

**UCHWAŁA Nr XXVII/206/05
Rady Miejskiej Orzesze**

z dnia 21 stycznia 2005 r.

w sprawie: Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości w rejonie ul. Żorskiej.

(Katowice, dnia 24 lutego 2005 r.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) na wniosek Burmistrza Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej, Budownictwa, Budżetu i Mienia Gminy

Rada Miejska Orzesze
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości w rejonie ul. Żorskiej

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne
- ROZDZIAŁ 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ROZDZIAŁ 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- ROZDZIAŁ 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- ROZDZIAŁ 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- ROZDZIAŁ 7: Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- ROZDZIAŁ 8: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- ROZDZIAŁ 9: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- ROZDZIAŁ 10: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- ROZDZIAŁ 11: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- ROZDZIAŁ 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
- ROZDZIAŁ 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- ROZDZIAŁ 14: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości w rejonie ul. Żorskiej, zwany dalej "planem" obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na rysunek planu składa się:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym niniejszą uchwałą i stanowiący jej integralną część w formie załącznika graficznego nr 1,
- 2) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze" z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym stanowiący załącznik graficzny nr 2.

3. Załącznikiem tekstowym do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

4. Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze" zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 10 października 2002 r.

§ 2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania, o których mowa w § 4 oraz numery porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. Ilekcóż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej z naniesionymi granicami władania;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie lub dodatkowo numerem porządkowym wyróżniającym go spośród innych terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, realizowanym samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeważający sposób użytkowania terenu lub nieruchomości wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć użytkowanie terenu lub nieruchomości, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie może być realizowany obiekt, określająca maksymalny zasięg zabudowy w linii elewacji frontowej, wraz z balkonami, wykuszami, ryzalitami itp.;
- 6) **lokalnym korytarzu ekologicznym** - należy przez to rozumieć teren o istotnym znaczeniu dla zachowania i powiększania potencjału przyrodniczego oraz ochrony przestrzennej ciągłości ekosystemów w skali miasta, a także dla ochrony i wzbogacania krajobrazu;
- 7) **strefie sanitarno - ochronnej** - należy przez to rozumieć obszar określony w oparciu o przepisy odrębne i wyznaczony na rysunku planu;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Wyznacza się tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) **teren usług kultu religijnego**, oznaczony symbolem **U**;
- 2) **teren cmentarza**, oznaczony symbolem **ZC**;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **MN.1, MN.2**;
- 4) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolami **R.1, R.2, R.3**;
- 5) **teren parkingu**, oznaczony symbolem **KS**;
- 6) **teren drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 7) **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone symbolami **KDD.1, KDD.2**;
- 8) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **KDW.1, KDW.2**.

§ 5. 1. **Podstawowym przeznaczeniem terenu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** jest lokalizacja kaplicy nabożeństw pogrzebowych.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenów obejmuje:

- 1) Obiekty uzupełniające związane z obsługą kaplicy oraz utrzymaniem czystości i porządku (takie jak: budynek gospodarczy, sanitariaty, śmietniki, pojemniki na piasek),
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zieleń urządzoną.

§ 6. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** jest cmentarz wraz z kaplicą pogrzebową.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu obejmuje:

- 1) symbole kultu religijnego,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obiekty i urządzenia uzupełniające takie jak:
punkt czerpania wody dla celów gospodarczych, śmietniki, pojemniki na piasek,
- 4) zieleń urządzoną.

§ 7. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.1** i **MN.2** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenów obejmuje:

- 1) działalność rzemieślniczą i usługową, spełniającą warunki o których mowa w § 12 i § 18 ust. 2 z wykluczeniem działalności:
 - a) wytwarzających drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, a także sposobów użytkowania i zagospodarowania stwarzających uciążliwości zewnętrzne,
 - b) obniżających estetykę otoczenia oraz powagę jaka winna towarzyszyć otoczeniu cmentarza,
 - c) związanych z regularnym dojazdem samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2,5t,
- 2) drogi wewnętrzne,
- 3) budynki gospodarcze i garaże,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) czasowe miejsca postojowe związane z realizacją funkcji, o której mowa w pkt 1.

