

**UCHWAŁA NR XLII/376/10
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 1 czerwca 2010 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu – Woszczycach

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz 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), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

RADA MIEJSKA ORZESZE

stwierdza zgodność przedmiotowego planu z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej w Orzeszu w dniu 10 października 2002 roku i

u c h w a ł a

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W ORZESZU – WOSZCZYCACH**

§ 1.

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1. **Rozdział 1** . Przepisy ogólne, w tym:

- Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5)
- Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6)

2. **Rozdział 2**. Przepisy obowiązujące na całym obszarze planu, w tym:

- Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa (§ 7)
- Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8)
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego (§ 9)
- Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10)

3. **Rozdział 3**. Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (§ 11)

4. **Rozdział 4**. Przepisy szczegółowe, w tym:

- Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zasady zagospodarowania terenów zieleni: ZO (§ 12)
 - Ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy MN, MU (§ 13)
5. **Rozdział 5.** Przepisy końcowe, w tym:
- Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14)
 - Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (§ 15)

DZIAŁ I.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą nr XXIV/188/04 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2004 roku przystąpiono do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu – Woszczycach**, w rejonie: drogi krajowej nr 81, ulicy Długosza oraz ulicy Piastowskiej - w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.
2. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
3. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
 - 1) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciąźliwymi usługami oraz terenów nieuciąźliwych usług i nieuciąźliwych działalności usługowo-wytwórczych, z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
 - 2) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni miasta, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
4. Ustalenia **planu** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
 - 1) **Załącznik nr 1** - Rysunek planu - w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały.
 - 2) **Załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
 - 3) **Załącznik nr 3** - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 Uchwały,
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapach zasadniczych, z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, zapisane w innych ustawach i rozporządzeniach wykonawczych,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych nieruchomości zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi - o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
- 8) **zakazie** – należy przez to rozumieć brak możliwości odstępowania od przyjętych ustaleń planu,
- 9) **nakazie** – należy przez to rozumieć wymóg stosowania przyjętych ustaleń planu,
- 10) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, technicznych, estetycznych, przestrzennych, krajobrazowych, przyrodniczych, ekologicznych i innych,
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 12) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszym planem,
- 13) **studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”, przyjęte uchwałą Nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej w Orzeszu w dniu 10 października 2002 roku.
- 14) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt.13),
- 15) **działalności nieuciążliwej, usłudze nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność przyjazną środowisku, co oznacza taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice terenu, na którym ta usługa lub działalność jest prowadzona,
- 16) **granicach: strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć wyznaczone i określone w studium tereny wsi Woszczyce, objęte i wskazane do ochrony, w zakresie uzgodnionym w trakcie sporządzania studium,
- 17) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i pomieszczeniami gospodarczymi, które co do zasady zaleca się by były wbudowane,
- 18) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległością od linii rozgraniczającej drogę publiczną, ustaloną w dalszych rozdziałach i oznaczającą obowiązujący kierunek elewacji frontowej,

- 19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - 20) **linie proponowanego podziału** – należy przez to rozumieć zalecaną koncepcję podziału terenu na działki w sposób oznaczony na rysunku planu,
 - 21) **modernizacji** – należy przez to rozumieć przebudowę, dobudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy lub przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym komunikacji, polegającą na jej unowocześnieniu,
 - 22) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem a także ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
 - 23) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
 - 24) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 4.

1. Rozwiązania planu regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz na rysunku planu obowiązują łącznie z przepisami odrębnymi.
3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
4. W obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące "obszary przestrzeni publicznej" w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd też nie oznacza się na rysunku planu takich obszarów i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.
5. W obszarze objętym planem nie występują „obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd też nie wyznacza się na rysunku planu granic takich obszarów i nie ustala się wymagań określających warunki ich scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MU.
 - 2) Tereny zieleni - oznaczone na rysunku planu symbolem ZO,
 - 3) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami KL, KD,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenia terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów, wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

