

**UCHWAŁA NR XLIII/325/02
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE
z dnia 29.05.2002r.**

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5 art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. nr13 poz.74 z późniejszymi zmianami) oraz art.7 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804) na wniosek Zarządu Miasta

**Rada Miejska Orzesze
uchwala:**

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/215/94 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 6 maja 1994 r.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze obejmuje tereny oznaczone na rysunkach planu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne nr 1÷29

§ 3

Na rysunkach planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Miasta, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej, stanowiący integralną część ustaleń jako załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw innych niż ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do nich,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy rozumieć przez to ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy rozumieć przez to ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
- 6) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 8) **niskiej emisji zanieczyszczeń** – należy przez to rozumieć możliwość wykorzystania wszystkich paliw w procesie spalania przy zastosowaniu najlepszych i dostępnych technik spalania ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze,
- 9) **usługach w zakresie rzemiosła nieuciążliwego** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granicę terenu objętego zmianą planu, a także korzystanie z których oraz ich obsługa nie są źródłem uciążliwości dla otoczenia.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów

§ 5

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

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone symbolami – MN, MN.1, MN.2
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami – MU, MU.1, MU.2, MU.3, MU.4, MU.5, MU.6, MU.7
- 3) **teren usługi oświaty**, oznaczone symbolem – UO
- 4) **tereny usług handlu**, oznaczone symbolem – UH
- 5) **teren wieloprofilowych usług, handlu i gastronomii**, oznaczony symbolem – UHG
- 6) **tereny pasm ekologicznych**, oznaczone symbolem – ZE

- 7) tereny komunikacji , obejmujące:
- a) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem – L
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem – D
 - c) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolem – DX
2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu, lub też częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeżeli dla danego terenu plan określa przeznaczenie dopuszczalne, oraz przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej MN, MN.1 i MN.2

§ 6

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunkach planu symbolem MN, MN.1 i MN.2 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - 1) zabudowa bliźniacza pod warunkiem doboru formy architektonicznej i właściwego usytuowania budynków oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej 600m²,
 - 2) lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 4

Przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej MU, MU.1, MU.2, MU.3, MU.4, MU.5, MU.6, MU.7

§ 7

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów, oznaczonych na rysunkach planu symbolem MU, MU.1 – MU.7 jest zamieszkanie połączone z usługami i działalnościami gospodarczymi zlokalizowanymi na wspólnej działce.
2. Usługi i działalności gospodarcze, o których mowa w ust.1 obejmują:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MU – nieuciążliwe usługi rzemieślnicze, usługi weterynaryjne i szkółkarstwo,
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem MU.1 – usługi handlu,
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem MU.2 – usługi gastronomii,

- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **MU.3** – dystrybucję, handel hurtowy i detaliczny artykułami branży przemysłowej oraz konfekcjonowanie w branży przemysłowo – chemicznej,
 - 5) dla terenu oznaczonego symbolem **MU.4** – usługę handlu o branży spożywczej,
 - 6) dla terenu oznaczonego symbolem **MU.5** – usługę gastronomii, handlu oraz usługi w zakresie napraw i serwisowania sprzętu ogrodniczego,
 - 7) dla terenu oznaczonego symbolem **MU.6** – usługi budowlane, magazynowanie i handel materiałami budowlanymi,
 - 8) dla terenu oznaczonego symbolem **MU.7** – usługi i drobną wytwórczość w branży elektrycznej wraz z częścią magazynową.
3. Działalności gospodarcze i usługi, o których mowa w ust.2 mogą być realizowane w ramach istniejących obiektów lub w obiektach nowo realizowanych.
 4. W indywidualnych przypadkach **dopuszcza się** tylko zabudowę mieszkaniową lub działalności i usługi wymienione w ust.2 bez zamieszkania.
 5. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) funkcje biurowo – administracyjne,
 - 2) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 5

Przeznaczenie terenu usługi oświaty UO

§ 8

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenu obejmującego „Dom Dziecka”, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** jest działalność wychowawczo – oświatowa.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) funkcje pomocnicze związane z realizacją podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 2) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 6

Przeznaczenie terenów usług handlu UH

§ 9

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem UH jest handel detaliczny.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) funkcje socjalno – administracyjne związane z prowadzoną działalnością,
 - 2) wielofunkcyjne place o utwardzonej, nieprzepuszczalnej nawierzchni,
 - 3) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 7

Przeznaczenie terenu wieloprofilowych usług, handlu i gastronomii UHG

§ 10

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem UH są wieloprofilowe usługi komercyjne i handel, a w szczególności:
 - 1) obsługa turystyki samochodowej w postaci: moteli, zajazdów, usług gastronomii oraz parkingów,
 - 2) usługi w branży motoryzacyjnej obejmujące: handel samochodami, naprawy i obsługę serwisową,
 - 3) handel hurtowy, składy i magazyny,
 - 4) nieuciążliwe usługi rzemieślnicze,
 - 5) funkcje socjalno – administracyjne związane z prowadzoną działalnością,
 - 6) wielofunkcyjne place o utwardzonej, nieprzepuszczalnej nawierzchni.

Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 8

Przeznaczenie terenów pasm ekologicznych ZE

§ 11

Przeznaczeniem podstawowym terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZE jest zachowanie potencjału przyrodniczego gminy, ochrona przestrzennej ciągłości oraz funkcjonowania ekosystemów.

ROZDZIAŁ 9

Przeznaczenie terenów komunikacji drogowej L, D i DX

§ 12

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunkach planu symbolami L i D jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru gminy, obsługa terenów objętych zmianą planu w zakresie komunikacji kołowej oraz zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** po uzyskaniu zgody zarządcy obejmuje lokalizację:
 - 1) ciągów rowerowych,
 - 2) zatok autobusowych i wiat przystankowych,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) miejsc postojowych dla samochodów,
 - 5) elementów służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
3. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunkach planu symbolem DX jest:
 - 1) obsługa komunikacyjna nieruchomości w postaci ciągu pieszo – jezdnego o utwardzonej nawierzchni,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

ROZDZIAŁ 10

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) adaptuje się istniejący układ dróg z możliwością przebudowy i modernizacji według szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 2) ustala się linie rozgraniczające:
 - a) dróg lokalnych oznaczonych symbolem **L** w pasach o szerokości 12m i 15m,
 - b) dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **D** w pasach o szerokości 8m i 10m według oznaczeń na rysunku planu,
 - c) ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem **DX** w pasie o szerokości 6m,
- 3) dopuszcza się korekty linii rozgraniczających, o których mowa w pkt 2 a i b) bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) utrzymania zapisanych w planie przebiegów tras i lokalizacji skrzyżowań,
 - b) spełnienia możliwości realizacji parametrów przekrojów poprzecznych ulic przewidzianych w stosownych przepisach branżowych,
 - c) zabezpieczenia możliwości prawidłowego funkcjonowania komunikacji publicznej,
 - d) utrzymania możliwości realizacji planowanych ciągów infrastruktury technicznej,
- 4) na terenach w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w pkt 2):
 - a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych i ciągów pieszych – pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 5) dla dróg stanowiących wewnętrzną obsługę komunikacyjną zespołów zabudowy nie ustala się linii rozgraniczających; szerokość pasów drogowych należy ustalić stosownie do wymagań użytkowych oraz technicznych, określonych w odrębnych przepisach prawnych.

§ 14

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sukcesywną realizację stacji

- transformatorowych wbudowanych i wolnostojących oraz sieci energetycznych realizowanych zgodnie z zaistniałymi potrzebami,
- 2) uściślenie lokalizacji stacji transformatorowych, o których mowa w pkt1) nastąpi w rozwiązaniach technicznych, branżowych planach rozwoju oraz na warunkach wskazanych przez gestora systemu,
 - 3) kablowanie nowo realizowanych i modernizowanych sieci energetycznych,
 - 4) przebieg kabli energetycznych w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w §13 ust.1 pkt2),
 - 5) zasilanie budynków za pomocą grupowych złącz kablowo – pomiarowych lokalizowanych przy ogrodzeniach posesji,
 - 6) budowę systemu oświetlenia ulic i dojazdów,
 - 7) na terenie objętym strefami ochronnymi od obiektów i urządzeń systemu elektroenergetycznego obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania ustalone niniejszym planem oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,
 - 8) wszystkie nowe inwestycje, wymagające zasilania w energię elektryczną, winny mieć decyzję zapewniającą dostawę energii elektrycznej, wydaną przez właściwą jednostkę ds. eksploatacji stacji i obsługi technicznej urządzeń elektrycznych.

§ 15

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejących i projektowanych wodociągów z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 2) na terenach objętych strefami ochronnymi od systemów, o których mowa w pkt1) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone niniejszą zmianą planu 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 uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką d/s eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno – kanalizacyjnych.

§ 16

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków,
- 2) realizację systemu odprowadzania ścieków, z dopuszczeniem remontów, modernizacji oraz rozbudowy i korekt przebiegu tras kolektorów – w zależności od specyfiki terenu i szczegółowych rozwiązań realizacyjnych pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu,
- 3) do czasu realizacji systemu, o którym mowa w pkt2) dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie posiadanego terenu za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, stosownie do odrębnych przepisów,
- 4) na terenach objętych strefami oddziaływania od obiektów systemu odprowadzania ścieków obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania ustalone niniejszą zmianą planu oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym

zakresie,

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

§ 17

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych systemem istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych,
- 2) dopuszcza się remonty, modernizacje oraz rozbudowy i korekty przebiegu tras kanałów i innych urządzeń – stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń niniejszej zmiany planu,
- 3) budowa systemu wymaga uzyskania warunków technicznych podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej urządzeń wodno – kanalizacyjnych,
- 4) w ramach oszczędzania wody pitnej proponuje się ujmowanie i magazynowanie wód opadowych z rynien w przydomowych zbiornikach w celu wykorzystania ich do podlewania ogrodów.

§ 18

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów z dopuszczeniem remontów oraz rozbudowy stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 2) na terenach objętych strefą oddziaływania od obiektów i urządzeń technicznych obowiązują odpowiednio zasady zagospodarowania ustalone niniejszą zmianą planu oraz zasady stosowne do odrębnych przepisów prawnych w tym zakresie,
- 3) dla nowych odbiorców wymagane jest uzyskanie zapewnienia dostawy gazu. Warunki techniczne podłączenia oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką d/s eksploatacji i obsługi technicznej.

§ 19

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zastosowanie nowoczesnych i ekologicznych rozwiązań spalania paliw cechujących się niską emisją zanieczyszczeń z procesu spalania.

§ 20

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) przyjmuje się kierunki rozwoju telekomunikacji przewidziane w planach inwestycyjnych Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz innych operatorów systemu telekomunikacyjnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych

z rozbudową i eksploatacją systemu telekomunikacji.

ROZDZIAŁ 11

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 21

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny charakteryzować się harmonijnym wkomponowaniem w otoczenie; uwzględniać ekspozycję w perspektywie z ciągów komunikacyjnych, wzbogacać walory estetyczne lokalnego krajobrazu oraz kontynuować regionalny styl architektury.
2. Przez regionalny styl architektury, o którym mowa w ust. 1 rozumie się m.in.:
 - 1) odpowiednie proporcje bryły,
 - 2) dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci 30+40 stopni,
 - 3) doświetlenie poddaszy w postaci lukarn, „wolic oczek”, okien połaciowych,
 - 4) osiowość bryły uzyskaną rozmieszczeniem otworów okiennych i drzwiowych oraz ryzalitami,
 - 5) podziały elewacji i ich wyodrębnienie kolorem i fakturą materiałów,
 - 6) akcentowanie otworów okiennych i gzymsów.
3. Wysokość budynku w linii okapu dachu lub linii kalenicy wraz z kształtem dachu oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycyjne nawiązanie do pozytywnych przykładów otaczającej zabudowy, przy uwzględnianiu relacji wynikających ze wzajemnych odległości, usytuowania na działce i kształtu bryły.
4. Ustala się wysokość budynków:
 - 1) mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych wraz z użytkowym poddaszem,
 - 2) gospodarczych i garaży wolnostojących – 1 kondygnacja naziemna,
 - 3) o charakterze usługowym i wytwórczym, o którym w zależności od potrzeb funkcjonalno – technologicznych.
5. Dachy budynków mieszkalnych i gospodarczych zaleca się dwuspadowe, symetryczne.
6. W obrębie działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić garaże lub stałe miejsca postojowe w ilości 2 stałe miejsca postojowe lub garaże na budynek.
7. Dla działalności wytwórczej, usługowej i handlu należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb, przy czym potrzeby te należy zbilansować w granicach posiadanego terenu.

8. Współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki o funkcji mieszkaniowej oznaczonej symbolem: MN, MN.1 i MN.2 nie powinien przekroczyć 50% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną. Dopuszcza się dla działek o funkcji mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem: MU, MU.1 + MU.7 współczynnik trwałego zainwestowania równy 70%, jako maksymalny.
9. Współczynnik trwałego zainwestowania terenów usług handlu oznaczonych symbolem UH i usług oświaty oznaczonych symbolem UO nie może przekroczyć 90% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną.
10. Ustala się linie zabudowy:
 - 1) dla zabudowy realizowanej na terenach objętych niniejszą zmianą planu z wyjątkiem terenów wymienionych w pkt.2) i 3) – w odległości wynikającej z przepisów szczególnych w tym zakresie, ustalających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN.1 – w odległości nie mniejszej niż 15m od linii lasu stanowiącej strefę ekotonową,
 - 3) dla zespołu zabudowy oznaczonego symbolem UHG – w odległości nie mniejszej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§ 22

1. Wykorzystanie części działki na cele działalności, o których mowa w §7 wymaga spełnienia następujących warunków:
 - 1) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem i zielenią zimotrwałą od sąsiadujących nieruchomości, a zastosowany rodzaj separacji winien uwzględniać wpływ na ich zagospodarowanie,
 - 2) dobowe natężenie ruchu samochodowego, generowanego w związku z prowadzoną działalnością, powinno być zbliżone do natężenia jak dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) w granicach działki należy zbilansować potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, jeżeli działalność ta wiąże się z postojem pojazdów klientów,
 - 4) zakazuje się wykorzystywania terenu działki do składowania surowców, paliw i odpadów innych niż komunalne,
 - 5) zakazuje się wykorzystania i składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwo palne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowiska.

§ 23

1. W obrębie terenów objętych zmianą planu nakazuje się:

- 1) 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,
- 2) pozostawienie istniejącego drzewostanu w postaci grup drzew oraz pojedynczych okazów,

- 3) ukształtowanie optymalnych warunków klimatyczno – zdrowotnych w relacji do stopnia zwartości, wysokości, orientacji budynków i parametrów dróg i ulic,
 - 4) zapewnienie większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego,
 - 5) stosowanie procesów technologicznych najmniej uciążliwych dla środowiska zgodnie z obowiązkami nałożonymi na inwestora w aktualnie obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska,
 - 6) wpływy zamierzonej działalności usługowej lub wytwórczej nie mogą przekraczać granic posiadanego terenu oraz stanowić uciążliwości dla sąsiadujących nieruchomości,
 - 7) emisja zanieczyszczeń do powietrza powodowana działalnością projektowanej inwestycji nie może spowodować przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych,
 - 8) równoważny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji, oraz terenów podlegających ochronie akustycznej nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami,
 - 9) rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu nie mogą spowodować pogorszenia przepustowości oraz stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego pojazdów i pieszych,
 - 10) odprowadzenie wód opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi (tereny parkingów, dróg wewnętrznych) do kanalizacji deszczowej poprzez separatory,
 - 11) zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów objętych niniejszą zmianą planu winno uwzględniać uwarunkowania wynikające z:
 - a) przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - b) sąsiedztwa linii kolejowej,
 - c) ochrony przeciwpożarowej, w tym zapewnienie urządzeń wodnych dla celów przeciwpożarowych oraz obsługi komunikacyjnej o właściwych parametrach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 12) roboty ziemne w rejonie podziemnych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić ręcznie pod doraźnym nadzorem przedstawiciela przedsiębiorstwa z zachowaniem norm odległościowych oraz skutecznym zabezpieczeniu istniejących sieci na wypadek awarii.
2. Ustala się obowiązek dokonania uzgodnienia w zakresie ochrony trwałych budynków i urządzeń przed wpływami eksploatacji górniczej.

ROZDZIAŁ 12

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

§ 24

Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 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) w miarę możliwości uwzględniać obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów (na zasadzie wspólnego dojazdu),
 - b) nie powodować zablokowania dostępu do sąsiednich terenów (zwłaszcza stanowiących przyszłe, kolejne linie zabudowy),
 - c) kształtować walory krajobrazowo – estetyczne przyszłych zespołów zabudowy,
 - d) uwzględnić właściwe, niekonfliktowe rozmieszczenie funkcji, a tym samym zabudowie mieszkaniowej zapewnić duży stopień prywatności,
- 4) w przypadku podziału fragmentu nieruchomości na działki budowlane mogące utrudnić dostęp do terenów sąsiednich ustala się konieczność pozostawienia pasów gruntu wystarczających do wydzielenia dróg o właściwych parametrach dla obsługi całej nieruchomości, bądź większego obszaru.

ROZDZIAŁ 13

Określenie stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu

§ 25

Zgodnie z art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z późniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenów objętych niniejszą zmianą planu.

Stawka ta wynosi:

– dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN.1	8%
– dla terenów oznaczonych symbolami: MU.1, MU.2, MU.3, MU.4, MU.5, MU.6, MU.7.....	8%
– dla terenów oznaczonych symbolami: UH, UHG.....	30%
– dla terenów oznaczonych symbolami: MU, MN.2, UO, ZE	0%

ROZDZIAŁ 14

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26

W oparciu o postanowienia niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 12,0804 ha, w tym:

- 1) 0,5507ha gruntów rolnych klasy III (RIII i ŁIII)
- 2) 4,9523 ha gruntów rolnych klasy IV (RIV, ŁIV i PsIV)
- 3) 6,1278 ha gruntów rolnych klasy V (RV)
- 4) 0,4496 ha gruntów rolnych klasy VI (RVI i PsVI)

§ 27

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/215/94 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 6 maja 1994 r. dotyczące terenów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 28

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Orzesze.

§ 30

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr inż. Jan Mach