§ 8. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1**, **R.2**, **R.3** są uprawy rolne.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenów obejmuje:

- 1) drogi wewnętrzne,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** jest parking.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu obejmuje:

- 1) zieleń towarzysząca komunikacji,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDZ** - droga publiczna klasy zbiorczej,
- 2) **KDD.1** i **KDD.2** - drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 3) **KDW.1**, **KDW.2** - drogi wewnętrzne jest obsługa komunikacyjna terenów oraz zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu obejmuje:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) miejsca postojowe.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11. 1. Ustala się pierzeję ul. Żorskiej jako istniejący element zagospodarowania terenu wymagający dalszego kształtowania w celu uzyskania jednorodności architektoniczno-przestrzennej w oparciu o ustalenia zawarte w dalszej części uchwały.

2. Ustala się nakaz kształtowania nowych pierzei zabudowy wzdłuż dróg poprzez:

- 1) sytuowanie obiektów elewacjami frontowymi w stosunku do ciągów komunikacyjnych,
- 2) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 3) zachowanie ustaleń zawartych w Rozdziale 7.

3. W elewacjach budynków usługowych należy przewidzieć miejsca na reklamę lub szyld w celu

uniknięcia nadmiaru znaków i informacji jako elementów wolnostojących wzdłuż dróg, zaburzających ład przestrzenny i blokujących osie widokowe.

4. Nowo realizowane obiekty, jak również obiekty podlegające przebudowie i modernizacji winny uwzględniać zharmonizowanie zabudowy z krajobrazem lokalnym poprzez dostosowanie formy, gabarytów, kolorystyki budynków, użytych materiałów i innych elementów zagospodarowania do charakteru i skali otaczającej zabudowy.

5. Przy projektowaniu cmentarza **ZC** ustala się następujące nakazy:

- 1) kształtowanie strefy wejściowej stanowiącej kompozycyjne akcentowanie głównych alei cmentarza oraz eksponowanie wejścia w powiązaniu z elementami małej architektury i układem nawierzchni,
- 2) uwzględnienie zasady kompozycji (poprzez rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, podział na kwatery oraz zastosowanie różnorodnych gatunków i form zieleni oraz elementów małej architektury),
- 3) kształtowanie ogrodzenia o indywidualnych walorach architektonicznych, wzbogacających kompozycję przestrzenną otoczenia z uwzględnieniem specyfiki miejsca.

6. Planowane kaplice winny w swym wyrazie plastycznym stanowić dominanty przestrzenne poprzez ukształtowanie form o indywidualnych walorach architektonicznych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 1. Ustala się następujące potrzeby ochrony środowiska:

- 1) prowadzenie działalności, o której mowa w § 7 ust. 2 winno uwzględniać najlepszą dostępną technikę lub technologię, o której mowa w obowiązujących aktach prawnych, w tym m.in. w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a w szczególności:
 - a) wpływy zamierzonej działalności nie mogą przekraczać granic posiadanego terenu oraz stanowić uciążliwości dla sąsiadujących terenów,
 - b) projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych,
 - c) stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, a szczególnie zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie warstwą próchniczą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji chemicznej, mikrobiologicznej, zubożenia zasobu banku nasion oraz fauny glebowej,
 - d) pozostawienie istniejącego drzewostanu w postaci grup drzew oraz pojedynczych okazów zlokalizowanych wzdłuż rowu,
 - e) wprowadzenie po obwodzie parkingu zieleni towarzyszącej czasowym miejscom postojowym w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca postojowe.

3. Nakazuje się utrzymanie drożności rowu melioracyjnego z zaleceniem dosadzenia zieleni wysokiej o gatunkach dostosowanych do siedliska; zalecane gatunki: olcha czarna i wierzba biała.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się zachowanie, ochronę i konserwację kamiennego krzyża przydrożnego z XIX w. położonego w sąsiedztwie posesji o numerze 96, po wschodniej stronie ul. Żorskiej.

2. Wszelkie prace związane z jego konserwacją i rewaloryzacją należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu art. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla nowo realizowanych obiektów nakazuje się nawiązanie do regionalnego stylu architektury.