§ 6.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu** wykonany w skali 1: 2000, który wraz z wyrysem ze studium, z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem, stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w obszarze wyznaczonym granicami niniejszego planu.
3. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe, literowe oraz graficzne oznaczają:
 - 1) Obowiązujące elementy planu, takie jak:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne,
 - c) numer porządkowy i symbol literowy identyfikacji terenów o przeznaczeniu podstawowym,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 2) Oznaczenia terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym, o których mowa w § 5 ust.1.
 - 2) Oznaczenia terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym, o których mowa w § 5 ust.1.
 - 3) Oznaczenia linii proponowanego podziału terenu, jako koncepcja podziału: linie przerywane – zalecane,
 - 4) Oznaczenia granic terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, takie jak:
 - a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) granica strefy obserwacji archeologicznej,
 - c) krzyże i kapliczki przydrożne,
 - d) obiekt postulowany do wpisu do rejestru zabytków,
 - 5) Oznaczenia obiektów i stref technicznych infrastruktury, takie jak:
 - a) linie energetyczne 20 kV i ich strefy techniczne – projektowane przełożenie,
 - b) sieci wodociągowe,
 - c) stacja transformatorowa 20 kV.

DZIAŁ II.

Rozdział 2.

PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa.

1. Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

2. Na obszarze objętym granicami planu obowiązują następujące **zakazy** :
- a) Wysypywania, gromadzenia, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczenia wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
 - c) Lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zabudowy usługowej związanej z nieuciążliwą działalnością usługowo-wytwórczą.
3. Na obszarze objętym granicami **planu** obowiązują następujące **nakazy** :
- 1) Obowiązuje podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu zrealizowania gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
 - 2) Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych.
 - 3) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
 - 4) Obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW); obowiązują wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalone w niniejszym planie, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
 - 5) Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego krajobrazu: w zagospodarowaniu terenów obowiązuje zachowanie istniejących otwarc widokowych na panoramy z istniejących ciągów komunikacyjnych.
4. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:
- 1) Ustala się zasadę stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii;
 - 2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji anten nadawczych, stacji bazowych telefonii komórkowej emitujących promieniowanie niejonizujące i inne o szkodliwym działaniu dla zdrowia ludzi i zwierząt,
 - b) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska, dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące elementy infrastruktury elektroenergetycznej i ustala się:
 - a) strefy techniczne linii energetycznych 20 kV o szerokości 16 m (po 8 m od osi w obie strony)
 - b) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0 m od osi w obie strony.
 - 5) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0 m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0 m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.
 - 6) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust.4 pkt.3), 4) i 5) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie:

1. Ochrona konserwatorska:

- 1) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granicę strefy obserwacji archeologicznej;
 - a) na terenach objętych granicami strefy nakazuje się ochronę ujawnionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji,
 - b) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych.
- 2) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą układ wsi Woszczyce;
 - a) na terenach objętych granicami strefy obowiązuje zachowanie historycznego układu komunikacji;
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą, skalą oraz rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi Woszczyce.
- 3) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym obiekt postulowany do wpisu do rejestru zabytków;
 - a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej na mocy prawa miejscowego jest obiekt o wartościach historycznych (budynek o funkcji usługowej przy ulicy Piastowskiej 1),
 - b) obowiązuje zakaz nieuzasadnionej likwidacji obiektu,
 - c) obowiązuje opiniowanie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, w tym modernizacji i adaptacji obiektu,
 - d) obowiązuje zachowanie gabarytów i formy zewnętrznej obiektu, w tym: istniejących proporcji, podziałów i kolorystyki okien.
- 4) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi krzyże i kapliczki przydrożne;
 - a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej na mocy prawa miejscowego są krzyże i kapliczki przydrożne jako stanowiące dobra kultury współczesnej,
 - b) ustala się, by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty.

§ 9.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze objętym niniejszym planem:

- 1) architektura budynków mieszkalnych, usługowych i ich zespołów, powinna uwzględniać: miejsce usytuowania budynków na działce, walory ekspozycyjne lokalizacji oraz charakter zabudowy sąsiadującej,
- 2) zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych, usługowych i ich zespołach okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej,

- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się zasadę budowy budynków gospodarczych i garaży, połączonych funkcjonalnie i kompozycyjnie z budynkami mieszkalnymi i usługowymi,
- 4) zakaz lokalizacji reklam poza terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy,
- 5) tablice informacyjne, elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której realizowane są usługi,
- 6) warunkiem lokalizacji nośników reklamowych jest: zachowanie niekolizyjności z układem komunikacyjnym, dostosowanie wielkością i kolorystyką do miejsca ich lokalizacji z zastrzeżeniem, by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk),
- 7) ustala się kształtowanie walorów krajobrazowo - estetycznych zabudowy z zapewnieniem nowoprojektowanej zabudowie mieszkaniowej MN prywatności, z zaleceniem kształtowania ogrodów ozdobnych w strefie wejściowej, w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenów komunikacji a linią zabudowy,
- 8) ustala się na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wygradzanych w obszarze objętym planem, jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: ich cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń” (żywoploty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne),
- 9) zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy,
- 10) zaleca się, by w zagospodarowaniu ogólnodostępnych terenów usługowych, nie stosować ogrodzeń w części frontowej ogólnodostępnych terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych,
- 11) zaleca się, by w parterach lokali usługowych stosować prześwity i przeszklenia, w sposób zapewniający ich przestrzenne powiązanie z małą architekturą i zielenią towarzyszącą,
- 12) zaleca się, by w zagospodarowaniu terenów ogólnodostępnych lokalizować elementy małej architektury (murki, fontanny, kosze na śmieci, ławki, gabloty, tablice informacyjne) o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz o jednorodnej formie plastycznej,
- 13) zaleca się, by w zagospodarowaniu wartościowych architektonicznie obiektów stosować oświetlenie eksponujące ich walory architektoniczne, a także oświetlenie eksponujące wartościowe otoczenie,
- 14) obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym,
- 15) obowiązuje nakaz stosowania pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz,
- 16) na terenach ogólnodostępnych obowiązuje zapewnienie dostępności osobom niepełnosprawnym.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji**.
 - 1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z terenami urządzeń komunikacji, który stanowią:
 - a) ulice lokalne oznaczone symbolami **1 KL i 2 KL** (ulica Orzeszkowej i jej przedłużenie),
 - b) ulice dojazdowe oznaczone symbolami **1 - 7 KD**.
 - 2) Ustala się następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN i MU** zapewniają istniejące drogi i ulice publiczne, skomunikowane z ruchem lokalnym,
- b) ustala się likwidację istniejących włączeń komunikacyjnych dróg dojazdowych (gospodarczych) mających bezpośrednio skomunikowanie z drogą krajową nr 81 (ulicą Centralną),
- c) dla obsługi komunikacyjnej terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 81 (ulicy Centralnej), dopuszcza się realizację pasa drogowego na terenach o przeznaczeniu podstawowym **ZO** równoległe do drogi krajowej i skomunikowanej z układem lokalnym (ul. Piastowską i ul. Długosza); parametry drogi odpowiadające klasie drogi lokalnej.
- 3) Dla oznaczonych na rysunku planu **terenów komunikacji** ustala się:
- a) **1 KL** - ulica klasy lokalnej; ustala się modernizację i rozbudowę urządzeń drogowych dla poprawy parametrów technicznych: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; parametry ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki (lub jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa), parkingi wzdłuż ulicy rozdzielane pasami zieleni towarzyszącej;
- b) **2 KL** - ulica klasy lokalnej, o funkcji uliczki handlowej; parametry techniczne: szerokość w liniach rozgraniczających 18 m; parametry ulicy „ruchu uspokojonego”: jezdnie z chodnikami o wspólnej nawierzchni utwardzonej, miejsca postojowe wzdłuż ulicy rozdzielane naprzemianległymi wysepkami zieleni (spalniającymi ruch pojazdów),
- c) **1 – 7 KD** – ulice klasy dojazdowej; ustala się modernizację i rozbudowę urządzeń drogowych dla poprawy parametrów technicznych: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; parametry ulicy „ruchu uspokojonego”: jezdnie z chodnikami o wspólnej nawierzchni utwardzonej; ew. miejsca postojowe wzdłuż ulicy rozdzielane naprzemianległymi wysepkami zieleni (spalniającymi ruch pojazdów); przy nieprzelotowym fragmencie ulicy **6 KD** obowiązuje urządzenie placyku do zawracania (min. 15 x 15 m),
- d) drogi dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie; przebieg i szerokości pasów drogowych dojazdów niewydzielonych należy ustalać indywidualnie, na etapie wstępnych projektów podziałów nieruchomości, stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych,
- 4) **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu drogowo-ulicznego:**
- a) zaleca się stosowanie rozwiązań organizacyjnych i inwestycyjnych obejmujących wprowadzanie stref uspokojonego ruchu (ulice jednokierunkowe, przebrukowana jezdnie, asymetryczne parkingi wzdłuż ulicy rozdzielane wysepkami zieleni spalniającymi ruch pojazdów, na drogach dojazdowych dodatkowo nawierzchnie bez wyodrębnienia jezdni i chodników, itp.),
- b) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zielenią wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 6 miejsc postojowych lokalizowanych wzdłuż ulic obowiązuje wprowadzenie grupy zieleni,
- c) dla ulic bez przejazdu (ślepych) obowiązuje lokalizacja placyków do zawracania o minimalnych wymiarach 15 x 15 m,
- d) przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
- e) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa - wg ustaleń zawartych w § 7,
- g) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 8,

