale nie mniej niż 5 miejsc realizowanych w granicach terenu, dodatkowo 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7. W przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu.

§8. W zakresie kształtowania i rewaloryzacji elementów zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

- 1) Nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji;

- 2) Zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji w formie paneli plastikowych, blachy;
- 3) Dopuszcza się stosowanie zieleni na dachach płaskich;
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego i pomocniczego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9. W obrębie obszaru planu występuje teren, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§10. 1. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z wydobywaniem kopalin, w tym realizowanych w obszarze i terenie górniczym „Łaziska II”.

§11. Ustala się zakaz prowadzenia działalności prowadzącej do zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności:

- 1) Zakaz realizacji nieuszczelnionych zbiorników na nieczystości;
- 2) Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

§12. Ustala się zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach.

§13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.
- 3) Nakaz zagospodarowania wtórnej warstwy humusowej.

§14. W zakresie gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych.
- 2) Obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§15. W obrębie obszaru planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§16. W obrębie obszaru planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

§17. W obrębie planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§18. W obrębie obszaru planu nie występują tereny predysponowane do utworzenia przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§19. 1. Obszar objęty Planem położony jest w granicach terenu górniczego „Łaziska II”, utworzonego dla eksploatacji złoża węgla kamiennego.

2. Dla terenu leżącego w granicach określonych w **ust. 1** realizacja zabudowy jest dozwolona przy spełnieniu poniższych wymagań:
 - 1) Nakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej.
 - 2) Nakaz realizacji w posadowieniu budynków zabezpieczeń przed szkodliwym wpływem eksploatacji górniczej.
3. Obszar objęty planem położony jest w granicach złóż węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”.
4. W granicach obszaru planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. W granicach obszaru planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§20. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2) Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek: 800 m²,
- 3) Ustala się następujące minimalne szerokości frontów: 16 m.
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§21. W granicach opracowania planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia jego użytkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§22. Miejsca parkingowe mogą być realizowane w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, a także w obrębie znajdującej się w granicach obszaru planu sąsiedniej nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§23. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wolnostojących, wielostanowiskowych garaży, garaży wbudowanych w budynek usługowy, a także zespołów garaży.

§24. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

§25. Zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.

§26. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§27. Nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej w systemie podziemnym, w maksymalnym zbliżeniu do krawędzi dróg, linii rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu, granic własności lub do istniejących sieci z uwzględnieniem warunków technicznych ich realizacji.

§28. Ustala się zaopatrzenie w wodę z powierzchniowych ujęć wody „Goczałkowice”, „Dzieńkowice”, „Czaniec”, poprzez komorę redukcyjną „Zawada”.

§29. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów: bytowych, gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

§30. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z indywidualnych studni.

§31. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych.

§32. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej.

§33. Ustala się, że obszar planu będzie obsługiwany infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną od strony Głównego Punktu Zasilania „Łaziska” poprzez sieci średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami do budynków. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych.

§34. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą za pomocą rozwiązań indywidualnych. Dopuszcza się zastosowanie kolektorów słonecznych i pomp ciepła.

§35. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazu.

§36. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§37. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§38. W obszarze planu nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§39. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Orzesze.

§42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.