

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Orzesze z dnia ..... 2022 r.

dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XVII/196/20 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Gmina Orzesze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011 r., zaktualizowane Uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r.

Celem zmiany planu jest dostosowanie zapisów po aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz dodanie w tekście uchwały ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów MN-U, MN/U, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu. Dla pozostałych terenów, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, zmiana przepisów ogólnych i szczegółowych odnoszących się do tych terenów. Wprowadzone zmiany są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Po podjęciu przez Radę Miejską Orzesze Uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, w zakresie terenów określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, usuwa się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: B5.KDW oraz D.2.KDW, ustala się nowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie B6.P-U. W zmianie planu wprowadzono nowy teren oznaczony symbolem: A.16MN/U o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i przeznaczeniu towarzyszącym: usługi nieuciążliwe - warsztat samochodowy, budynki gospodarcze, dojazdy, miejsca postojowe, garaże, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

W projekcie zmiany planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Uwzględniono również walory architektoniczne poprzez określenie odpowiednich funkcji i parametrów zabudowy, które gwarantują zachowanie ład przestrzennego oraz zachowanie proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów, zachowanych poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W tekście uchwały dla terenów MN-U, MN/U oraz terenów określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, dodano zapisy w zakresie ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Dla terenów MN-U, MN/U, P-U minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych określono zgodnie z ustaleniami dotyczącymi szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przyjmując takie same wartości dla poszczególnych terenów. Dla terenów MN zwiększono powierzchnię nowo wydzielanych działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej odpowiednio do 450 m kw. i 350 m. kw.

Dodatkowo dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową zmieniono maksymalną wysokość zabudowy na 25 m, maksymalną powierzchnię pod zabudowę na działkach budowlanych na 80% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach na 10%. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 40%.

Zapisy ogólne i szczegółowe dostosowano do zmian, głównie w numeracji i oznaczeniach terenów, do których doszło w wyniku usunięcia dróg wewnętrznych z obowiązującego planu.

Wprowadzone w zmianie planu rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje i rozwiązania uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Ponadto zapisy zmiany planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce zmiany planu.

W trakcie opracowania zmiany planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem. Wprowadzone zmiany nie będą miały wpływu na budżet gminy po stronie wydatków.

Projekt zmiany planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2022 r. do 31 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbędzie się w dniu 10 sierpnia 2022 r. Uwagi do projektu będą zbierane do dnia 14 września 2022 r.

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

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

Gmina Orzesze posiada dokument pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 2014 r. do 2018 r. 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 2018 r.