

**UCHWAŁA NR XLI/515/22
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 17 marca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – etap
2**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r. poz.559) 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 (Dz.U. z 2022r. poz.503) po stwierdzeniu, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul.Lipową, 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,

**Rada Miejska Orzesze uchwala, co następuje
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W ORZESZU-ZAZDROŚCI OGRANICZONEGO ULICAMI ŻORSKĄ,
PRZYJAŻNI, GRANICĄ LASU I UL. LIPOWĄ- ETAP 2**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową o powierzchni około 89,75 ha, obejmujący obszar określony na rysunku planu wynikający z uchwały Nr XLIX/653/18 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 września 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul.Lipową.

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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz.503);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul.Lipową;
- 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 8) 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;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków 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;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.1065 z późn.zm.);
- 14) przepisach odrębnych - akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;
- 15) 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 najniższego 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;
- 16) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który może zawierać lokale usługowe, budynek mieszkalny i budynki usługowe, których łączna powierzchnia usług mieści się w przedziale od 1% do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 17) 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) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UP – tereny zabudowy usług publicznych,
 - e) UKs – teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
 - f) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - g) ZL – tereny lasów,
 - h) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - i) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,
 - j) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) granica udokumentowanego złoża soli kamiennej "Rybnik-Żory-Orzesze" (według numeracji MIDAS - 285);
- 2) granica Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

§ 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, ZL, WS**;
- 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.

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 nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy gruntów leśnych poza obszarem opracowania oraz oznaczonych symbolem ZL w odległości nie mniejszej niż 12m;
- 3) dla nowych budynków zakaz stosowania jako pokrycia dachów spadzistych o spadku połaci większym niż 5° papy bitumicznej, blachy trapezowej oraz płyt betonowych;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blachy;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 20m;

- 6) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) 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 50m², 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.

§ 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) odprowadzenia ścieków, oprócz wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
- b) ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usług publicznych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska oraz aktów wykonawczych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu,
- c) prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,
- d) odprowadzenia wód opadowych i 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,
- f) likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w pkt. 4,
- g) likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,
- h) likwidacji powyżej 20% istniejącego drzewostanu w obrębie terenów ZN;

4) dopuszcza się:

- a) realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,
- b) realizację pozostałych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolem U,
- c) przebudowę i remont sieci melioracyjnej, w tym jej skanalizowanie.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowane jako uchwały sejmiku województwa śląskiego.

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

- 1) w obrębie obszaru planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) wyznacza się obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku planu numerem porządkowym zgodnym z Gminną Ewidencją Zabytków (GEZ), objęte ochroną w planie:
 - a) Żorska 99, budynek szkoły, nr GEZ 80,
 - b) Żorska 113, budynek mieszkalny,
 - c) Żorska 123, budynek mieszkalny, nr GEZ 81,
 - d) Żorska 152, budynek mieszkalny, nr GEZ 82,
 - e) Żorska 161, budynek usługowy, nr GEZ 83;
- 3) dla budynków wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) ochrona gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy, to jest: kąta spadku dachów, wysokości kalenicy, podziałów architektonicznych, ilości i wysokości kondygnacji, utrzymania historycznej kompozycji elewacji, w szczególności w zakresie wielkości, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych a także detalu architektonicznego,
 - b) nakaz utrzymania tynkowej elewacji, z dopuszczeniem docieplenia od zewnątrz z nakazem odtworzenia wystroju architektoniczno-sztukatorskiego oraz charakterystycznego dla danego okresu detal architektoniczny,
 - c) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji budynków wykończonych cegłą elewacyjną lub kamieniem,
 - d) zakaz stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych, blachodachówki, płytek ceramicznych i gresowych,
 - e) 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;
- 4) w granicach objętych planem występuje obiekt małej architektury objęty ochroną na mocy niniejszej uchwały: Żorska 121a, Kolumna z Trójcą Świętą, nr GEZ 132;
- 5) dla obiektu wymienionego w pkt 4 ustala się:
 - a) nakaz zachowania polichromii zbliżonej do pierwotnej,
 - b) nakaz zachowania pierwotnej formy i materiałów,
 - c) dopuszcza się prace restauratorskie,
 - d) zakaz likwidacji, dopuszcza się ich przeniesienie w obrębie gminy w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 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 **KDD**,

b) tereny o symbolach UKs, UP,

c) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu;

2) zasady zagospodarowania:

a) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,

b) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 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) granica udokumentowanego złoża soli kamiennej "Rybnik-Żory-Orzesze" (według numeracji MIDAS - 285);

3) granica Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;

4) w obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi.

