

Projekt

z dnia 30 marca 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

z dnia 2018 r.

w sprawie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisć oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry)

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j. t.) 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), 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 TERENU POŁOŻONEGO
W ORZESZU WRAZ Z SOŁECTWEM ZAWISĆ ORAZ W OBRĘBIE GARDAWICE
(TEREN OGRANICZONY LINIĄ LASU. RZ. GOSTYNKĄ I GRANICĄ GMINY WYRY)**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisć oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry) o powierzchni około 554,2 ha, obejmujący obszar określony na rysunku planu wynikający z uchwały nr XVI/189/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisć oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry).

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisć oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry);

- 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 terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć, obejmujące maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 40% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w obszarze działki budowlanej;
- 7) 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;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 9) 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;
- 10) elementach systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem pkt.17;
- 13) krótkoterminowym wydarzeniu – wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 14) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 15) 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;
- 16) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocującymi;
- 17) 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 (j.t. Dz.U. z 2015 r. nr 1422);
- 18) 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;
- 19) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 20) 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;
- 21) przepisach odrębnych - akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;
- 22) 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 poziomu terenu do najwyższego 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;
- 23) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który może zawierać lokale usługowe lub budynki usługowe, których łączna powierzchnia mieści się w przedziale od 1% do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 24) zabudowie towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć budynki niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego, takie jak: budynki gospodarcze, altany, garaże, szklarnie.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) budynki chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) obiekty chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UP – tereny zabudowy usług publicznych,
 - e) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - f) P – tereny zabudowy przemysłowej,
 - g) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - h) ZN – tereny zieleni przyrodnej nieurządzonej,
 - i) ZL – tereny lasów,
 - j) ZP – tereny zieleni parkowej,
 - k) ZC – tereny cmentarzy,

- l) R – tereny rolne,
- m) WS – tereny wód powierzchniowych,
- n) KDGP – tereny dróg publicznych – droga klasy główna ruchu przyspieszonego,
- o) KDG – tereny dróg publicznych – drogi klasy główna,
- p) KDZ – tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorcza,
- q) KDL – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalna,
- r) KDD – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowa
- s) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.

Oznaczenie literowe przeznaczeń terenu z przyrostkiem „z” określa tereny o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych związanych z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych obejmujących ruchy masowe ziemi.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się, jako uzupełnienie istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, lokalizację:

- 1) dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 2) tras pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, z wykluczeniem terenów oznaczonych symbolem **ZN, R**;
- 4) zieleni;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, zadaszeń, pergoli, tarasów;
- 7) budowli terenowych, takich jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi;
- 8) urządzeń i elementów związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

2. Oprócz przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego określonego indywidualnie dla działek budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu

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

- 1) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych została określona na rysunku planu w formie linii zabudowy, w przypadku braku wyznaczonej linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu lokalizacji obiektów w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 2) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy terenu od strony lasów w odległości nie mniejszej niż 12 m od ściany lasu,
- 3) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 20 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 10 m;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 6) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
 - a) w przypadku odbudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych parametrów i wskaźników, z zachowaniem parametrów i wskaźników budynku istniejącego,

- b) w przypadku remontu, dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w planie zasad zagospodarowania, w zakresie utrzymania stanu istniejącego,
 - c) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jednorazowe zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o 10%, nie więcej jednak niż 50 m², na polepszenie warunków technicznych i funkcjonalnych,
 - d) dopuszcza się podniesienie standardu zagospodarowania oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 7) dla realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych i płyt blaszanych od strony dróg publicznych,
 - b) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych do wysokości 1m a w pozostałej części ażurowych, za wyjątkiem muru wykonanego z kamienia naturalnego lub cegły;
- 8) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak kable przyłączeniowe, klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na elewacjach od strony przestrzeni publicznych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń obowiązującymi są wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 2) nakazy:
 - a) lokalnego odprowadzenia ścieków, oprócz wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usług publicznych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska oraz aktów wykonawczych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu,
 - d) prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,
 - e) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z zastosowaniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne,
- 3) zakazy:
 - a) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,
 - b) 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,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - d) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów;
 - e) 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.