2. Przez regionalny styl architektury, o którym mowa w ust.1 rozumie się m.in.:

- 1) odpowiednie proporcje bryły,
 - 2) doświetlenie poddaszy w postaci lukarn, "wolicz oczek", okien połaciowych,
 - 3) osiowość bryły uzyskaną rozmieszczeniem otworów okiennych i drzwiowych oraz ryzalitami,
 - 4) podziały elewacji i ich wyodrębnienie kolorem i fakturą materiałów,
 - 5) akcentowanie otworów okiennych i gzymsów,
 - 6) formy dachów symetryczne, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych do 45°; formy dachów budynków gospodarczych i garaży zbliżone do dachów budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo - usługowych z dopuszczeniem dachów jednospadowych.
3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:
- 1) dla obiektów kaplic jako dominant przestrzennych - nie ustala się gabarytów i wysokości zabudowy,
 - 2) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych wraz z użytkowym poddaszem,
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży - do wysokości 1 kondygnacji nadziemnej.
4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** winna wynosić max 45%.
5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej o obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.1** i **MN.2** winna wynosić max 35%.
6. Warunki w zakresie urządzania cmentarza zgodnie z planem zagospodarowania terenu cmentarza sporządzonym na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 16. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) zespół działek obsługiwany drogą dojazdową o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania,
 - 2) w każdym przypadku, gdy istnieje taka możliwość techniczno-terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami wyższej kategorii,
 - 3) podział terenu na działki budowlane winien:
 - a) uwzględniać obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów (na zasadzie wspólnego dojazdu),
 - b) kształtować walory krajobrazowo - estetyczne przyszłych zespołów zabudowy,
 - c) uwzględniać właściwe, niekonfliktowe rozmieszczenie funkcji, a tym samym zabudowie mieszkaniowej zapewnić duży stopień prywatności,
 - 4) minimalna szerokość frontu działki 16m,
 - 5) minimalna powierzchnia działki 600m²,
 - 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego.
3. Dopuszcza się zabudowę działek o szerokości innej niż ustalona w ust. 2 pkt 4) dla terenów położonych w lukach budowlanych.

ROZDZIAŁ 10

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

- § 18. 1.** Ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **R.1** pełniącym rolę lokalnego korytarza ekologicznego.
2. **Wykorzystanie nieruchomości na cele działalności**, o których mowa w § 7 ust. 2 wymaga

spełnienia następujących warunków:

- 1) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem lub zielenią zimotrwałą w postaci pasa zieleni izolacyjnej od sąsiadujących nieruchomości o funkcji mieszkaniowej i rolniczej,
- 2) zakazuje się wykorzystania terenu działki do składowania substancji łatwo palnych lub zawierających substancje toksyczne.

§ 19. W obrębie terenu objętego zmianą planu nakazuje się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi (tereny parkingów, dróg wewnętrznych poprzez separatory,
- 2) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 3) rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu nie mogą spowodować pogorszenia przepustowości oraz stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego pojazdów i pieszych,
- 4) wycofanie wjazdów bramowych pełniących rolę mijanek na działkach położonych wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.1**.

§ 20. Ograniczenia w użytkowaniu występują dla terenów **MN.1 i **MN.2** położonych:**

- 1) w obrębie stref ochronnych od sieci infrastruktury technicznej wynoszących:
 - a) 6m od osi - dla linii napowietrznych średniego napięcia (ŚN),
 - b) 3m od osi - dla linii napowietrznych niskiego napięcia (NN),zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 2) w odległości 150m wokół projektowanego cmentarza z możliwością zmniejszenia jej do 50m pod warunkiem, gdy teren w granicach od 50 do 150m odległości od projektowanego cmentarza będzie posiadał sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

ROZDZIAŁ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) adaptuje się istniejący układ dróg z możliwością przebudowy i modernizacji według szczegółowych rozwiązań projektowych i zgodnie z warunkami technicznymi, jakim winny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz. U. nr 43 poz.430),
- 2) ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ w pasie o szerokości 20m,
 - b) drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD.1 i KDD.2 w pasie o szerokości 10m,
- 3) ustala się szerokości pasów drogowych dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszojezdnymi:
 - a) 3 m dla drogi oznaczonej symbolem KDW.1,
 - b) 5 m dla drogi oznaczonej symbolem KDW.2.
- 4) Dla dróg stanowiących wewnętrzną obsługę komunikacyjną zespołów zabudowy nie wydziela się linii rozgraniczających; szerokość pasów drogowych należy ustalić stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych,
- 5) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić garaże lub miejsca postojowe, przy czym:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się 2 stałe miejsca postojowe lub garaże na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami i usług w zależności od potrzeb.

