

poz. 314

**UCHWAŁA NR XLIV/286/98
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 18 czerwca 1998 r.

w sprawie zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40, ust. 1 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. wraz z późniejszymi zmianami), oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska Orzesze

uchwała:

zmiany 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

Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze obejmują tereny, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne 1+60.

§ 3

Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granica terenu objętego zmianą,
- 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające dróg i ulic publicznych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4

Ilękroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** — należy rozumieć przez to niniejszą uchwałą Rady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **zmianie planu** — należy rozumieć przez to zmiany planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** — należy rozumieć przez to rysunki planu w skali 1:1000, sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiące integralną część ustaleń jako załączniki do niniejszej uchwały,
- 4) **przepisach szczególnych** — należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do nich,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** — należy przez to rozumieć ustalony zmianą planu sposób użytkowania terenów

w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne,

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** — należy rozumieć przez to ustalony zmianą planu sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
- 7) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) — należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe,
- 8) **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.

ROZDZIAŁ 2

Warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 5

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

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
 - 2) **tereny zieleni prywatnej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/Z,
 - 3) **tereny aktywności gospodarczej, obejmujące:**
 - 3.1. **tereny wieloprofilowych usług komercyjnych i handlu**, oznaczone na rysunku planu symbolem UHR,
 - 3.2. **tereny urzędzeń obsługi gospodarki polowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem RPU,
 - 3.3. **tereny ośrodków produkcji zwierzęcej**, oznaczone na rysunku planu symbolem RPO,
 - 3.4. **tereny usług motoryzacyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem Um,
 - 3.5. **tereny działalności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolem PB,
 - 4) **tereny zadrzewień**, oznaczone na rysunku planu symbolem Z.
2. Nieruchomości położone w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, 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.

§ 6

W obrębie terenów, o których mowa w § 5, ust. 1, pkt 1÷3 **nakazuje się:**

- 1) stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi,
- 2) zapewnienie pracom ziemnym nadzoru archeologicznego,
- 3) pozostawienie istniejącego drzewostanu.

§ 7

W obrębie terenów aktywności gospodarczej, o której mowa w § 5 ust. 1. Pkt. 3

- 1) nakazuje się stosowanie procesów technologicznych najmniej uciążliwych dla środowiska zgodnie z obowiązkami

nałożonymi na inwestora w aktualnie obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska,

- 2) wpływy zamierzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać granic działki projektowanej inwestycji, oraz stanowić uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.
- 3) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym na kierunku zabudowy mieszkaniowej; zakazuje się nasadzeń topoli.
- 4) emisja zanieczyszczeń do powietrza powodowana działalnością projektowanej inwestycji nie może spowodować przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych,
- 5) 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,
- 6) zakazuje się użytkowania na cele funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn.

ROZDZIAŁ 3

Zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu.

§ 8

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU, w obrębie których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu wymienionego w ust. 1 jest:
 - 1) działalność usługowa lub wytwórcza, która może być prowadzona wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej za wyjątkiem działalności związanej:
 - ze szkodliwym oddziaływaniem na środowisko lub pogarszających jego stan w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - z możliwością wykroczenia negatywnych skutków działalności poza granice działki, oraz stanowiącej uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
 - z koniecznością usunięcia drzew,
 - z koniecznością dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 3,5 tony.
 - z wykorzystaniem surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwo palne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia,
 - 2) hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej,
 - 3) lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą obszaru gminy, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.
3. Działalność określona w ust. 2, pkt. 1, może być wykonywana na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, lub w odpowiednio przystosowanym budynku gospodarczym oraz może wykorzystywać część działki, przy zachowaniu warunków określonych w § 9 ust. 1 + 5.