- h) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9
- 5) W liniach rozgraniczających tereny urządzeń i tras komunikacyjnych zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.
- 6) Oznacza się na rysunku planu **nieprzekraczalne linie zabudowy** dla terenów nowoprojektowanej zabudowy i ustala się ich odległość: nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczającej stanowiącej zewnętrzną krawędź pasa drogowego.
- 7) W granicach każdej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- a) zaleca się, by minimalną liczbę miejsc postojowych, o których mowa w uchwale ustalać w oparciu o następujące wskaźniki: na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie; na terenach zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe /10 użytkowników
- b) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi,
- c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach zadania inwestycyjnego, obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną lub teren, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnienia wymogów sanitarnych, na całym obszarze objętym planem ustala się:
- 1) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) nakazuje się utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia w sposób zapewniający możliwość ich rozbudowy i modernizacji z wyjątkiem sytuacji, w których kolidują one z projektowaną zabudową; w takim przypadku dopuszcza się ich przełożenie lub likwidację - w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w sposób określony w przepisach odrębnych,
- b) zaleca się prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia wraz z niezbędnymi urządzeniami w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych**, w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 3) **Zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:**
- a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:**
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielać sieć wodociagową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) **kanalizacja sanitarna:**
- odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni w Woszczycach, lub innej wskazanej przez gminę, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),

- dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) kanalizacja deszczowa:

- docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy); przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego; adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę;

d) elektroenergetyka : zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:

- oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe i sieci elektroenergetyczne, adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji - docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

- w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,

- ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie - w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

e) zaopatrzenie w energię ciepłą - w zaopatrzeniu w energię ciepłą z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

f) telekomunikacja - kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

g) gospodarka odpadami - odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Orzesze zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Rozdział 3.

PRZEPISY DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 11.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, stąd też nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania tych terenów.
2. Na obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, stąd też nie ustala się ich granic i sposobów zagospodarowania.

Rozdział 4. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 12.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zasady zagospodarowania terenów zieleni: ZO

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami 1 ZO tereny, na których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni ochronnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) tereny zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury,

b) parkingi w zieleni,

c) ciągi piesze i rowerowe,

d) drogi publiczne, dojazdy,

e) drogi publiczne, dojazdy,

3) zakazy:

a) lokalizacji budynków, w tym tymczasowych,

4) warunki i zasady zagospodarowania terenów:

a) urządzenie zieleni izolacyjnej, aktywnie chroniącej i izolującej optycznie (o trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, krzewów i drzew); zieleń niska i wysoka w strefach technicznych, realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzenie drogi, parkingów w zieleni, dojazdów - dla obsługi terenów zabudowy usługowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **2 MU i 3 MU**,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa – wg ustaleń zawartych w § 7,

d) zasady dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9,

e) zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki terenów komunikacji - według ustaleń zawartych w § 10,

f) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 10,

§ 13.

Ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy MN, MU

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami **1 - 6 MN** tereny, na których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe - wbudowane w parterach budynków,

b) usługi nieuciążliwe - samodzielne budynki usługowe,

c) zieleń ogrodów przydomowych i sadów,

- d) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
- e) urządzenia budowlane, sieci infrastruktury technicznej,

3) zakazy:

- a) lokalizacji usług związanych ze sprzedażą złomu i odpadów metalowych oraz innych produktów odpadowych i surowców wtórnych,
- b) lokalizacji usług z zakresu handlu hurtowego wymagających w szczególności urządzania placów handlowych, składowych, magazynowych w tym parkingów dla samochodów o wadze własnej powyżej 3,5 t.,

4) warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- a) lokalizacja usług nieuciążliwych, jako usług wbudowanych w parterach budynków lub jako samodzielnych budynków usługowych - z zachowaniem parametrów określonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak w pkt.5),
- b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic i dojazdów,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa - wg ustaleń zawartych w § 7,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 8,
- e) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki terenów komunikacji - według ustaleń zawartych w § 10,
- g) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 10,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) nowoprojektowane budynki mieszkalne i/lub usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- b) kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej) lub dach płaski,
- c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, maksymalna wysokość budynku: do 11.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
- d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki,
- e) kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,
- f) powierzchnia biologicznie czynna (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60 % całości działki,

