

**UCHWAŁA NR XXIX/327/17  
RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

z dnia 19 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Orzeszu dla sołectw: Woszczyce oraz Królówka – etap II: sołectwo Królówka**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz.446 ze zm.) oraz art.20 ust.1; w związku z art.14 ust.8, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz.778 ze zm.), 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 Rady Miejskiej w Orzeszu nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwała:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
W ORZESZU DLA SOŁECTW: WOSZCZYCE ORAZ KRÓLÓWKA –  
ETAP II: SOŁECTWO KRÓLÓWKA**

**Rozdział 1.**

Ustalenia ogólne

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu dla sołectw Woszczyce oraz Królówka - etap II: sołectwo Królówka o powierzchni około 180,7 ha, obejmujący obszar określony na rysunku planu wynikający z uchwały nr XXXIV/376/13 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu dla sołectw Woszczyce oraz Królówka.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

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

- 1) ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu dla sołectw Woszczyce oraz Królówka - etap II: sołectwo Królówka;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
  - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
  - 9) 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;
  - 10) elementach systemu identyfikacji gminnej– należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
  - 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem pkt.17;
  - 13) krótkoterminowym wydarzeniu- wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
  - 14) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno lub kilkupoziomowe;
  - 15) 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;
  - 16) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocującymi;
  - 17) 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;
  - 18) 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 (Dz.U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
  - 19) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
  - 20) 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;

- 21) przepisach odrębnych - akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości
- 22) 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 najwyższej 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;
- 23) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który może zawierać lokale usługowe lub budynki usługowe, których łączna powierzchnia mieści się w przedziale od 1% do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 24) zabudowie towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć budynki niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego, takie jak: budynki gospodarcze, altany, garaże, szklarnie.

**§ 3. 1.** Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) budynki chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) obiekty chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U – tereny zabudowy usługowej,
  - c) ZN – tereny zieleni,
  - d) R – tereny rolnicze,
  - e) KDZ – tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej,
  - f) KDL – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się, jako uzupełnienie istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, lokalizację:

- 1) dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 2) tras pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, z wykluczeniem terenów oznaczonych symbolem ZN, R;
- 4) zieleni;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, zadaszeń, pergoli, tarasów;
- 7) budowli terenowych, takich jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi;
- 8) urządzeń i elementów związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

2. Oprócz przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego określonego indywidualnie dla działek budowlanych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu**

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

- 1) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych została określona na rysunku planu w formie linii zabudowy, w przypadku braku wyznaczonej linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu lokalizacji obiektów w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 2) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy terenu od strony lasów została określona na 20,0m i oznaczona na rysunku planu w formie linii zabudowy,
- 3) sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami - 10m;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 6) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
  - a) w przypadku odbudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych parametrów i wskaźników, z zachowaniem parametrów i wskaźników budynku istniejącego,
  - b) w przypadku remontu, dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w planie zasad zagospodarowania, w zakresie utrzymania stanu istniejącego,
  - c) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jednorazowe zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o 10%, nie więcej jednak niż 50m<sup>2</sup>, na polepszenie warunków technicznych i funkcjonalnych,
  - d) dopuszcza się podniesienie standardu zagospodarowania oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego,
- 7) dla realizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych i płyt blaszanych od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych do wysokości 1m a w pozostałej części ażurowych, za wyjątkiem muru wykonanego z kamienia naturalnego lub cegły;
- 8) dla rozmieszczenia nośników reklamowych:
  - a) maksymalna powierzchnia nośnika reklamowego 4m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem punktu b),
  - b) zakaz lokalizacji nośnika reklamowego na ogrodzeniach poza jego obrysem, z dopuszczeniem realizacji na ogrodzeniach z zastrzeżeniem, iż maksymalna powierzchnia nośnika reklamowego nie przekroczy 2m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz przesłaniania przez nośniki reklamowe otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych oraz innych elementów budynków takich jak: balustrad, wykuszy, pilastrów, gzymsów, balkonów,
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w granicach terenów: ZN, KDZ, KDL,
  - e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na obiektach małej architektury, urządzeniach infrastruktury technicznej, na drzewach, w sąsiedztwie znaków drogowych,
  - f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych pulsujących i fosforyzujących, z dopuszczeniem stosowania reklam podświetlanych i świetlnych,
  - f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w oknach i witrynach;

6) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak kable przyłączeniowe, klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na elewacjach od strony przestrzeni publicznych.