§ 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, stąd nie wprowadza się ich do ustaleń planu;

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 - 800m², front 18m,

b) dla pozostałych terenów - 15m², 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 na terenach o symbolach ZN, ZL z wyłączeniem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) ustala się, iż powiązanie 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 przestrzegać stref ochronnych, stref obsługi technicznej, stref kontrolowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) ustala się 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 bytowo - gospodarczych, z zastrzeżeniem wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 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) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW;
- 11) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 12) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 13) dopuszcza się lokalne systemy ciepłownicze.

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

- 1) obszar objęty planem ma powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: ulicę Żorską;
- 2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – **KDD**, dróg wewnętrznych - **KDW** obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 3) ustala się obsługę terenów przez wyznaczony w planie system dróg publicznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej;
- 4) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych oraz dojazdów min. 5,0m;
- 5) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych naziemnych oraz istniejących garaży,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami o drogach,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg w formie pasów lub zatok postojowych,
 - d) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem:
 - MN - minimum 1 miejsca na lokal mieszkalny,
 - MNU - minimum 1 miejsca na lokal mieszkalny i minimum 1-go miejsca parkingowego dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - U, UP, UKs - minimum 1-go miejsca parkingowego, dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - dla pozostałych terenów w przypadku realizacji inwestycji nakaz lokalizacji w obszarze działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego,
 - e) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem U, UP, UKs minimum 2 miejsca postojowych na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 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) obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN, MNU, U, UP takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski;
- 2) 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. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **MN.1 do MN.15:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakaz realizacji obiektów i lokali gastronomicznych, rozrywkowych, ogródków piwnych, stacji paliw, punktów skupu złomu i recyklingu, składów materiałów budowlanych i opałowych, obiektów i lokali w których prowadzona jest działalność związana z obsługą samochodów, warsztatów stolarskich, kamieniarskich oraz pozostałych usług przemysłowych,
 - b) zakaz realizacji na działce boksów garażowych lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,
 - c) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
 - d) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej;
- 3) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,8,
 - d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11,0m, 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 30-45° lub dachy płaskie,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **MNU.1 do MNU.21:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
 - c) zakaz realizacji stacji paliw, punktów skupu złomu i recyklingu, usług przemysłowych oraz związanych z motoryzacją,
 - d) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej;

4) wskaźniki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleni urządzonej: 30%,
- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 0,8,
- d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11,0m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
- e) geometria dachów: płaski, wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°,
- f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
 - 800m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 1000m² dla zabudowy usługowej.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach U.1 i U.2:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących,
 - c) realizacja powierzchni biologicznie czynnej co najmniej w połowie jako zieleni urządzonej;

4) wskaźniki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,2,
- d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 15,0m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
- e) geometria dachów: dach płaski lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000m².

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu UP.1:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, obiekty kultury, oświaty, banki;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
 - b) realizacja powierzchni biologicznie czynnej co najmniej w połowie jako zieleni urządzonej;

4) wskaźniki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 – 1,0,
- d) wysokość budynków: maksymalnie 15,0 m,
- e) geometria dachów: dach płaski lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolu UKs.1:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zabudowa mieszkaniowa;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
 - b) realizacja powierzchni biologicznie czynnej co najmniej w połowie jako zielenie urządzone;
- 4) wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05 – 1,0,
 - d) wysokość budynków:
 - usług 50,0m,
 - mieszkalnych: 12m,
 - gospodarczych, pomocniczych i garaży: 6 m,
 - e) geometria dachów: dach płaski lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od ZN.1 do ZN.5:

- 1) przeznaczenie podstawowe ZN - tereny zieleni nieurządzonej;
- 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-jezdnymi,
 - c) zakaz zabudowy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od ZL.1 do ZL.2:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) ochronę i utrzymanie różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji zadań wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z zapisami Planu Urządzenia Lasu sporządzonego dla Nadleśnictwa Kobiór,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie tras pieszych i rowerowych,
 - d) dopuszczenie realizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od WS.1 do WS.3:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) ochronę i utrzymanie ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych,

- b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy związanej z ochroną przeciwpowodziową oraz z działalnością związaną z turystyką i hodowlą ryb,
- c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie mostów, kładek, tras pieszych i rowerowych,
- d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od KDD.1 do KDD.15:

- 1) przeznaczenie podstawowe KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) nakazy:
 - a) dla poszczególnych dróg zgodnie z rysunkiem planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości pasa drogowego od 8 do 30 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;
- 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.

