

**UCHWAŁA NR XV/155/25  
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze**

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 2024r. poz.1465 z późn.zm.) oraz art.3 ust.1, art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/20/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu - Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze

**Rada Miejska Orzesze**

**stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonej: uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą LXVI/823/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze**

**i uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze w dalszej części określane „planem” obejmuje obszar określony w części graficznej ustaleń planu, którego granice określono zgodnie z uchwałą Nr III/20/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu - Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze.

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”, stanowiącej załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, są:

- 1) załącznik nr 2 – 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;
- 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

**§ 2.** W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak występowanie problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 3, nie określa się w obszarze objętym planem, w formie ustaleń:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego planu jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu ograniczające dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów i pochylni zewnętrznych, daszków nad wejściami do budynków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy, loggi;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia lub grupy tych klas, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne sposoby użytkowania lub funkcje, określone nazwą klas przeznaczenia terenu, które uzupełniają sposób zagospodarowania jednocześnie w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i na poszczególnych działkach, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 49% terenu lub działki;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 6) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w granicach planu na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz zabudowę dopuszczoną w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie, obowiązujących w granicach planu na dzień uchwalenia planu.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów (klasa przeznaczenia terenu):
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) U – teren usług,
  - d) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - e) UE – teren usług edukacji,
  - f) UR – teren usług kultu religijnego,
  - g) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - h) P – teren produkcji,
  - i) KDL – teren drogi lokalnej,
  - j) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - k) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - l) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
  - m) KKK – teren komunikacji kolejowej,
  - n) IKO – teren oczyszczalni ścieków,
  - o) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,



- p) L – teren lasu,
- q) ZN – teren zieleni naturalnej,
- r) ZP – teren zieleni urządzonej
- s) CC – teren cmentarza czynnego,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 6) zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;
- 7) zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;
- 8) zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza.

2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) udokumentowane złoża węgla kamiennego:
  - a) Bolesław Śmiały (według numeracji MIDAS - 348),
  - b) Dębienko (według numeracji MIDAS - 347),
  - c) Łaziska (według numeracji MIDAS - 8556),
  - d) Dębienko 1 (według numeracji MIDAS - 11191),
- 2) teren górniczy „Łaziska II”,
- 3) obszar górniczy „Łaziska II”,
- 4) granica rejonu dokonanej płytkiej eksploatacji górniczej
- 5) osuwisko aktywne nr 101738,
- 6) osuwisko nieaktywne nr 101739,
- 7) strefa 20 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) ujęcie wód podziemnych dla Szpitala Chorób Płuc - wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów karbonu na terenie Szpitala Chorób Płuc w Orzeszu, przyjętej zawiadomieniem Starosty Mikołowskiego z dnia 10 lutego 2011 r.
- 9) granica terenów zamkniętych.

3. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mające charakter informacyjny, w tym:

- 1) linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV oraz średnich napięć 20 kV;
- 2) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych;
- 3) proponowany teren ochrony bezpośredniej ujęcie wód podziemnych dla Szpitala Chorób Płuc - wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów karbonu na terenie Szpitala Chorób Płuc w Orzeszu, przyjętej zawiadomieniem Starosty Mikołowskiego z dnia 10 lutego 2011 r.
- 4) granica administracyjna miasta Orzesze,
- 5) działki ewidencyjne.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu**

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

- 1) nakazuje się:

- a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
  - obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15 m, z zastrzeżeniem terenu oznaczonego symbolem 1KKK dla którego dopuszcza się wysokość 50,0 metrów oraz słupów elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć dla których dopuszcza się wysokość 60,0 metrów

2) zakazuje się:

- a) realizacji więcej niż jednego nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, w tym również działce zabudowanej w stanie istniejącym, zakaz nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie planu,
- b) myjni samochodowych, blacharni i lakierni samochodowych w terenach oznaczonych symbolem MN i MN-U,
- c) warsztatów samochodowych w terenach oznaczonych symbolem MN,

3) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy, w tym obiektów budowlanych produkcji rolniczej oraz produkcji ogrodniczej, istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- b) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, która nie spełnia warunków zabudowy ustalonych w rozdziale 3, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji podstawowej istniejącej zabudowy, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, na zasadach:
  - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10 %, nie więcej jednak niż o 20 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz usługowych w terenach oznaczonych symbolem MN oraz MN-U do maksymalnej wysokości 12 m,
- c) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach i strefach, dla których możliwość zabudowy jest wykluczona, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, na zasadach:
  - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 5 %, nie więcej jednak niż o 20 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków do maksymalnej wysokości 10 m,
  - zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji podstawowej istniejącej zabudowy,
- d) odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołów poprzez odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego:
  - w terenach z dopuszczoną zabudową przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w planie dla poszczególnych przeznaczeń terenów,
  - w terenach nie przeznaczonych do zabudowy na parametrach obiektów zniszczonych lub uszkodzonych,
- e) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach terenu i przeznaczeniach uzupełniających, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, terenów gruntów rolnych oraz upraw, terenów lasów, terenów wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności:
  - dojazdy,
  - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
  - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym dla terenów,

- infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,
- różne formy zieleni,
- obiekty małej architektury,

f) mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich lub pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów i otwartych kanałów,
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 5) zakaz:
  - a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - b) lokalizacji nowych przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,
  - c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego
- 6) zakazy, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą:
  - a) istniejących przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
  - b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się ochronę przed hałasem jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) UZ, UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 4) US, ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

3. Dla terenów zlokalizowanych w strefie 20 m od obszaru kolejowego, ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej, polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo wodne;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,
- 3) lokalizowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 7. W zakresie ochrony przyrody obowiązuje ochrona wynikająca z ustawy o ochronie przyrody.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) wykaz obiektów świeckich i obiektów sakralnych:

- zespół dworca kolejowego –budynek mieszkalny, przy ul. Rajcy 1 – o numerze Z.1 ,
- zespół dworca kolejowego –budynek dworca, przy ul. Rajcy 3 – o numerze Z.2,
- zespół dworca kolejowego –budynek mieszkalny, przy ul. Rajcy 5 – o numerze Z.3,
- zespół dworca kolejowego –budynek nastawni OJ1, przy ul. Rajcy 5 – o numerze Z.4,
- przepust wodny na wysokości ul. Franciszka Stuska 8 – o numerze Z.5
- szkoła przy ul. Franciszka Stuska 10 – o numerze Z.6,
- budynek mieszkalny przy ul. Wolności 5 – o numerze Z.7,
- Kościół Św. Jana Chrzciciela, przy ul. Wolności 20 – o numerze Z.8;
- budynek mieszkalny przy ul. 1Maja 16 – o numerze Z.9,

b) wykaz obiektów małej architektury wraz z numerem GEZ:

- krzyż, przy ul. Ramży 31 – o numerze Z.10,
- krzyż przy ul. Stuska 10/11 – o numerze Z.11,

- 2) Dla obiektów zabytkowych wymienionych w pkt. 1 lit. a ustala się zasady:

a) nakazuje się:

- zachowanie historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno-historycznych,
- utrzymanie gabarytów budynku, kształtu dachów, rodzaju pokrycia dachu – o ile zachowane jest pierwotne lub tradycyjne, detal architektoniczno-sztukatorski elewacji, zachowana oryginalna stolarka okienna i drzwiowa,

b) zakazuje się:

- docieplenia zewnętrznego elewacji budynków konstrukcji drewnianej oraz budynków posiadających wystrój i detal architektoniczny, a także oryginalne wykończenie elewacji,
- lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach tj. na elewacjach od strony dróg publicznych,
- lokalizacji paneli fotowoltaicznych na eksponowanych połaciach dachu tj. na połaciach od strony dróg publicznych,

c) dopuszcza się: lokalizację na dachach obiektów zabytkowych masztów i urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,6 m ponad kalenicę lub połać dachu.