§ 9

Wykorzystanie części działki na cele działalności usługowej lub wytwórczej, o której mowa w § 8, ust. 1 wymaga spełnienia następujących warunków:

- 1) teren powinien być odseparowany wizualnie (ogrodzeniem lub zielenią zimotrwałą) od sąsiadujących nieruchomości, a zastosowany rodzaj separacji winien uwzględniać strefę cienia, oraz jej wpływ na ich zagospodarowanie,
- 2) działalność związana z wytwarzaniem ścieków, w ilości lub o składzie odbiegającym od typowych dla budynku mieszkalnego dopuszczalna jest wyłącznie po uzyskaniu zgody na włączenie do gminnego systemu odprowadzania ścieków ze strony administratora systemu,
- 3) dobowe natężenie ruchu samochodowego, generowanego w związku z prowadzoną działalnością, powinno być zbliżone do natężenia jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) w granicach działki należy zbilansować potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, jeżeli działalność ta wiąże się z postojem pojazdów klientów,
- 5) zakazuje się wykorzystywania terenu działki do składowania surowców, złomu, zużytych pojazdów, maszyn, urządzeń, odpadów innych niż komunalne.

§ 10

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu działki w obszarze zabudowy mieszkaniowej MU:

- 1) podstawowa forma zabudowy mieszkaniowej — jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) wysokość budynków:
 - związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu — od 1 do 2,5 kondygnacji naziemnej
 - gospodarczych i garaży wolnostojących — do wysokości 1 kondygnacji naziemnej,
- 3) dachy budynków mieszkalnych i gospodarczych zaleca się dwuspadowe, symetryczne,
- 4) w obrębie działki należy zapewnić garaże lub stałe miejsca postojowe; zaleca się 2 stałe miejsca postojowe lub garaże na budynek,
- 5) współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki nie powinien przekroczyć 50% wliczając w to powierzchnie podjazdów, placów itp. pokryte nawierzchnią utwardzoną. Dopuszcza się dla działek o funkcji mieszkaniowo-usługowej współczynnik trwałego zainwestowania równy 70% jako maksymalny.
2. Dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, pod warunkiem doboru formy architektonicznej i właściwego usytuowania budynków oraz minimalnej powierzchni działki wynoszącej 450 m². Warunkiem dodatkowym jest przejęcie ścieków przez zorganizowany system kanalizacji.
3. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającej zabudowy, w celu:
 - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ich położenie i widoczność z sąsiednich ulic,
 - 2) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
 - 3) uniknięcia wrażenia stłoczenia zabudowy lub dominacji w stosunku do sąsiednich budynków.
4. Wysokość budynku mieszkalnego w linii okapu dachu lub linii kalenicy wraz z kształtem dachu oraz proporcje elewacji winny tworzyć kompozycje nawiązujące do pozytywnych przykładów otaczającej zabudowy, przy uwzględnieniu relacji wynikających z wzajemnych odległości, usytuowania na

działce, kształtu bryły i ekspozycji w perspektywie z ciągów komunikacyjnych.

5. W elewacjach budynków usługowych lub mieszkaniowo-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.
6. Zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu określone w ust. 1 i 5 należy stosować również przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie.

§ 11

Ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane:

- 1) dopuszcza się możliwość dokonania wtórnego podziału pod lokalizację budynku wolnostojącego, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo wydzielonej działki zgodnie z wymogami przepisów szczególnych oraz zachowania minimalnej powierzchni działki równej 450 m²,

§ 12

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenu:

- 1) ulica, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych, przyjmując klasę drogi określoną odpowiednio na rysunku planu (**Z** — **zbiorcza**, **L** — **lokalna**, **D** — **dojazdowa**),
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu,
- 3) odprowadzenie ścieków w systemie zorganizowanym; dopuszczalne jest unieszkodliwienie ścieków w obrębie działki budowlanej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną.

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/Z, o przeznaczeniu podstawowym na cele zieleni prywatnej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
2. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu w obszarach wymienionych w ust. 1 jest:
 - 1) lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

Ustala się zasady urządzania terenów w obszarze MN/Z

- 1) tereny, o których mowa w § 13 można wykorzystać na cele:
 - a) urządzona w formie ogrodów, lecz bez prawa lokalizacji w ich obrębie jakichkolwiek stałych obiektów kubaturowych,
 - b) urządzenia zieleni związanej z działalnością usługową prowadzoną w obrębie działki,
- 2) pozostawienie wartościowych okazów istniejącego drzewostanu, z możliwością ich wykorzystania w celu urządzenia ogrodów towarzyszących zabudowie nowo realizowanej.

ROZDZIAŁ 4

Zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenów aktywności gospodarczej UHR, RPU, RPO, Um, PB.

§ 15

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UHR, o przeznaczeniu podstawowym na cele wieloprofilowych usług komercyjnych i handlu.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1 obejmuje:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) stacje paliw oraz zaplecze techniczne ruchu komunikacyjnego,
- 3) zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej,
- 4) działalność produkcyjną,
- 5) obsługę turystyki samochodowej,
- 6) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 7) zieleni urządzoną.

§ 16

1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem RPU, o przeznaczeniu podstawowym obejmującym budynki, budowle i obiekty technologiczne służące bezpośrednio obsłudze gospodarki rolnej.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu, wymienionego w ust. 1 obejmuje:

- 1) funkcję handlowo-usługową,
- 2) miejsca postojowe dla samochodów, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 4) tereny biologicznie czynne, w tym zieleni urządzoną.

§ 17

1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem RPO, o przeznaczeniu podstawowym obejmującym ośrodki produkcji zwierzęcej.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1 obejmuje:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 3) tereny biologicznie czynne, w tym zieleni urządzoną.

§ 18

1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem Um, o przeznaczeniu podstawowym na cele usług motoryzacyjnych w zakresie: pełnej obsługi serwisowej, napraw i konserwacji, blacharstwa i lakiernictwa.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w ust. 1 obejmuje:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
- 3) tereny biologicznie czynne, w tym zieleni urządzoną.

§ 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PB**, o przeznaczeniu podstawowym na cele działalności gospodarczej.
3. **Dopuszczalne przeznaczenie** terenu w obszarach wymienionych w ust. 1 obejmuje:
 - 1) miejsca postojowe dla samochodów, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
 - 2) lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu objętego zmianą planu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 20

1. Nowo realizowana zabudowa o charakterze wieloprofilowych usług, bądź działalności gospodarczych winna posiadać cechy indywidualne, bez nadmiernej standaryzacji zabudowy, zwłaszcza dla obiektów dostępnych i widocznych z ulic i przestrzeni publicznych.
2. Sylwety kompleksu zabudowy, o której mowa w pkt. 1 winna cechować jednolitość stylu, unikanie wrażenia nadmiernej dominacji, stłoczenia, przeskalowania na rzecz czytelnego i atrakcyjnego ukształtowania architektury wzdłuż ulic.

§ 21

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenów aktywności gospodarczej:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić w odniesieniu do całego obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

§ 22

Ustala się minimalny zakres inżynierskiego uzbrojenia terenów aktywności gospodarczej:

- 1) ulica, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych, przyjmując klasę drogi określoną odpowiednio na rysunku planu (**G** — **główna**, **L** — **lokalna**, **D** — **dojazdowa**),
- 2) odprowadzenie ścieków w systemie zorganizowanym; dopuszczalne jest unieszkodliwienie ścieków w obrębie działki budowlanej,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną.

§ 23

Wyznaczone są tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, obejmujące zadrzewienia jako przeznaczenie podstawowe.

ROZDZIAŁ 5

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

§ 24

Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z późniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmian planu. Stawka procentowa wynosi:

- | | |
|---|-------|
| 1) dla terenów oznaczonych symbolem MU | – 8% |
| 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/Z | – 0% |
| 3) dla terenów oznaczonych symbolem UHR | – 30% |
| 4) dla terenów oznaczonych symbolem RPU | – 30% |
| 5) dla terenów oznaczonych symbolem RPO | – 30% |
| 6) dla terenów oznaczonych symbolem Um | – 30% |
| 7) dla terenów oznaczonych symbolem PB | – 30% |
| 8) dla terenów oznaczonych symbolem Z | – 0% |

ROZDZIAŁ 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/215/94 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 6 maja 1994 r. ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Katowickiego nr 13, poz. 210 z dn. 10 listopada 1994 r. dotyczące terenów objętych zmianami planu.

§ 26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Orzesze, a informacja o uchwaleniu zmian planu zostanie ogłoszona w prasie lokalnej.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Orzesze.

§ 28

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Orzesze

mgr inż. Jan Mach