§ 25. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od KDW.1 do KDW.14:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń, w tym zieleń izolacyjna,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) miejsca parkingowe.
- 3) szerokość zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 6,0m;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,
 - b) zakaz różnicowania poprzecznie poziomów nawierzchni oraz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 27. 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.

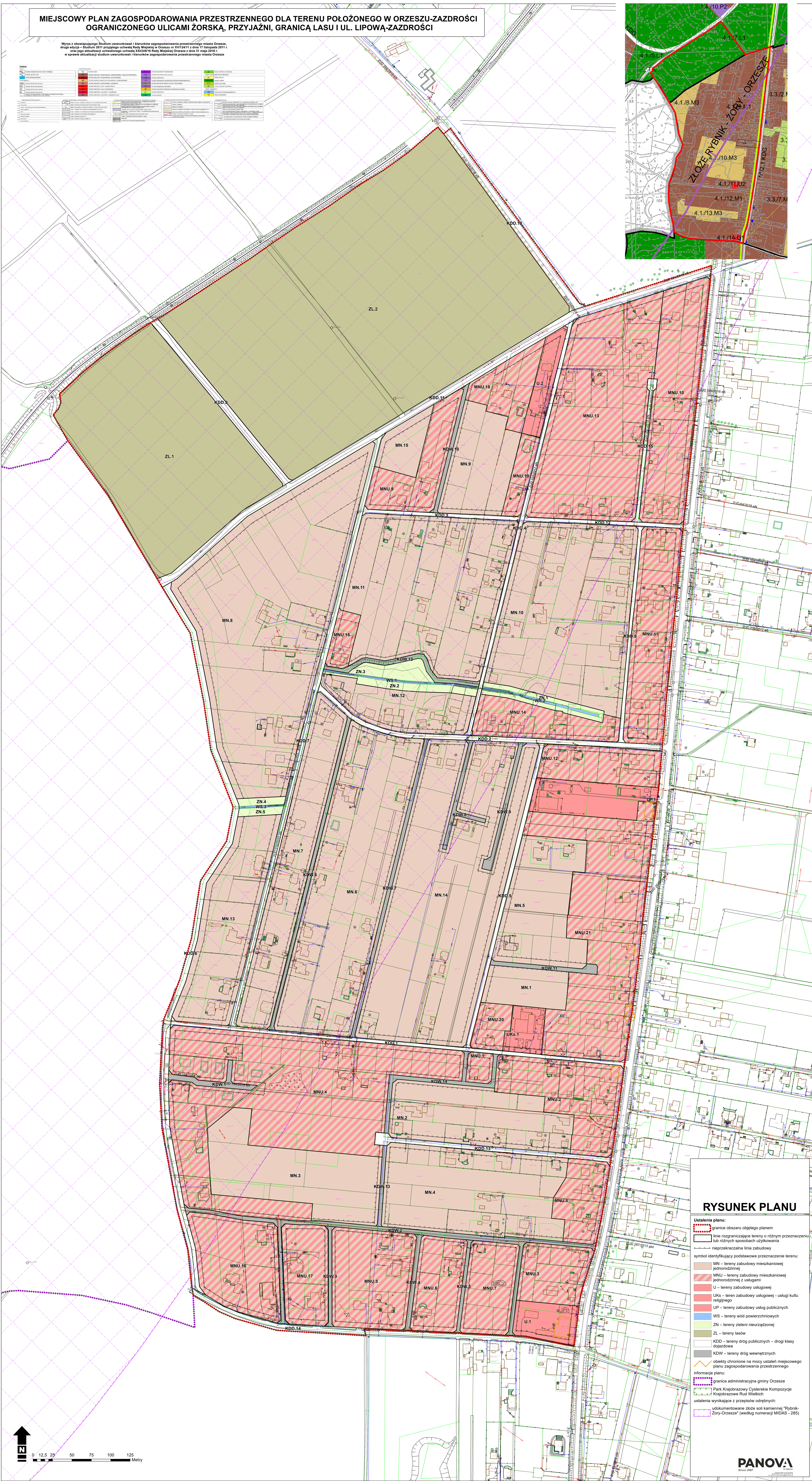
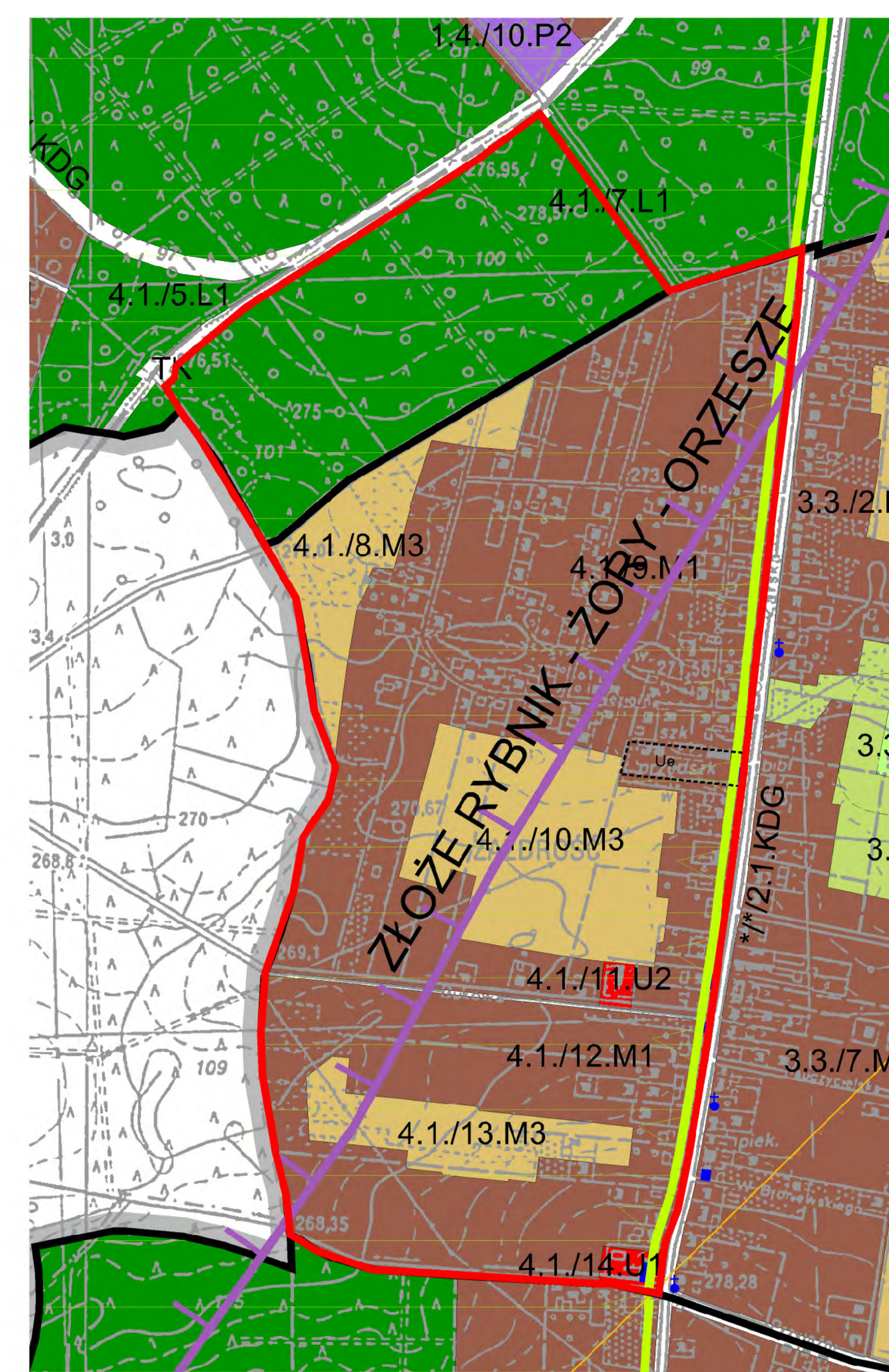
Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W ORZESZU-ZAZDROŚCI OGRANICZONEGO ULICAMI ŻORSKA, PRZYJAŹNI, GRANICĄ LASU I UL. LIPOWĄ-ZAZDROŚCI