- 3) Dla obiektów zabytkowych wymienionych w pkt. 1 lit. b ustala się zasady:

a) nakazuje się:

- utrzymanie obiektu wraz z zabytkowym starodrzewem wkomponowanym w otoczenie obiektu,
- zachowanie, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja obiektów,
- odtwarzanie historycznych nasadzeń z uwzględnieniem tradycyjnego doboru gatunkowego,

b) w przypadku remontu lub przebudowy drogi, które mogą wymusić przeniesienie obiektu, dopuszcza się zmianę jego lokalizacji, z zastrzeżeniem iż nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej oraz poprzedzona zabiegami konserwatorskimi przed przeniesieniem obiektu.

4) Nie wyznacza się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

1) w obszarze objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wskazane na podstawie map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi:

- a) osuwisko aktywne nr 101738,
- b) osuwisko nieaktywne nr 101739,

2) w zasięgu obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe związane z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych, dla których obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem i prawem budowlanym;
- b) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,

3) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

a) udokumentowanych złóż węgla kamiennego:

- Bolesław Śmiały (według numeracji MIDAS - 348)
- Dębieńsko (według numeracji MIDAS - 347)
- Dębieńsko 1 (według numeracji MIDAS - 11191)
- Łaziska (według numeracji MIDAS - 8556)

b) terenu górnictwa „Łaziska II” dla którego obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem i prawem budowlanym,

c) obszaru górnictwa „Łaziska II” dla którego obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem i prawem budowlanym.

4) Nakaz uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno-górnictwowych związanych z eksploatacją górnictwa, przy realizacji obiektów budowlanych położonych w obszarach i terenach górnictwowych.

5) Wskazuje się ujęcie wód podziemnych dla Szpitala Chorób Płuc wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów karbonu na terenie Szpitala Chorób Płuc w Orzeszu, przyjętej zawiadomieniem Starosty Mikołowskiego z dnia 10 lutego 2011 r. wraz z proponowanym terenem ochrony bezpośredniej.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:

- a) tereny dróg publicznych o symbolach: KDL, KDD,
- b) tereny zieleni urządzonej o symbolach ZP,

- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych: nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ustala się:
  - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 40° do 120°,
  - b) minimalne powierzchnie działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 800 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej – 1500 m<sup>2</sup>
  - c) minimalne szerokości frontów działek:
    - wolnostojącą – 20m
    - bliźniaczą – 16m
    - produkcyjną i magazynową – 30m

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

- 1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące oraz projektowane elementy systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 3) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej przesyłowej oraz dystrybucyjnej, a także przebudowę, remont i odbudowę infrastruktury wymienionej w pkt. od 6 do 12;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń wodociągowych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód po spełnieniu warunków sanitarnych określonych w przepisach odrębnych,
  - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
  - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;

- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) nakaz retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe, po spełnieniu warunków wymaganych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 10) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni;
- 11) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło:
- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych,
  - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni;
  - c) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem kogeneracyjnych źródeł ciepła.
- 12) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 6 do 11, sieci z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) poza wyznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m;
- 3) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, nieprzelotowych, nakazuje się ich zakończenie zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
  - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
  - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
    - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na wydzielony lokal użytkowy w zabudowie jednorodzinnej,
    - 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w usługach oświaty i domach opieki,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,
    - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w pensjonatach i hotelach,
    - 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla obiektów sportowych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc dla otwartych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla firm finansowych, administracji publicznej, służb ratowniczych i domów kultury,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
- 5 miejsc postojowych na cmentarz,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 4 zatrudnionych,

c) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 4 lit. b) - minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,

d) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach;

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych lub garaży wolnostojących lub wbudowanych;

f) dopuszcza się odstąpienie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) dla terenów zabudowy lub ich części położonych w strefie pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji:

- a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
- b) zakładów produkcji żywności,
- c) zakładów żywienia zbiorowego,
- d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- e) zakładów przechowywujących artykuły żywności;

2) dla terenów zabudowy położonych w odległości od pięćdziesięciu do stu pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej oraz zakazuje się studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3) dla terenów położonych w strefie pięciuset metrów od granicy cmentarza zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

4) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem WS, L, ZN, ZP oraz w obrębie osuwiska aktywnego nr 101738 oraz osuwiska nieaktywnego nr 101739,

5) dla terenów zabudowy ze względu na możliwość wystąpienia zakłóceń pomiaru stanu atmosfery przez radar meteorologiczny sieci POLRAD (wpisany do rejestru – nr RLUN/MET/N/B/4083/0/2009), zlokalizowany w miejscowości Ramża-Orzesze ogranicza się wysokość bezwzględna do 357 m n.p.m. w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, w tym turbin wiatrowych, jeżeli ich wysokość przekracza 15 m nad poziom terenu istniejącego,



- 6) w strefie 20 m od obszaru kolejowego wyznaczonej na rysunku planu w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) w granicach terenów zamkniętych na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) w przypadku lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze słońca w sąsiedztwie linii kolejowej urządzenia te należy:
- a) ustawiać w taki sposób aby nie wywoływać odbicia słońca w kierunku torów kolejowych,
  - b) w celu niepowodowania negatywnego wpływu na ruch kolejowy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały, które eliminowałyby to oddziaływanie.
- 9) na obszarze objętym planem realizacja obiektów budowlanych winna następować z uwzględnieniem zagrożenia wystąpienia deformacji nieciągłych powierzchni terenu w granicach rejonu dokonanej płytkiej eksploatacji górniczej.
- § 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 dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 64MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług.
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych 10 m,
    - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
  - f) geometria dachów:
    - budynków mieszkaniowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dachy płaskie,
    - budynków pozostałych, w tym usługowych, garażowych i gospodarczych: dachy płaskie lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°,
  - g) zasady zagospodarowania:
    - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 700 m<sup>2</sup>,

- zakazuje się realizacji więcej niż jednego nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, w tym również działce zabudowanej w stanie istniejącym,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej z obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, obiekty gospodarcze, wiaty śmietnikowe.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- b) teren usług,

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych 10 m,
  - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- f) geometria dachów:
  - budynków mieszkaniowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dachy płaskie,
  - budynków pozostałych, w tym usługowych, garażowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°,
- g) zasady zagospodarowania:
  - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 700 m<sup>2</sup>,
  - zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej i grupowej,

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 12U:

1) przeznaczenie terenu – teren usług, w tym teren usług sportu i rekreacji.

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków usługowych 16 m,
  - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m<sup>2</sup>,

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UZ i 2UZ:

1) przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych 16 m,

- pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;

g) zasady zagospodarowania: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE:

1) przeznaczenie terenu – teren usług edukacji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług sportu i rekreacji.

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych 16 m,

- pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m<sup>2</sup>

- dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w odrębnym budynku.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US i 2US:

1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji,

2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej,

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków usługowych 15 m,
  - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- g) zasady zagospodarowania: minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR:

1) przeznaczenie terenu – teren usług kultu religijnego,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) teren usług sportu i rekreacji,
- c) teren usług biurowych i administracji,
- d) teren usług edukacji.

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków usług kultu religijnego 20 m,
  - budynków usługowych, w tym domów parafialnych 9 m,
  - pozostałych budynków, w tym pozostałych budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
- g) zasady zagospodarowania:
  - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się domy parafialne i plebanie.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług edukacji,
- b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

- c) teren usług turystyki,
  - d) teren usług sportu i rekreacji,
  - e) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - f) teren elektrowni wiatrowej.
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 4,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków produkcyjnych 25 m,
    - wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 6,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie;
  - g) zasady zagospodarowania:
    - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 13KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się:
    - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
    - trasy rowerowe i ciągi piesze,
    - zieleń, w tym szpalery drzew.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 38KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się:
    - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
    - trasy rowerowe i ciągi piesze,
    - zieleń, w tym szpalery drzew.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KR do 24KR:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się:
    - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
    - trasy rowerowe i ciągi piesze,

- zieleń, w tym szpalery drzew.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się: zieleń, w tym szpalery drzew.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KKK do 4KKK:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej,
- 2) Dla terenu obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1984).

