

**UCHWAŁA NR LXVI/822/24
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ib**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.609) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn. zm.), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz.1688) na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

Rada Miejska Orzesze

**po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, druga edycja, przyjętego Uchwałą Nr XV/124/11
Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji, uchwalonej Uchwałą Nr
LIII/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023r. w sprawie aktualizacji studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze,
uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada.
Etap Ib.**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ib;
- 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 w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 działki budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to 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 granicach działki budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 8) **miejscach postojowych, miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania, realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty wysunięte przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty planem;

- 11) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru planu, o którym mowa w § 3;
- 12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej, który stanowi integralną część planu i jest załącznikiem do uchwały;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) **terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę** – należy przez to rozumieć tereny, w granicach których dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na działkach budowlanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, o ile ustalenia **Rozdziału 10.** nie stanowią inaczej;
- 15) **dojazdach, dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, których przebieg należy określić na etapie sporządzenia projektu zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków – mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 17) **ciągu pieszym i rowerowym** – należy przez to rozumieć ścieżki, aleje, wydzielone przejścia, chodniki, trasy rowerowe, tj. tereny przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 18) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy i urządzenia terenu w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej, w tym dojazdy, ciągi piesze i rowerowe,
 - b) miejsc postojowych, w tym parkingów,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) infrastruktury technicznej.

§ 2. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu i obejmują fragment obszaru Miasta Orzesze o powierzchni **ok. 0,15 ha**, położony w jego zachodniej części.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący **Załącznik nr 1.**

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne.

§ 4. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 3 ust. 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wg symbolu podanego w § 5.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 3 ust. 1, następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną:

- 1) obszar Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Rud Wielkich”;
- 2) strefa techniczna od magistrali wodociągowej o średnicy DN 1200.

§ 5. W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia oraz jego symbol literowo-cyfrowy oznaczony na rysunku planu: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym zgodnie z przepisami planu nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszcza się stosowanie zieleni na dachach płaskich;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remonty dachów o geometrii innej niż wynika to z ustaleń szczegółowych, z zachowaniem istniejących spadków;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: **20 m**, o ile postanowienia **Rozdziału 10.** nie stanowią inaczej, za wyjątkiem konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych, dla których dopuszcza się wysokość do 45 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz likwidacji istniejących cieków wodnych wraz z otuliną biologiczną;
- 2) zakaz likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej – dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remonty, w tym skanalizowanie.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji, należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz melioracji, łąk, pastwisk i nieużytków.

5. Ustala się zakaz prowadzenia działalności prowadzącej do zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności:

- 1) wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
- 2) realizacji nieuszczelnionych zbiorników na nieczystości;
- 3) lokalizacji składowisk odpadów oraz przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem odpadów.

6. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji gazów, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) sposób gromadzenia i wywożenia odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) nakaz stosowania systemu gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych gwarantujących ochronę środowiska.

8. Obszar planu znajduje się w całości w granicach **Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”** (Rozporządzenie nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 r., zmienione Rozporządzeniem Nr 37/2000 Wojewody Śląskiego z dnia 28 września 2000 r.).

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

§ 9. Obszar planu znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża soli kamiennej „**Rybnik-Żory-Orzesze**”.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 10°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. W strefie 150 m od cmentarza ograniczającej możliwości zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN.01 ustala się:

- 1) zakaz realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem na obszarze miasta Orzesze.

2. Ustala się minimalną szerokość dojazdów niewydzielonych w obszarze planu liniami rozgraniczającymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych - **5,0 m**, z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dróg wewnętrznych i nieprzelotowych o długości powyżej 100 m, ustala się nakaz ich zakończenia placem do nawracania o wymiarach co najmniej 12,5x12,5 m.

3. Ustala się nakaz realizacji minimalnej liczby miejsc parkingowych określonych w ustaleniach w **Rozdziale 10**.

4. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wolnostojących, wielostanowiskowych garaży, w formie niezadaszonej i w garażach indywidualnych wolnostojących lub wbudowanych oraz w wiatach garażowych.

5. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, a także zmiany ich przebiegu lub likwidację przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

2. Na obszarze planu ustala się następujące zasady zaopatrzenia w media:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) z powierzchniowych ujęć wody „Goczałkowice”, „Dzieńkowice”, „Czaniec” poprzez komorę redukcijną „Zawada”,
- b) z ujęcia głębinowego „Gospodarstwo Ogrodnicze” przy ul. Rybnickiej 145,
- c) z sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) przez system kanalizacji deszczowej,
- b) za pomocą indywidualnych rozwiązań;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- c) do szczelnych zbiorników wybieralnych;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez:

- a) sieć średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami,
- b) istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
- c) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych o mocy do 500 kW;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) z sieci gazowej miasta Orzesze,
- b) za pomocą rozwiązań indywidualnych;

6) zaopatrzenie w energię cieplną:

- a) z sieci ciepłowniczej,
- b) za pomocą indywidualnych rozwiązań, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych o mocy do 500 kW;

7) w zakresie telekomunikacji:

- a) z sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się realizację z urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej,
- c) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W obszarze planu nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 10.

Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN.01:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rowy odwadniające, urządzenia melioracyjne,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 11 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - g) geometria dachów dla budynków mieszkalnych: dwu- lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, dachy płaskie, dachy kopułowe,
 - h) geometria dachów dla budynków gospodarczych i garaży: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - i) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na 1 lokal użytkowy,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:
- a) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i atrialnej,
 - b) zakaz realizacji więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) 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.

Rozdział 11. Stawki procentowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Orzesze.

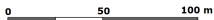
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVI/822/24
 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r.
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
 położonego w Orzeszu w sołectwie Zawada. Etap Ib

Skala 1:2000



LEGENDA

Ustalenia planu:

Granica obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

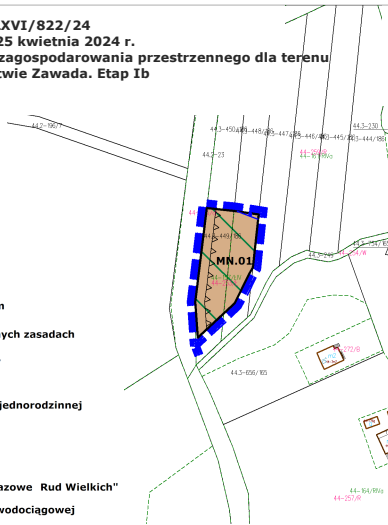
Przeznaczenie terenu:

MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Oznaczenia informacyjne:

Obszar Parku Krajobrazowego
 "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich"

Strefa techniczna od magistrali wodociągowej o średnicy DN 1200



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE

SKALA 1:10000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA:

INFORMACJE:

	GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZBIANIĄ STUDIUM Z 2023R.
	TERENY ZABUDOWY
	M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
	TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ
	Z3 TERENY ZIELENI POZOSTAŁEJ
	USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
	S1 STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
	USTALENIA OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODY, ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "CYSTERSKIE KOMPOZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH" "SP1"
	USTALENIA W ZAKRESIE UWARUNKOWAŃ GOSPODARSTWA POTENCJALNY ZASIĘG WYSTĘPOWANIA ZŁOŻA SOLI KAMIENNEJ RYBNIK-ZORY-ORZESZE
	USTALENIA POZOSTAŁE
	70 kV PAS TECHNOLOGICZNY LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/822/24

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn. zm.) Rada Miejska Orzesze stwierdza - w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – brak uwag wymagających rozstrzygnięcia, łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ib.

ROZSTRZYGNIĘCIE

rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn.zm.) Rada Miejska Orzesze, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ib, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miejska Orzesze wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2023r. poz.1270 z późn.zm.) finansowane będą z budżetu Gminy Orzesze.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art.5 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2023r. poz.1270 z późn.zm.) oraz art.3 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2024r. poz.356).
4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art.132 ust.2 pkt 6 lit.a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2023r. poz.1270 z późn.zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/822/24

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 25 kwietnia 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LXVI/822/24
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 25 kwietnia 2024r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ib.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XLIX/652/18 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 września 2018r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap I.

Wojewoda Śląski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym Nr IFIII.4131.1.42.2023 z dnia 31 sierpnia 2023r. stwierdził nieważność uchwały Nr LVII/705/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 lipca 2023r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ia, w zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem MN.08. W związku z tym podjęto opracowanie etapu Ib miejscowego planu, obejmującego tylko ten teren.

Celem opracowania etapu Ib planu jest realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, wniosków złożonych przez mieszkańców i inwestorów oraz uwzględnienie już wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę na przedmiotowym obszarze.

Obszar objęty planem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Orzesze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011r. (II edycja studium), zaktualizowane Uchwałą Nr LIII/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze. W niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w strefie **M1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności. Planowana funkcja w projekcie planu mieści się w ustaleniach studium.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**.

Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna odpowiada dopuszczalnej powierzchni w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia zabudowy została wyliczona z uwzględnieniem dopuszczalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwości zagospodarowania działek budowlanych.

Geometrię dachów ustalono na podstawie analizy stanu istniejącego. Wysokość budynków ustalono, nie przekraczając dopuszczonych wartości w studium, kontynuując jednak ustalenia innych planów w tej części gminy Orzesze. Wysokość zabudowy ustalono na poziomie 20 m, za wyjątkiem wysokości dla poszczególnych budynków, które ustalono indywidualnie zgodnie z polityką zawartą w studium oraz za wyjątkiem konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych, dla których dopuszcza się wysokość do 45 m.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Teren objęty opracowaniem leży w całości w zasięgu Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”. Na obszarze nie ma żadnych pomników przyrody.

Obszar planu nie leży w zasięgu żadnego głównego zbiornika wód podziemnych. Brak jest obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych jak również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W obszarze planu nie ma obiektów, wpisanych do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej.

Obszar planu leży w całości w granicach udokumentowanego złoża soli kamiennej „Rybnik-Żory-Orzesze”, co uwzględniono w zapisach planu.

W obszarze planu nie ma terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

Na obszarze planu wprowadzono szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – teren opracowania planu objęty jest strefą 150 m od cmentarza, ograniczającą możliwości zagospodarowania w zakresie realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody oraz potrzeb gospodarczych.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej czy gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby - jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 10.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie.

Po przyjęciu przez Radę Miejską Orzesze Uchwały Nr XXXII/382/21 w dniu 31 maja 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap I Burmistrz Miasta Orzesze przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwie Zawada. Etap Ia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dla terenów, wyłączonych w poprzedniej procedurze planistycznej (etap Ia), rozpatrzył złożone wnioski i uwagi z wyłożenia projektu planu w poprzedniej procedurze oraz uwzględnił wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia oraz ustalenia studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze. Po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Śląskiego przystąpiono do opracowania etapu Ib.

W trakcie procedury planistycznej obejmującej etap Ia projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania.

Projekt planu – etap Ib został wyłożony w dniach od 12.02.2024r. do 04.03.2024r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 27.02.2024r. Uwagi do projektu planu zbierano do 19.03.2024r. Do projektu planu nie złożono żadnej uwagi w wyznaczonym terminie.

W trakcie opracowywania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływ na budżet gminy. Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Orzesze posiada dokument pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 2014r. do 2018r. oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”. Dokument przyjęto uchwałą Nr L/663/2018 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 18 października 2018r. Z ww. oceny wynika, że zasadnym jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Zawada.