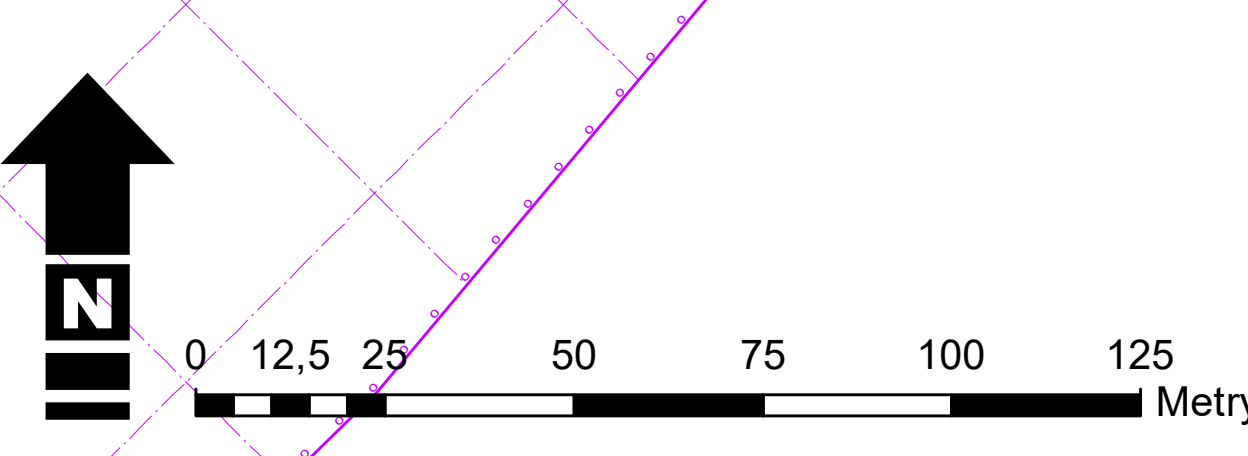
Wyrósł z obywatelskiego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesza,
drugą edycją - Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu nr XLV124/11 z dnia 17 listopada 2011 r.,
oraz jego aktualizacji uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 31 maja 2014 r.
w sprawie aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesza

Legenda	
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	symboli identyfikujących podstawowe przeznaczenie terenu:
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	U - tereny zabudowy usługowej
	UKs - teren zabudowy usługowej - usługi kultury religijnej
	UP - tereny zabudowy usług publicznych
	WS - tereny wód powierzchniowych
	ZN - tereny zieleni nieurządzonej
	ZL - tereny lasów
	KDD - tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowa
	KDW - tereny dróg wewnętrznych
	obiekty chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	granica administracyjna gminy Orzesze
	Park Krajobrazowy Cysterskie Kompozycje
	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
	udokumentowane stłozu szlak kamiennej "Rybnik Żory-Orzesze" (według numeracji MIDAS - 285)



RYSUNEK PLANU

- Ustalenia planu:**
- granice obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - symboli identyfikujących podstawowe przeznaczenie terenu:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UKs - teren zabudowy usługowej - usługi kultury religijnej
 - UP - tereny zabudowy usług publicznych
 - WS - tereny wód powierzchniowych
 - ZN - tereny zieleni nieurządzonej
 - ZL - tereny lasów
 - KDD - tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowa
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
 - obiekty chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Informacje planu:**
- granica administracyjna gminy Orzesze
 - Park Krajobrazowy Cysterskie Kompozycje
 - ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - udokumentowane stłozu szlak kamiennej "Rybnik Żory-Orzesze" (według numeracji MIDAS - 285)



**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU
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 2022r. poz.503), art.7 ust.1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r. poz.559) oraz art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.305)

Rada Miejska w Orzeszu 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.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art.17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz.503) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2021r. do 04.05.2021r. z możliwością składania uwag do dnia 18.05.2021r. **oraz ponownie** w dniach od 20.09.2021r. do 11.10.2021r. z możliwością składania uwag do dnia 25.10.2021r.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz.503) Rada Miejska w Orzeszu stwierdza, iż w ustalonym terminie do wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły łącznie 12 uwag podzielonych na 18 kwestii.

Rada Miejska w Orzeszu stwierdza iż, powyższe uwagi zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Orzesze. Część z nich została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta lub uwzględniona częściowo przez Burmistrza Miasta, w związku z powyższym zachodzi, konieczność dokonania rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych.

W stosunku do uwag (kwestii) Rada Miejska w Orzeszu przyjęła stanowisko zaprezentowane w tabeli nr.1.

LP	NUMER UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA ORZESZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
							UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu

1	1	23-04-2021	*	Ustalenie przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	914/115	12MN	-	NIE	-	NIE	Zgodnie z ustaleniami „Studium...” kierunek przeznaczenia podstawowego nie dopuszcza możliwości wprowadzenia usług jako funkcji uzupełniającej
2	4.1	17-05-2021	*	Wprowadzić zakaz budowy obiektów handlowych w terenach MN	302/136, 303/137	MN	-	NIE	-	NIE	Wprowadzenie niniejszego zakazu narusza zasady tworzenia aktów prawnych, gdyż stanowi niepotrzebne powtórzenie przepisów prawa budowlanego, który jednoznacznie definiuje zabudowę jednorodzinną
3	4.2			Na terenach MNU wprowadzić zakaz budowy obiektów handlowych wielkopowierzchniowych powyżej 300 m ²		MNU	-	NIE	-	NIE	Wprowadzenie niniejszego zakazu jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która ustala możliwość zakazywania obiektów handlowych powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .

4	6.1		*	Zmiana przeznaczenia terenu z mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego na teren usługowy			-	NIE	-	NIE	Zgodnie z ustaleniami „Studium...” kierunek przeznaczenia podstawowego nie dopuszcza możliwości wprowadzenia usług jako przeznaczenia podstawowego
5	6.2	18-05-2021		Usunięcie zakazu stosowania dla dachów powyżej 5 stopni blach trapezowej lub zmiana kąta nachylenia dachu na powyżej 10 stopni	1314/136, 1312/136, 1313/136	23MN, 1MNU	-	NIE	-	NIE	Jedną z przyjętych zasad kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej są wspólne zasady dotyczące rodzajów materiałów oraz kątów nachylenia dachów. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby zasady ogólne przyjęte dla całego planu i wprowadziło nieuzasadniony przestrzennie wyjątek w zagospodarowaniu przestrzennym
6	6.3			Usunięcie nakazu realizacji co najmniej połowy powierzchni biologicznie czynnej jako zieleni urządzonej			-	NIE	-	NIE	Jedną z przyjętych zasad kształtowania zrównoważonego rozwoju w obszarze planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej są wspólne zasady dotyczące realizacji powierzchni

											biologicznie czynnej. Analiza istniejącego zagospodarowania wskazuje, że realizacja jej jest możliwa i nie stanowi nadmiernego obciążenia w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby zasady ogólne przyjęte dla całego planu i wprowadziło nieuzasadniony przestrzennie wyjątek w zagospodarowaniu przestrzennym.
7	7	18-05-2021	*	Zmiana przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe	908/140	23MN	-	NIE	-	NIE	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia „Studium...”
8	8	18-05-2021	*	Zmiana przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe	909/140	23MN	-	NIE	-	NIE	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia „Studium...”
9	9	18-05-2021	*	Zmiana przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe	899/142	23MN	-	NIE	-	NIE	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia „Studium...”

10	10	18-05-2021	*	Zmiana przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe	900/142	23MN	-	NIE	-	NIE	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia „Studium...”
11	11.1	18-05-2021	*	Zmiana przeznaczenia terenu z mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego na teren usługowy	1314/136, 1312/136, 1313/136	23MN, 1MNU	-	NIE	-	NIE	Zgodnie z ustaleniami „Studium...” kierunek przeznaczenia podstawowego nie dopuszcza możliwości wprowadzenia usług jako przeznaczenia podstawowego
12	11.2			Usunięcie zakazu stosowania dla dachów powyżej 5 stopni blach trapezowej lub zmiana kąta nachylenia dachu na powyżej 10 stopni			-	NIE	-	NIE	Jedną z przyjętych zasad kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej są wspólne zasady dotyczące rodzajów materiałów oraz kątów nachylenia dachów. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby zasady ogólne przyjęte dla całego planu i wprowadziło nieuzasadnione przestrzennie wyjątek w zagospodarowaniu przestrzennym

13	11.3			Usunięcie nakazu realizacji co najmniej połowy powierzchni biologicznie czynnej jako zieleni urządzonej			-	NIE	-	NIE	Jedną z przyjętych zasad kształtowania zrównoważonego rozwoju w obszarze planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej są wspólne zasady dotyczące realizacji powierzchni biologicznie czynnej. Analiza istniejącego zagospodarowania wskazuje, że realizacja jej jest możliwa i nie stanowi nadmiernego obciążenia w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby zasady ogólne przyjęte dla całego planu i wprowadziło nieuzasadniony przestrzennie wyjątek w zagospodarowaniu przestrzennym.
Drugie wyłożenie do publicznego wglądu											