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1IKO do 3IKO:

- 1) przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 7WS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się utrzymanie:
    - ciągłości istniejących cieków,
    - utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną,
  - b) dopuszcza się:
    - mosty,
    - budowle hydrotechniczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 8L:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu.
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu - dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z ustawą o lasach.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 19ZN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- b) teren łąk i pastwisk,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
  - b) zakazuje się:
    - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
    - urządzania miejsc postojowych,
    - nowej zabudowy,
  - c) dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów małej architektury, w tym altan,
    - drogi dojazdowe do pól,
    - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
    - budowle hydrotechniczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZP do 3ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej min 80%,
  - b) zakazuje się:
    - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
    - urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów małej architektury, w tym altan i miejsc do grillowania,
    - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
    - istniejącą zabudowę na zasadach określonych w par. 5 pkt 2 lit. c,

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC:

- 1) przeznaczenie terenu – teren cmentarza czynnego;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy odrębne związane z cmentarzami i chowaniem zmarłych, ponadto ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli związanych z kremacją,
  - b) dopuszcza się zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza o wysokości do 10 m, powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>, dachach jedno- lub wielospadowych o nachyleniu do 60 stopni,
  - c) obowiązują ustalenia ochrony konserwatorskiej zawarte w par. 8.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 36.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Orzesze.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**mgr inż. Mateusz Szweda**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W ORZESZU-JĄSKOWICACH ORAZ PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ORZESZE

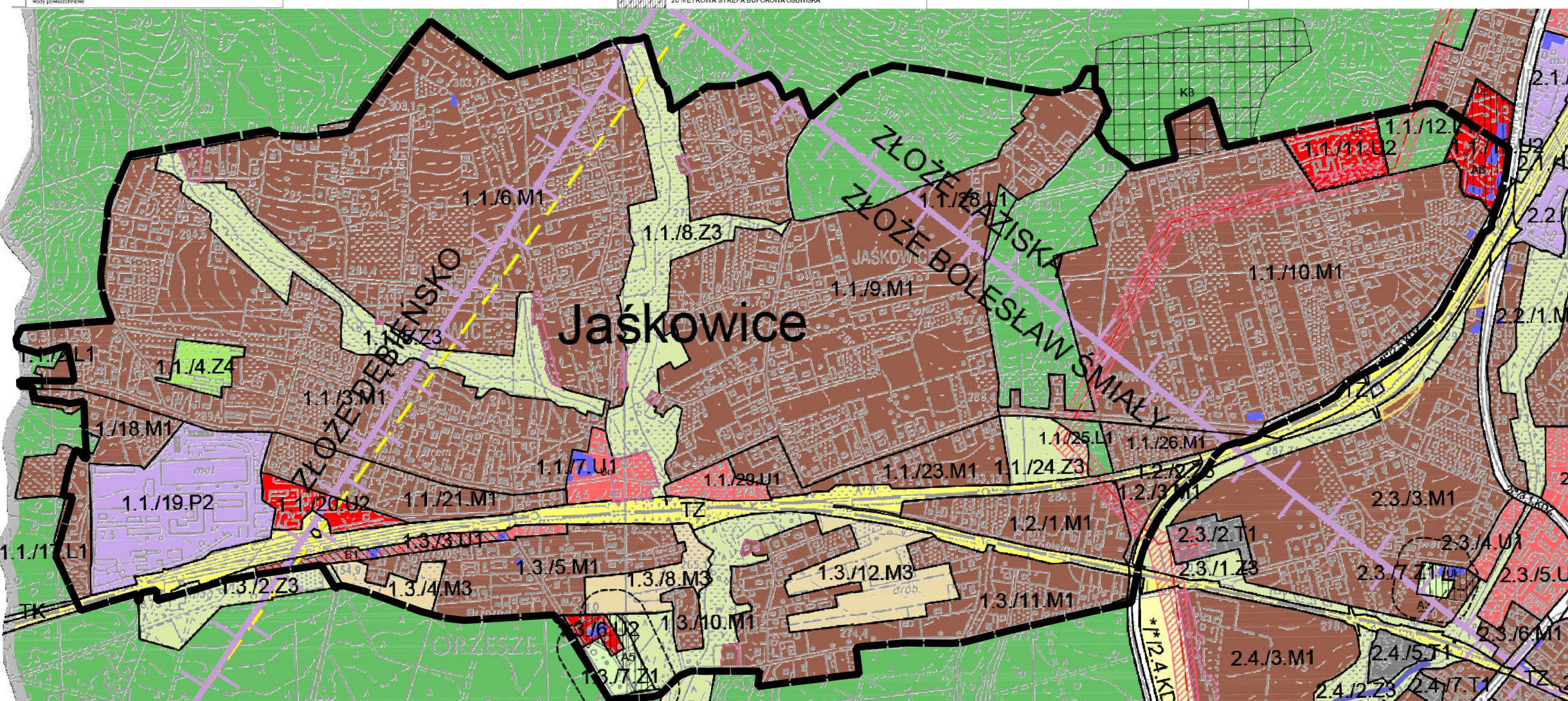
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/155/23  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 26 czerwca 2023 r.