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

1) niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń obowiązującymi są wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;

2) nakazy:

a) lokalne odprowadzenie ścieków, oprócz wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosowania źródeł ciepła o sprawności energetycznej powyżej 80%,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu ustawy o ochronie środowiska w związku z dopuszczalnym poziomem hałasu,

d) prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,

e) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z zastosowaniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne,

3) zakazy:

a) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,

b) 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,

c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

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

e) 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.

2. Południowa i zachodnia część obszaru, zgodnie z rysunkiem planu, będącego przedmiotem opracowania planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (Rozporządzenie nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 r.) i podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony przyrody.

3. Obszary oznaczone symbolem MN, U kwalifikuje się jako obszary w granicach, których prowadzona działalność nie może powodować odkształceń lub deformacji terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w granicach objętych planem występują budynki objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) budynki przy ul. Pisarka 50, 72

b) budynek przy ul. Pisarka obok budynku nr 44,

2) dla budynków wymienionych w pkt 1 ustala się:

a) nakaz zachowania geometrii dachu i sposobu jego pokrycia,

b) nakaz zachowania rozmiaru i kształtu otworów okiennych,

- c) nakaz zachowania detalu architektonicznego, bryły budynku, podziałów architektonicznych,
  - d) zakaz nadbudowy,
  - e) zakaz stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych,
  - f) zakaz malowania elewacji ceglanej, oraz zmiany na inny materiał elewacyjny, z zastrzeżeniem dopuszczenia ocieplenia budynku z nakazem odtworzenia oryginalnego na okres wybudowania obiektu detalu architektonicznego takiego jak opaski drzwiowe i okienne, gzymsy,
  - g) dopuszcza się możliwość rozbudowy i odbudowy z zachowaniem charakteru i elementów zabytkowych,
  - h) dopuszcza się rozbiórkę obiektów o których mowa w pkt.1, w przypadku wystąpienia łącznie:
    - złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzą o stanie technicznym obiektu,
    - utracie przez obiekt wartości historycznej, artystycznej, naukowej lub którego wartość, będąca podstawą uznania za zabytkowy nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych.
- 3) w granicach objętych planem występują obiekty małej architektury objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) kaplica murowana, kubaturowa – ul. Pisarka 134,
  - b) kaplica murowana – Pisarka 48,
  - c) krzyż kamienny kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej Bolesnej – ul. Pisarka 44,
  - d) krzyż kamienny kapliczkowy z figurą Chrystusa i Matki Boskiej Bolesnej ul. Pisarka (przy numerze 35 – flankowana przez lipę drobnolistną dwupniową,
  - e) sakralna figura pomnikowa św. Jana Nepomucena – ul. Pisarka 81,
- 4) dla budynków wymienionych w pkt 3 lit. a i lit. b ustala się:
- a) nakaz zachowania istniejącej bryły budynku, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i materiałów historycznych,
  - b) dopuszcza się prace restauratorskie i konserwatorskie,
- 5) dla budynków wymienionych w pkt 3 lit. c, d i e) ustala się:
- a) nakaz zachowania polichromii zbliżonej do pierwotnej,
  - b) nakaz zachowania pierwotnej formy,
  - c) dopuszcza się prace restauratorskie i konserwatorskie,
- 6) w granicach objętych planem wskazuje się stanowiska archeologiczne AZP 102-45/4 i AZP 102-45/5, ujęte w ewidencji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których ustala się: nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 7) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.
- § 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:
- a) tereny dróg publicznych o symbolach **KDZ, KDL**,
  - b) ogólnodostępne: miejsca postojowe, parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) Ustala się:
- a) nakaz zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz elementów ujednoliczonego systemu identyfikacji miejskiej,
  - c) dopuszcza się reklamy czasowe służące informowaniu o okazjonalnych imprezach kulturalnych i sportowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nie występują na terenach objętych planem obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) z uwagi na uwarunkowania geologiczno-górniczne na obszarze objętym planem wskazuje się: zasięg udokumentowanego złoża węgla kamiennego rozpoznanego szczegółowo „Żory - Suszec” i metanu jako kopaliny towarzyszącej oraz złoża węgla kamiennego rozpoznanego szczegółowo „Żory – Suszec I” ,
- 3) na terenach objętych planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 4) na terenach objętych planem nie występują tereny zamknięte.