14	1.1			Zmiana przeznaczenia terenu z mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego na teren usługowy			-	NIE	-	NIE	Zgodnie z ustaleniami „Studium...” kierunek przeznaczenia podstawowego nie dopuszcza możliwości wprowadzenia usług jako przeznaczenia podstawowego
15	1.2	20-10-2021	*	Usunięcie zakazu stosowania dla dachów powyżej 5 stopni blach trapezowej lub zmiana kąta nachylenia dachu na powyżej 10 stopni	1312/136, 1313/136, 1314/136,	23MN, 1MNU	-	NIE	-	NIE	Jedną z przyjętych zasad kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej są wspólne zasady dotyczące rodzajów materiałów oraz kątów nachylenia dachów. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby zasady ogólne przyjęte dla całego planu i wprowadziło nieuzasadniony przestrzennie wyjątek w zagospodarowaniu przestrzennym
16	1.3			Usunięcie nakazu realizacji co najmniej połowy powierzchni biologicznie czynnej jako zieleni urządzonej			-	NIE	-	NIE	Jedną z przyjętych zasad kształtowania zrównoważonego rozwoju w obszarze planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej są wspólne zasady dotyczące realizacji powierzchni

												biologicznie czynnej. Analiza istniejącego zagospodarowania wskazuje, że realizacja jej jest możliwa i nie stanowi nadmiernego obciążenia w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby zasady ogólne przyjęte dla całego planu i wprowadziło nieuzasadniony przestrzennie wyjątek w zagospodarowaniu przestrzennym.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/515/22
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 17 marca 2022 r.
Zalacznik4.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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922,
1873 i 1986) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Orzesze w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – etap 2

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar dzielnicy/sołectwa Zazdrość stanowiącego część gminy Orzesze. Zazdrość położona jest na jej zachodnim krańcu. Od północy sąsiaduje z Zawadą od wschodu z Gardawicami, od południa z Woszczycami, od zachodu z gminą Czerwionka-Leszczyny. Zabudowa usługowa koncentruje się wzdłuż ulicy Żorskiej, która stanowi podstawowy układ komunikacyjny gminy Orzesze. Pozostała zabudowa to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Naturalną granicą Zazdrości od strony zachodniej i północnej są lasy.

Celem regulacji jest wypracowanie jednolitych zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju centrum miasta. Działania te zostały podjęte wyprzedzająco do narastającej aktywności inwestycyjnej w tym obszarze, w celu ochrony walorów krajobrazowych i charakteru tej części miasta Orzesze oraz wskazania granic potencjalnej urbanizacji nienaruszających ustaleń w 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.

Na podstawie art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz.503) 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-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową ” uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia 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, dla których nakazano ujednolicenie elementów użytkowych, ujednolicenie zagospodarowania

- 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, które zostały uznane za 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:

- nakazu w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska,

- zakazu wprowadzania nowych funkcji, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,

- zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

- zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- zakazu zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,

- dopuszczenia realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

- dopuszczenia magazynowania odpadów przez posiadacza odpadów na czas wynikający z przepisów o odpadach,

- zakazu w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu i do wód, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych,

- nakazu w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody,

- w zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązywania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakazu ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

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 nieznaczne w stosunku do niego powiększenia zabudowy mieszkaniowej i letniskowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

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

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 niepełnosprawnych 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 2003r. 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 wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

ponownie:

i) ogłosił w w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

j) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

k) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

l) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

l) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

m) rozstrzygnął złożone uwagi,

n) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały

o) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 wyłożony do publicznego wglądu, 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-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową ” 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, materiałów elewacyjnych i pokrycia 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-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową ” 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 drogowej 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 dojścia, 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 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019, poz.1443), 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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. Uchwałę nr L/550/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania Miasta Orzesze podjęto 23 października 2014r.

W zakresie uniwersalnego projektowania:

- 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 gwarantujące udział wszystkich mieszkańców, w tym osób ze specjalnymi potrzebami, niepełnosprawnych i starszych,
- c) wprowadzono konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu 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. Ponadto w dużej części terenów plan nie będzie generował dużych wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez potencjalnych inwestorów z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury.

6.Procedura formalno-prawna

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), 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 2021r. poz. 2373 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 w Orzeszu nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonej uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. 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.