- Oznaczenia:
- Oznaczenie planu:
- granicz obszaru objętego planem miejscowym
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- przeznaczenia terenów:
- MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN-U-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
  - U-teren usług
  - UZ-teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej
  - UE-teren usług edukacji
  - UR-teren usług sportu i rekreacji
  - UR-teren usług kultury religijnej
  - P-teren produkcji
  - KDL-teren dróg lokalnych
  - KDD-teren dróg dojazdowych
  - KR-teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - KP-teren komunikacji pieszo-rowerowej
  - KK-teren komunikacji kolejowej
  - KO-teren oczyszczalni ścieków
  - WS-teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - L-teren lasu
  - ZN-teren zieleni naturalnej
  - ZP-teren zieleni urządzonej
  - CC-teren cmentarza czynnego
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
- objęty zabudowę objęte ochroną w planie
- zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
  - zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
  - zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- Ustalenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- udokumentowane złote węgiel kamienny
  - Bolesław Smół (według numeracji MIDAS - 348)
  - Dębsko (według numeracji MIDAS - 347)
  - Dębsko 1 (według numeracji MIDAS - 11191)
  - Ładzka (według numeracji MIDAS - 8556)
  - teren górniczy "Ładzka II"
  - obszar górniczy "Ładzka II"
  - granica rejonu dokonanej
  - granicę eksploatacji górniczej
  - osuwisko aktywność nr 101739
  - strefa 20 m od obszaru kolejowego
  - granica terenów zamkniętych
  - wejście wód podziemnych dla Szpitala Chorób Płuc
- Informacje planu:
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
  - Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
  - pas technologiczny od linii elektroenergetycznych
  - proponowany teren ochrony bezpośredniej
  - wejście wód podziemnych dla Szpitala Chorób Płuc
  - granica administracyjna miasta Orzesze
  - działki ewidencyjne

Wyrus z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesza nr XVI/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonej uchwałą XXII/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą LXV/852/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze

| Symbol | Opis                                                | Symbol | Opis                                        |
|--------|-----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|
| 1      | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej         | 11     | teren usług                                 |
| 2      | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług | 12     | teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej |
| 3      | teren usług                                         | 13     | teren usług edukacji                        |
| 4      | teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej         | 14     | teren usług sportu i rekreacji              |
| 5      | teren usług edukacji                                | 15     | teren usług kultury religijnej              |
| 6      | teren usług sportu i rekreacji                      | 16     | teren produkcji                             |
| 7      | teren usług kultury religijnej                      | 17     | teren dróg lokalnych                        |
| 8      | teren produkcji                                     | 18     | teren dróg dojazdowych                      |
| 9      | teren dróg lokalnych                                | 19     | teren komunikacji drogowej wewnętrznej      |
| 10     | teren dróg dojazdowych                              | 20     | teren komunikacji pieszo-rowerowej          |
| 11     | teren komunikacji drogowej wewnętrznej              | 21     | teren komunikacji kolejowej                 |
| 12     | teren komunikacji pieszo-rowerowej                  | 22     | teren oczyszczalni ścieków                  |
| 13     | teren komunikacji kolejowej                         | 23     | teren wód powierzchniowych śródlądowych     |
| 14     | teren oczyszczalni ścieków                          | 24     | teren lasu                                  |
| 15     | teren wód powierzchniowych śródlądowych             | 25     | teren zieleni naturalnej                    |
| 16     | teren lasu                                          | 26     | teren zieleni urządzonej                    |
| 17     | teren zieleni naturalnej                            | 27     | teren cmentarza czynnego                    |
| 18     | teren zieleni urządzonej                            | 28     | teren cmentarza czynnego                    |
| 19     | teren cmentarza czynnego                            | 29     | teren cmentarza czynnego                    |
| 20     | teren cmentarza czynnego                            | 30     | teren cmentarza czynnego                    |

| Symbol | Opis                                                | Symbol | Opis                                        |
|--------|-----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|
| 1      | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej         | 11     | teren usług                                 |
| 2      | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług | 12     | teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej |
| 3      | teren usług                                         | 13     | teren usług edukacji                        |
| 4      | teren usług zdrowotnych i pomocy społecznej         | 14     | teren usług sportu i rekreacji              |
| 5      | teren usług edukacji                                | 15     | teren usług kultury religijnej              |
| 6      | teren usług sportu i rekreacji                      | 16     | teren produkcji                             |
| 7      | teren usług kultury religijnej                      | 17     | teren dróg lokalnych                        |
| 8      | teren produkcji                                     | 18     | teren dróg dojazdowych                      |
| 9      | teren dróg lokalnych                                | 19     | teren komunikacji drogowej wewnętrznej      |
| 10     | teren dróg dojazdowych                              | 20     | teren komunikacji pieszo-rowerowej          |
| 11     | teren komunikacji drogowej wewnętrznej              | 21     | teren komunikacji kolejowej                 |
| 12     | teren komunikacji pieszo-rowerowej                  | 22     | teren oczyszczalni ścieków                  |
| 13     | teren komunikacji kolejowej                         | 23     | teren wód powierzchniowych śródlądowych     |
| 14     | teren oczyszczalni ścieków                          | 24     | teren lasu                                  |
| 15     | teren wód powierzchniowych śródlądowych             | 25     | teren zieleni naturalnej                    |
| 16     | teren lasu                                          | 26     | teren zieleni urządzonej                    |
| 17     | teren zieleni naturalnej                            | 27     | teren cmentarza czynnego                    |
| 18     | teren zieleni urządzonej                            | 28     | teren cmentarza czynnego                    |
| 19     | teren cmentarza czynnego                            | 29     | teren cmentarza czynnego                    |
| 20     | teren cmentarza czynnego                            | 30     | teren cmentarza czynnego                    |





**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**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz.977) oraz art.67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz.1688), art.7 ust.1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz.506) oraz art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (j.t. Dz.U. z 2016r. poz.1870)

Rada Miejska Orzesze rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/155/25

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Rady Miejskiej Orzesze w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze**

Plan miejscowy został zainicjowany uchwałą Nr III/20/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu - Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze.

Teren objęty opracowaniem obejmuje zurbanizowany obszar Jaśkowic o powierzchni około 281,14 ha. Na większości terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest wzdłuż ulicy Franciszka Stuska, a przy ulicy Fabrycznej znajduje się kompleks zabudowy produkcyjnej związanej z firmami Janpol i NT Industry. Od strony północnej, zachodniej i południowej teren ograniczają zwarte tereny leśne a od strony wschodniej droga wojewódzka DW 925 oraz linia kolejowa, która następnie przecina teren opracowania ze wschodu na zachód. W obszarze opracowania brak jest terenów przeznaczonych pod tereny rolne, występują lasy oraz tereny zieleni: nieurządzonej wzdłuż potoków zachowując przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi i terenami zieleni urządzonej wzdłuż ulicy Franciszka Stuska.