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

- 1) w granicach objętych studium nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego - 90°; w przypadku scaleń i podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować;
- 3) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>, front 20 m,
  - b) dla pozostałych terenów - 15 m<sup>2</sup>, front 3m,
  - c) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki,
  - d) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz zabudowy dla przeznaczeń o symbolach ZN.

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

- 1) ustala się, iż powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, następuje poprzez powiązania istniejącymi elementami systemów infrastruktury technicznej oraz projektowanymi na podstawie ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy obsługi technicznej, strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) ustala się w obszarze opracowania planu system zaopatrzenia w wodę z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem studni;
- 5) 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;
- 6) ustala się nakaz odprowadzenia 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;
- 7) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne;
- 8) ustala się, przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych;

- 9) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80%;
- 11) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100kV,
- 12) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: ulice Ludwika Pisarka i Stefana Czarnieckiego, a także projektowaną ulicę Konstantego Damrota;
- 2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej - **KDZ**, **KDL**, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 16;
- 3) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone;
- 4) w obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5,0 m,
- 6) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych naziemnych oraz istniejących garaży,
  - b) ustala się realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg w formie pasów lub zatok postojowych.

**§ 14.** W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;
- 2) obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN i U takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami jednak nie dłużej niż 30 dni;
- 3) sezonowych ogródków gastronomicznych jednak nie dłużej niż 120 dni.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **1MN** do **7MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym,
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,5,



d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9,0 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,

e) geometria dachów – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni lub dachy płaskie.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **1U** do **2U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

a) adaptację istniejących budynków,

b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących;

4) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleni urządzoną: 10%,

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

d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9,0 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,

e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **1ZN** do **3ZN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe ZN - tereny zieleni;

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

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) dopuszcza się lokalizację tras rowerowych i ciągów pieszo-jezdných,

c) zakaz zabudowy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **1R** do **4R**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

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,

- wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9,0 m,

- geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

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

e) wprowadzenia zagospodarowania w formie tras pieszych i rowerowych,

f) lokalizowania urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego **KDZ, KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe odpowiednio: KDZ - tereny komunikacji dróg publicznych klasy zbiorczej, KDL - tereny komunikacji dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) nakazy:
  - a) dla poszczególnych klas dróg zgodnie z rysunkiem planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości pasa drogowego od 12 do 50 m w rejonach skrzyżowań, przy czym określone szerokości gwarantują utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach,
  - b) należy pozostawić i ochronić, położone w liniach rozgraniczających drogi obiekty kultury materialnej takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,
  - c) w odniesieniu do istniejącej położonej w liniach rozgraniczających dróg zabudowy lub obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy o drogach, w tym dopuszczenie pozostawienia bez zmian istniejącej zabudowy, ogrodzeń oraz innych elementów zagospodarowania, z uwagi na dopuszczone odstępstwa od normatywnych linii rozgraniczających w terenach zabudowanych, z jednoczesnym uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- 3) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach;
- 4) dopuszczenia:
  - a) lokalizacji budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,
  - b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
  - c) tras pieszych i rowerowych,
  - d) realizacji infrastruktury technicznej,
  - e) realizacji miejsc parkingowych wzdłuż dróg,
  - f) wykonania prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

**§ 18.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Orzesze.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr inż. Jan Mach**