2. Obszary oznaczone symbolem **MN**, **MNU** i **U** kwalifikuje się jako obszary, w granicach których prowadzona działalność nie może powodować odkształceń lub deformacji terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach objętych planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) pałac wraz z parkiem przy ul. Mikołowskiej 208, wpisany do rejestru pod numerem A 726/66,
 - b) wystrój architektoniczno-rzeźbiarski elewacji pałacu przy ul. Mikołowskiej 208, wpisany do rejestru pod numerem B 464/73;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązują przepisy wynikające z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446);
- 3) w granicach objętych planem występują budynki objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek dawnego młyna, obecnie budynek mieszkalny przy ul. Łąkowej 94,
 - b) budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 176,
- 4) dla budynków wymienionych w pkt 3 ustala się:
 - a) zakaz zmiany wyglądu zewnętrznego w sposób niezgodny ze stylem obiektu poprzez: przebudowę, rozbudowę czy nadbudowę,
 - b) nakaz zachowania geometrii dachu i sposobu jego pokrycia,
 - c) nakaz zachowania rozmiaru i kształtu otworów okiennych,
 - d) nakaz zachowania detalu architektonicznego, bryły budynku, podziałów architektonicznych,
 - e) zakaz stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych,
 - f) zakaz malowania elewacji ceglanej oraz zmiany na inny materiał elewacyjny, z zastrzeżeniem dopuszczenia ocieplenia budynku z nakazem odtworzenia oryginalnego na okres wybudowania obiektu detalu architektonicznego takiego jak opaski drzwiowe i okienne, gzymsy,
 - h) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, o których mowa w pkt 3, w przypadku wystąpienia łącznie:
 - złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzą o stanie technicznym obiektu,
 - utracie przez obiekt wartości historycznej, artystycznej, naukowej lub którego wartość, będąca podstawą uznania za zabytkowy nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych.
- 5) w granicach objętych planem występują obiekty małej architektury objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) krzyż kamienny – ul. Łąkowa 95,
 - b) krzyż kamienny – ul. Mikołowska/ks. Franciszka Blachnickiego,
 - c) kaplica – ul. Mikołowska 216 A,
 - d) krzyż kamienny – ul. Pszczyńska/Mikołaja Reja;
- 6) dla obiektów wymienionych w pkt 5 ustala się:
 - a) nakaz zachowania polichromii zbliżonej do pierwotnej,
 - b) nakaz zachowania pierwotnej formy,
 - c) dopuszcza się prace restauratorskie pod nadzorem konserwatorskim;
- 7) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „K”, dla których ustala się:
 - a) w zasięgu strefy ochrony zabytkowych układów urbanistycznych „A”:
 - zachowanie historycznego układu urbanistycznego,
 - zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych od strony przestrzeni publicznych,
 - utrzymanie ochrony archeologicznej,
 - nakaz utrzymania historycznej kompozycji zieleni, a w przypadku usunięcia drzew, nakaz odtworzenia kompozycji poprzez nasadzenia z uwzględnieniem ilości, lokalizacji i gatunków drzew usuwanych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych,

- zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych wolnostojących i związanych z elewacją budynków,
- b) w zasięgu strefy ochrony historycznego krajobrazu zurbanizowanego „B”:
- ochronę układu urbanistycznego,
 - zachowanie i rewaloryzację historycznych obiektów oraz ich integrację ze współczesnym otoczeniem,
 - ochronę układu zabytkowej zieleni komponowanej, w tym zieleni towarzyszącej historycznej zabudowie,
 - zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych wolnostojących i związanych z elewacją budynków o powierzchni przekraczającej 20% elewacji,
- c) w zasięgu strefy ochrony historycznego krajobrazu „K”:
- zachowanie i rewaloryzację układu ścieżek, obiektów małej architektury oraz historycznej kompozycji zieleni,
 - nakaz ochrony układu kompozycyjnego realizowany poprzez ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy, w tym zakaz realizacji nowych dominant;
- 8) w granicach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- a) tereny dróg publicznych o symbolach **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX**,
- b) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu;

2) zasady:

- a) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz elementów ujednoliconego systemu identyfikacji miejskiej,
- c) dopuszcza się reklamy czasowe służące informowaniu o okazjonalnych imprezach kulturalnych i sportowych,
- d) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nie występują na terenach objętych planem obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) z uwagi na uwarunkowania geologiczno-górnictwa na obszarze objętym planem wskazuje się: zasięgi złóż węgla kamiennego: Za Rowem Bełckim, Bolesław Śmiały i Łaziska, a także teren i obszar górniczy Łaziska II;
- 3) w obszarze objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi wskazane na rysunku planu na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla gminy Orzesze” (Państwowy Instytut Geologiczny, marzec 2010 r.), w zasięgu, których wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe;
- 4) wyznacza się projektowaną strefę ochrony bezpośredniej studni głębinowej S-1 ujmującej wody podziemne z utworów czwartorzędowych na terenie przy ul. Mikołowskiej 208.
- 5) na terenach objętych planem występują tereny zamknięte kolejowe.

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

- 1) w granicach objętych studium nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

- 2) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego - 90°; w przypadku scaleń i podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować;
- 3) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m², front 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów - 15 m², front 3m,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki,
 - d) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz zabudowy dla przeznaczeń o symbolach **ZN, ZL, ZP**.