6) zasady podziału terenów na działki budowlane:

- a) minimalna powierzchnia działki dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej: 900 m²,

- b) minimalna powierzchnia działki dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub usługowego w zabudowie bliźniaczej: 450 m²,
- c) minimalna powierzchnia działki dla nowoprojektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub usługowego w zabudowie szeregowej: 350 m²,
- d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20 m, a dla zabudowy bliźniaczej: 16,0 m,
- e) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,
- f) dopuszcza się odstępstwa minimalnych szerokości i wielkości działek w przypadkach uzasadnionych istniejącym układem i wielkością nieruchomości w granicach do 10 % określonych w lit. a) – e) pod warunkiem, że rozwiązanie to nie będzie kolidowało z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami odrębnymi,
- g) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równoległe lub prostopadłe do pasa drogowego),
- h) ustalenia lit. a) - f) nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu,
- i) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej,

2. Oznacza się na rysunku planu symbolami: **1-3 MU** tereny, na których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej, realizowanej jako nieuciążliwe działalności i nieuciążliwe usługi,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki użyteczności publicznej,
- b) budynki zamieszkania zbiorowego,
- c) pasażer handlowo-usługowe,
- d) mała architektura,
- e) zieleń urządzona, place i skwery,
- f) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
- g) niezbędne dojazdy,
- h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- i) urządzenia budowlane, sieci infrastruktury technicznej,

3) zakazy :

- a) lokalizacji usług związanych ze sprzedażą złomu i odpadów metalowych oraz innych produktów odpadowych i surowców wtórnych,
- b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, zakłócających ekspozycję historycznie ukształtowanej zabudowy i zabytkowego krajobrazu,

4) warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych dla kształtowania zabudowy na terenach **MN i MU** oraz w przepisach odrębnych,

- b) w pasie terenów **1 - 2 MU** przylegających do ulicy Modrzańskiej, ulicy Długosza i przedłużenia ulicy Orzeszkowej – zaleca się lokalizację nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwymi usługami w parterze, jako zabudowy szeregowej, w formie pasażu handlowo-usługowego (pierzei handlowej z mieszkaniami na poddaszu użytkowym),
- c) zaleca się przeznaczanie parterów budynków usytuowanych w pierzejach ulic pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
- d) w pasie terenu 3 MU , wzdłuż ulicy Centralnej, dopuszcza się lokalizację usług, związanych z obsługą techniczną i transportową, w tym motoryzacji (takie jak: obiekty obsługi technicznej motoryzacji, stacje benzynowe, usługi motelowo-gastronomiczne),
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa - wg ustaleń zawartych w § 7,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 8,
- g) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń zawartych w § 9,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wskaźniki terenów komunikacji - według ustaleń zawartych w § 10,
- i) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 10,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu;
- b) dachy dwu- lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci dachowych około 27 - 45 stopni, pokrycia dachów z naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych,
- c) zezwala się na stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków lub ich zespołów,
- d) elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno),
- e) powierzchnia biologicznie czynna (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 40 % całości działki,

6) zasady podziału terenów na działki budowlane:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – zasady podziału terenów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych określone w ustaleniach dla terenów MN,
- b) dla zabudowy usługowej – ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - zapewnienie nowowydzielonej nieruchomości dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
 - podział powinien uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowowydzielanych działkach, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych,
 - podział powinien uwzględniać konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla planowanej inwestycji.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg i ulic publicznych, dopuszcza się dotychczasowy sposób urządzenia i użytkowania terenów, z zakazem wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
2. Tereny, których przeznaczenie lub sposób zagospodarowania zostały zmienione w planie miejscowym, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 15.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.12 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30 % stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MU**.
2. Nie ustala się stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolami: **KL, KD, ZO**.
3. Ustalenie, o którym mowa w ust.1 oznacza, że Burmistrz Miasta Orzesze będzie pobierał jednorazową opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia, przed upływem pięciu lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać. Opłata ta nie dotyczy nieruchomości będących własnością gminy.

§ 16.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Orzeszu oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Orzesze.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/376/10
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 1 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.PNG](#)

Rysunek planu - w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/376/10
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 1 czerwca 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/376/10
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 1 czerwca 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania