DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 listopada 2018 r.

Poz. 7362

Elektronicznie podpisany przez:
KRZYSZTOF NOWAK; Śląski Urząd Wojewódzki
Data: 2018-11-27 13:37:13

UCHWAŁA NR LI/671/18
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE

z dnia 15 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 994 zezm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze, Rada Miejska Orzesza po stwierdzeniu, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe):

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) obejmujący obszary o łącznej powierzchni ok. 35 ha, określone w uchwale nr XVIII/232/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpieniado sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe).

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe), zwany dalej w skrócie „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe);
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe);

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obejmujące min. 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach terenu;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć, obejmujące maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 40% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w obszarze działki budowlanej;

5) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, nośników reklamowych bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:

      - wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,

      - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyzną dachu,

   b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.);

10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;

11) **powierzchni zabudowy obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, zadaszenia, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu,

b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach, wysokości budynku;

14) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publicznego, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;

15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze oraz technicznych usług komunalnych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny;

16) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych i obiektów.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice strefy zakazu lokalizowania studni;

5) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,

c) **U-MN** – teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) **U** – teren zabudowy usługowej,

e) **R** – teren rolniczy,

f) **Z** – tereny zieleni,

g) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z,

h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

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

1) nakazuje się lokalizowanie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 12 m;

3) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektów budowlanych, niezgodnych z jego ustaleniami, dopuszcza się:

a) w przypadku ich zlokalizowania w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,

b) w przypadku niezgodności z przeznaczeniem poszczególnych terenów, w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,

c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;

4) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizowania obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego **MN, MN-U, U-MN i U** takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami.

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

1) dopuszcza się poziom hałasu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1 do MN19** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U1 do MN-U5** oraz **U-MN1** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;

3) zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, a także prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,

b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

c) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów,

d) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód;

4) dopuszcza się realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na terenach objętych planem.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) na obszarach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) na obszarach objętych planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

3) obszary objęte planem nie znajdują się na terenach górniczych;

4) na obszarach objętych planem nie występują tereny zamknięte;

5) obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego czwartorzędu;

6) w związku z pkt 5 ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie ustala się.

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

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

2) ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10-20°;

3) ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokości frontu działek, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 800 m^2, szerokość frontu działki – 20 m,

b) dla pozostałych terenów – 15 m^2, szerokość frontu działki – 3 m;

4) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;

5) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardów wyposażenia w miejsca postojowe:

1) obszary objęte planem mają zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe do obszarów objętych planem istniejące i projektowane drogi publiczne, a także poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ i KDW**;

2) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone;

3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5 m;

4) dopuszcza się na wszystkich obszarach objętych planem realizację ciągów pieszych i rowerowych;

5) nakazuje się zaspokojenie potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane;

6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5, w ilości nie mniejszej niż:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35 m^2 lokalu usługowego,

c) na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35 m^2 lokalu usługowego;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

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

1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych;

2) w obszarach objętych planem ustala się system zaopatrzenia w wodę z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem studni;

3) ustala się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, w tym z wykorzystaniem zbiorników bezodpływowych;

5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych za pomocą indywidualnych rozwiązań, z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne;

6) nakazuje się przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych jako nadziemne. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych;

7) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kV;

8) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej. Realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego;

9) dopuszcza się realizację sieci gazowej poprzez budowę nowych gazociągów średniego podwyższonego, średniego i niskiego ciśnienia oraz urządzeń i obiektów związanych z ich funkcjonowaniem. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w gaz rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem zbiorników nadziemnych i podziemnych;

10) obszary objęte planem będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – zasilanie ze źródeł lokalnych dla zespołu budynków lub indywidualnych dla poszczególnych budynków.

§ 13. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN1 do MN19**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;

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

a) adaptację istniejących budynków,

b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym.

2. Wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;

3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,5;

4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;

5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

3. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki:

1) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m^2;

2) dla zabudowy bliźniaczej – 650 m^2.

4. Dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczone symbolami **MN-U1 do MN-U5**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa:

a) usługi użyteczności publicznej,

b) usługi handlu,

c) usługi gastronomii,

d) usługi nieuciążliwe;

3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się adaptację istniejących budynków.

2. Wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,8;

4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;

5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

3. Dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **U-MN1,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usługowa:

a) usługi użyteczności publicznej,

b) usługi handlu,

c) usługi gastronomii,

d) usługi nieuciążliwe;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się adaptację istniejących budynków.

2. Wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;

3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 1,0;

4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m;

5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U1,** dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:

1) usługi użyteczności publicznej;

2) usługi handlu;

3) usługi gastronomii;

4) usługi nieuciążliwe.

2. Wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;

3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,5;

4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;

5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

§ 18. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony symbolem **R1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren rolny;

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

a) ochronę i utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej,

b) utrzymanie systemu melioracyjnego,

c) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:

- maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%,

- minimalną i maksymalną intensywność zabudowy: 0,001 – 0,6,

- maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,

- geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°,

d) realizację nowych zalesień na gruntach rolnych oraz innych gruntach nadających się pod zalesienia, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,

e) wprowadzenie zagospodarowania w formie ciągów pieszych i rowerowych,

f) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolami **Z1 do Z9**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni;

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

a) lokalizowanie ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-jezdnych,

b) lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz obiektów małej architektury w powiązaniu z ciągami pieszymi i rowerowymi,

c) możliwość wykonania infrastruktury wodnej,

d) realizację sieci infrastruktury technicznej,

e) zakaz zabudowy;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%.

§ 20. Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **KDZ1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m;

3) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej terenu.

§ 21. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolach **KDW1 do KDW5**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca postojowe;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5 m;

4) zakaz realizacji połączeń komunikacyjnych drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW** z DK81;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m, o ile nie wyznaczono na rysunku planu inaczej.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. Dla wszystkich terenów w obszarach objętych planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/671/18
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 15 listopada 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/671/18

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 15 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe)

Lp.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1.	3.08. 2018	1	Wnoszą o zmianę drogi z 5 m na 6 m	460/31	KDW3		X	Przyjęta szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających stanowi kontynuację dokonanych już wydzieleń geodezyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie działki numer 460/31. Zaproponowana szerokość drogi jest zgodna z art. 14 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), zgodnie z którym – *„Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek*

								budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”. Droga wewnętrzna jest niczym innym niż ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w wyżej wymienionym przepisie. Droga wewnętrzna nie ma charakteru drogi publicznej. Nie będzie więc na etapie dokonywania podziału nieruchomości konieczności jej wydzielania i przejmowania na własność gminy z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Właściciele nieruchomości mogą na swój koszt dokonać podziału będących w ich posiadaniu nieruchomości i niezależnie od ustaleń planu

								wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości większej niż 5 m.
2.	3.08. 2018	2	Wnoszą o zmianę drogi z 5 m na 6 m	460/31	KDW3		X	Przyjęta szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających stanowi kontynuację dokonanych już wydzieleń geodezyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie działki numer 460/31. Zaproponowana szerokość drogi jest zgodna z art. 14 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), zgodnie z którym – *„Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz*

								ruch i postój pojazdów”. Droga wewnętrzna jest niczym innym niż ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w wyżej wymienionym przepisie. Droga wewnętrzna nie ma charakteru drogi publicznej. Nie będzie więc na etapie dokonywania podziału nieruchomości konieczności jej wydzielania i przejmowania na własność gminy z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Właściciele nieruchomości mogą na swój koszt dokonać podziału będących w ich posiadaniu nieruchomości i niezależnie od ustaleń planu wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości większej niż 5 m.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/671/18

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 15 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji, zapisanych w planie,inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Są to zadania, na których wykonanie można uzyskać środki pomocowe oraz dofinansowanie przy wstępnym zainwestowaniu środków własnych miasta.

Niezależnie od starań i zabiegów w celu pozyskania również zewnętrznych funduszy na realizację infrastruktury technicznej realne jest sfinansowanie zadania inwestycyjnego w oparciu o budżet miasta. Opcjonalnie inwestycje można zrealizować także w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

Z analizy przeprowadzonej w prognozie oraz przyjętych rozwiązań w projekcie planu wynika, że istnieje możliwość realizacji planowanych inwestycji etapowo w okresie kilku lat, a inwestycja leży po stronie dochodowej dla miasta.