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

- 1) ustala się, iż powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, następuje poprzez powiązania istniejącymi elementami systemów infrastruktury technicznej oraz projektowanymi na podstawie ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy obsługi technicznej, strefy kontrolowane zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 4) ustala się system zaopatrzenia w wodę z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem studni;
- 5) 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;
- 6) ustala się nakaz odprowadzenia 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;
- 7) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne;
- 8) ustala się, przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych, realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych;
- 9) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80%;
- 11) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW;
- 12) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: ulicę Centralną (droga krajowa nr 81) oraz ulice: Mikołowską i Pszczyńską (droga wojewódzka nr 926);
- 2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDX** obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w §16;
- 3) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone;

- 4) w obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5,0 m;
- 6) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych naziemnych oraz istniejących garaży,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami o drogach,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg w formie pasów lub zatok postojowych.

§ 14. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;
- 2) obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN i U takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami jednak nie dłużej niż 30 dni;
- 3) sezonowych ogródków gastronomicznych, jednak nie dłużej niż 120 dni.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **MN.1** do **MN.47**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym;
 - c) dla terenu oznaczonego MNz.6 o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych związanych z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych obejmujących ruchy masowe ziemi obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,5,
 - d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
 - e) geometria dachów – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni lub dachy płaskie.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **MNU.1** do **MNU.29**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, w tym usługi handlu, gastronomii, biurowe, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka oraz rzemiosło;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
 - c) dla terenu oznaczonego MNUz.1 o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych związanych z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych obejmujących ruchy masowe ziemi obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 0,8,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
 - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45 stopni.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **U.1** do **U.12**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,5,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
 - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **UP.1** do **UP.4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, obiekty kultury, oświaty, banki;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 3,0,

d) wysokość budynków: maksymalnie 15,0 m,

e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **PU.1** do **PU.9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zabudowa magazynowo-składowa;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,0,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 12,0 m,
 - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy przemysłowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - b) adaptację istniejących budynków;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,0,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 12,0 m,
 - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **IT.1** do **IT.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne –zabudowa magazynowo-składowa;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,0,
 - d) wysokość budynków: maksymalnie 10,0 m,
 - e) geometria dachów: dach płaski lub dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **ZN.1** do **ZN.30**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe ZN - tereny zieleni przywodnej nieurządzonej;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) dopuszcza się lokalizację tras rowerowych i ciągów pieszo-jezdných,
- c) zakaz zabudowy,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **ZL.1** do **ZL.11**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) ochronę i utrzymanie różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji zadań wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z zapisami Planu Urządzenia Lasu sporządzonego dla Nadleśnictwa Kobiór,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie tras pieszych i rowerowych,
 - d) dopuszczenie realizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) ochronę i utrzymanie różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie niekubaturowych obiektów sportowych, małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) dopuszczenie realizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem jednego obiektu o powierzchni zabudowy maksymalnie 100 m², wysokości 6,0 m z dopuszczonym dachem płaskim lub dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 – 45 stopni służący obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **R.1** do **R.9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 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,
 - wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9,0 m,
 - geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni,
 - d) realizację nowych zalesień na gruntach rolnych oraz innych gruntach nadających się pod zalesienia, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,

e) wprowadzenia zagospodarowania w formie tras pieszych i rowerowych,

f) lokalizowania urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **WS.1** do **WS.3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;

2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

a) ochronę i utrzymanie ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych,

b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy związanej z ochroną przeciwpowodziową oraz z działalnością związaną z turystyką i hodowlą ryb,

c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie mostów, kładek, tras pieszych i rowerowych,

d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 29. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego **KDGP, KDP, KDZ, KDL, KDD, KDX**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe odpowiednio: **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy główna ruchu przyspieszonego, **KDG** – tereny dróg publicznych klasy główna, **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorcza, **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalna, **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

2) nakazy:

a) dla poszczególnych klas dróg zgodnie z rysunkiem planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości pasa drogowego od 12 do 50 m w rejonach skrzyżowań, przy czym określone szerokości gwarantują utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach,

b) należy pozostawić i ochronić, położone w liniach rozgraniczających drogi obiekty kultury materialnej takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,

c) w odniesieniu do istniejącej położonej w liniach rozgraniczających dróg zabudowy lub obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy o drogach, w tym dopuszczenie pozostawienia bez zmian istniejącej zabudowy, ogrodzeń oraz innych elementów zagospodarowania, z uwagi na dopuszczone odstępstwa od normatywnych linii rozgraniczających w terenach zabudowanych, z jednoczesnym uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

3) zakazy:

a) nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach;

b) lokalizacji reklam świetlnych (w szczególności o zmiennej treści) skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 81;

4) dopuszczenia:

a) lokalizacji budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,

b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,

c) tras pieszych i rowerowych,

d) realizacji infrastruktury technicznej,

e) realizacji miejsc parkingowych wzdłuż dróg,

f) wykonania prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 31. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Orzesze.

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