ROZDZIAŁ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji projektowanych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w miarę możliwości terenowych - przebieg sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub pasach drogowych dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez właściciela drogi,
- 2) w przypadku braku warunków terenowych dla lokalizacji wszystkich nowo projektowanych sieci w liniach rozgraniczających dróg lub pasach drogowych ustala się priorytet dla lokalizacji sieci wodociągowej i kolektorów kanalizacji sanitarnej,
- 3) w przypadku przebiegu sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i pasami drogowymi ustala się prowadzenie trasy sieci w miarę możliwości w dostosowaniu do granic własności, równoległe do granic

działek budowlanych i linii zabudowy,

4) dopuszcza się remonty, modernizacje oraz rozbudowy i korekty przebiegu tras sieci infrastruktury technicznej - stosownie do szczegółowych rozwiązań projektowych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu,

5) lokalizację złączy kablowo-pomiarowych poszczególnych odbiorców przed ogrodzeniem posesji lub jako wkomponowane w ogrodzenie.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu

Ø 150 μμ πρζεβιεγαφ≠χεγσ πο ωσχηοδνιεφ στρσνιε υλ. ↓ορσκιεφ, ζασιλανεγο ζ ωοδοχι≠γρσ Ø 280μμ, ποπ ρζεζ σψστευμ νοωσ προφεκτωωανψχη ωοδοχι≠γρσ Ø 100μμ,

2) na terenach objętych strefami ochronnymi systemu zaopatrzenia w wodę obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,

3) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy wody i warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno - kanalizacyjnych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej lokalnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków "Zazdrość" zlokalizowanej poza terenem opracowania poprzez nowo projektowane kolektory

Ø 0,2/0,25μ στανσωι≠χε κοχσσω≠χζ (σψστευμ τρανσπορτυ χιεκρσ ωοπροωαδζαφ≠χεγσ χιεκι δσ οχ ζψσζχζαλνι ζ δζιελνιχηψ Ζαζδρσ),

2) ustala się przebieg kolektora zbiorczego wzdłuż ul. Żorskiej lub alternatywnie inną trasą; przebieg kolektora należy uściślić na etapie projektu budowlanego obejmującego kanalizację całej strefy ciężenia do oczyszczalni "Zazdrość",

3) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt 1) i 2) dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie posiadanego terenu za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, stosownie do odrębnych przepisów,

4) przy stosowaniu przydomowych oczyszczalni ścieków należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie,

5) na terenach objętych strefami oddziaływania od obiektów systemu odprowadzania ścieków obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,

6) dla nowych odbiorców wymagane są warunki techniczne podłączenia i zapewnienia odbioru ścieków oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno - kanalizacyjnych.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) wody opadowe z parkingu zlokalizowanego przy cmentarzu odprowadzone będą do istniejącego rowu melioracyjnego zlokalizowanego w północnej części terenu opracowania, z zastosowaniem separatorów; z powierzchni dachów i dróg wewnętrznych - do gruntu,

2) dla budowy systemu odprowadzenia wód opadowych wymagane jest uzyskanie warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji z właściwą jednostką ds. eksploatacji i administrowania cieków.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz może nastąpić z planowanego gazociągu średnioprężnego przebiegającego wzdłuż ul. Żorskiej lub alternatywnie inną trasą stosownie do szczegółowych rozwiązań projektowych opracowanych dla dzielnicy Zazdrość,

2) gazyfikację dzielnicy Zazdrość przewiduje się:

a) z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia zlokalizowanej w dzielnicy Zawisz, posiadającej aktualnie znaczne rezerwy przepustowości (około 90%),

b) z projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia przewidzianej alternatywnie w dzielnicy Zawada wybudowanej w oparciu o gazociąg wysokoprężny

Ø 300μμ πρζεβιεγαφ≠χηψ πρζεζ τερεν δζιελνιχηψ,

3) z uwagi na znaczny zakres rzeczowy i finansowy inwestycji źródłowych, pozwalających zgazyfikować dzielnicę Zazdrość, celowość gazyfikacji wymaga przeprowadzenia rachunku opłacalności ekonomicznej,

4) na terenach objętych strefami oddziaływania od obiektów i urządzeń technicznych systemu zaopatrzenia w gaz obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,

5) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy gazu. Warunki techniczne podłączenia oraz uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji obsługi technicznej.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energią elektryczną:

- 1) dostawa mocy i energii elektrycznej nastąpi w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć tj.
 - a) słupową stację transformatorową 20/0,4kV, nr 0378 "Zazdrość - Wieś" z zamontowanym transformatorem o mocy 400 kVA, posiadającym aktualnie niewykorzystane rezerwy mocy,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV,
- 2) drugostronne zasilanie zapewniają stacje transformatorowe zlokalizowane poza terenem opracowania;
 - a) słupowa stacja nr 0370 "Kilińskiego" z zamontowanym transformatorem o mocy 63kVA (możliwość zabudowy transformatora o mocy do 400kVA),
 - b) słupowa stacja nr 0389 "Żorska II" z zamontowanym transformatorem o mocy 100kVA (możliwość zabudowy transformatora o mocy do 400kVA),
- 3) bezpośrednia obsługa odbiorców nastąpi z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4kV pod warunkiem przeprowadzenia modernizacji sieci z uwagi na zbyt małe przekroje i występujące spadki napięć,
- 4) na terenach objętych strefami oddziaływania od obiektów i urządzeń systemu elektroenergetycznego obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,
- 5) wszystkie nowe inwestycje, wymagające zasilania w energię elektryczną, winny mieć decyzję zapewniającą dostawę energii elektrycznej, wydaną przez właściwą jednostkę ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń elektrycznych.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie łączności telekomunikacyjnej:

- 1) przyjmuje się rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A. i Netii Telekom S.A. dopuszczając możliwość obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci,
- 2) realizacja obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanych inwestycji.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z uwagi na brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego na terenie Orzesza ustala się zastosowanie nowoczesnych technologii i ekologicznych rozwiązań spalania paliw cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady powstające w gospodarstwach domowych jak i z działalności, o której mowa § 7 ust. 2, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, a następnie odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem.

ROZDZIAŁ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Tereny, których dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania zostały zmienione w planie miejscowym, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

ROZDZIAŁ 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego

§ 24. Ustala się zerową stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

ROZDZIAŁ 15

Przepisy końcowe

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze .

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1 - 2

MAPA (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W związku z realizacją zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy dla terenu położonego w rejonie ulicy Żorskiej w Orzeszu - Zazdrości wystąpią:

- 1) koszty związane z nabyciem terenów, z których część przeznaczona zostanie na realizację drogi o symbolu KDD.2,
- 2) koszty notarialne,
- 3) koszty realizacji drogi o symbolu KDD.2,
- 4) koszty realizacji sieci wodociągowej.

W związku z realizacją planowanych inwestycji wymagane jest opracowanie stosownych projektów budowlanych.

Rozwiązaniem najbardziej opłacalnym pod względem ekonomicznym jest:

- 1) opracowanie kompleksowego projektu budowlanego obejmującego realizację drogi oraz sieci wodociągowej,
- 2) realizację sieci wodociągowej jednocześnie z budową drogi.

Inwestorem w/w inwestycji będzie miasto Orzesze, a źródłem finansowania budżet miasta.

Ich realizacja przebiegać będzie etapowo:

- 1) w 2005 r. przewiduje się:
 - a) wykup gruntu pod drogę KDD.2,
 - b) rozpoczęcie opracowania dokumentacji projektowej (projekt budowlany drogi KDD.2 wraz z odwodnieniem oraz wodociągiem),
 - c) utwardzenie żużlem kotłowym ulicy bez nazwy (od ul. Żorskiej do projektowanego cmentarza),
- 2) w 2006 r. przewiduje się:
 - a) zakończenie opracowywania dokumentacji projektowej,
 - b) rozpoczęcie robót związanych z budową drogi KDD.2 wraz z odwodnieniem oraz budową wodociągu,
- 3) w 2007 r. przewiduje się zakończenie realizacji inwestycji.

Zasilanie w energię elektryczną inwestycji planowanych na terenach położonych w granicy opracowania przedmiotowego planu ma charakter indywidualnych przyłączy i w związku z powyższym realizowane będzie na koszt poszczególnych inwestorów.