Obszar opracowania jest objęty prawem miejscowym:

·Uchwała Nr XXXIII/360/13 z dnia 2013-04-25 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze Publikacja: Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2013-05-06, poz. 3663

·Uchwała Nr XLVIII/629/18 z dnia 2018-08-02 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północnozachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap I: teren usług oświaty Publikacja: Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2018-08-08, poz. 511

·Uchwała Nr IV/29/19 z dnia 2019-01-24 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap II Publikacja: Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2019-02-11, poz. 1247

Celem regulacji jest wypracowanie jednolitych zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju tego obszaru miasta Orzesze, jak również wprowadzenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonej: uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą LXVI/823/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. ) przedstawia się:

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze” uwzględniono:**

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych

terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania tym samym w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem wskazano obiekty zabytkowe, oraz w ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury traktując ją jako element kształtujący krajobrazu lokalnego.

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad kształtowania zabudowy,
- przestrzeni publicznych,
- utrzymanie znacznych terenów otwartych i istniejącej zieleni,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu występują tereny leśne oraz tereny zieleni nieurządzonej i w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń „Studium...” zakresie są utrzymywane,

b) w obszarze planu obszary cenne przyrodniczo, zostały objęte stosownymi ustaleniami dającymi możliwość ich ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

*„1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;*

*2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;*

*3) zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów i otwartych kanałów,*

*4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;*

*5) zakaz:*

*a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*

*b) lokalizacji nowych przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,*

*c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego*

*6) zakazy, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą:*

*a) istniejących przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,*

*b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.*

*2. Ustala się ochronę przed hałasem jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:*

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 2) MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;*
- 3) UZ, UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,*
- 4) US, ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;*

*5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;”*

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska, ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, wyznaczając nieznaczące w stosunku do niego powiększenia zabudowy mieszkaniowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu występują obiekty podlegające ochronie kulturowej zostały one wskazane jak również ustalono dla nich odpowiednie zasady ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o specjalnych potrzebach:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób o specjalnych potrzebach i starszych,

c) wprowadzono konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej wyznaczono przestrzenie publiczne wraz z drogami publicznymi służącymi obsłudze przyległych terenów mieszkaniowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o konsultacjach społecznych projektu planu,

d) udostępnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na okres co najmniej 28 dni,

e) przeprowadził konsultacje społeczne w oparciu o formy konsultacji określone w art. 8i ustawy,

f) przygotował raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji,

g) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został poddany konsultacjom społecznym, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

**2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze” uwzględniono:**

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a)zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium nowych terenów mieszkaniowych. W założeniu projekt planu ma doprowadzić obowiązuje prawo miejscowe do wymogów obowiązujących przepisów.

b)ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c)analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d)dążenie do zachowania istniejącej zabudowy

e)dążenie do zachowania, w granicach prawa obszarów otwartych, nieurbanizowanych

f) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

### **3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jańkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze” uwzględniono:**

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

-w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o intensywności nie powodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

-utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez nowy projektowany system komunikacji drogowy uwzględniający nowe ulice dojazdowe i wewnętrzne,

-utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzone są linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojazdu, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – , lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności ;

d)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

-na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe nowe



tereny stanowią uzupełnienie już istniejących, ponadto obszar planu jest już objętym prawem miejscowym

-na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy, ponadto większość terenów objętych planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż będzie następował rozwój zainwestowania, struktura własności natomiast powoduje iż rozwój ten będzie następował sukcesywnie, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Orzesze potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe, w szczególności uzupełnianie pokrycia prawem miejscowym obszaru miasta Orzesze. (Uchwała nr LX/737/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta)

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastruktury technicznej i drogowej oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. Stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

#### **6. Procedura formalno-prawna**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. ), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

**7. Rozwiązania projektu planu** nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonej: uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą LXVI/823/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze. Podstawowe warunki kształtowania polityki



przestrzennej „Studium...” w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia podstawowe terenu „M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.