

**UCHWAŁA NR IV/29/19
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 24 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap II

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.1945), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

Rada Miejska Orzesze po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze Nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze uchwalonego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r.

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap II

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

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

- 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap II;
- 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 działki budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **Przeznaczeniu uzupełniającym** – 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 obszarze działki budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 8) **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, podiumy wysunięte przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 9) **Obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 10) **Planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru planu, o którym mowa w §3;

- 11) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wykonany w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem do uchwały;
- 12) **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;
- 13) **Wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu ustawy Prawo budowlane,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 14) **Budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek niezbędny dla obsługi funkcji usługowej lub produkcyjnej, określonej w niniejszym planie, służący do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 15) **Ciągu pieszym i rowerowym** – należy przez to rozumieć ścieżki, aleje, wydzielone przejścia, chodniki – tereny przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego.

2. Sformułowania nie wymienione w §1 ust.1 należy rozumieć, zgodnie z ich definicjami ustalonymi w obowiązujących źródłach prawa lub w przypadku braku takich definicji, zgodnie z ich potocznym rozumieniem.

§ 2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu zawierają fragment terytorium Miasta Orzesze o powierzchni około 41,83 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, stanowiący **Załącznik nr 1** (sekcje od 1A do 1G).

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 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.

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

- 1) Granica opracowania obszaru objętego planem;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) Przeznaczenia terenów wg symboli podanych w §5.

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

- 1) Przebieg istniejących linii elektroenergetycznych;
- 2) Granice terenu górniczego „Łaziska II”;
- 3) Granice złóż węgla kamiennego.

§ 5. 1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowo - cyfrowe oznaczone na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) **ZL** – tereny lasów;
- 4) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Symbole wymienione w §5 ust.1 wraz z numerem porządkowym wyróżniają indywidualnie każdy obszar.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolach od **MN.01** do **MN.14** :

- 1) Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające :
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzonej,
 - f) ciągi piesze i rowerowe,
 - g) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
 - h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - i) rowy odwadniające, urządzenia melioracyjne,
 - j) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN.02**, **MN.06**, **MN.08**, **MN.09**, **MN.10**, **MN.11**, **MN.13** dopuszcza się realizację budynków dla funkcji usługowych, jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych zlokalizowanych na działce;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 4 m,
 - h) geometria dachów dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45° lub dachy płaskie. Dopuszcza się realizację dachów "zielonych", tj. pokrytych roślinnością,
 - i) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających sąsiadujących dróg **KDD** : 6 m, **KDW** : 5 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **MN.07**, dla którego nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5 m od granicy opracowania,
 - j) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: ·dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, ·dla usług: 1 miejsce na każde 35 m² powierzchni użytkowej;
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, skupu złomu, handlu hurtowego i myjni samochodowych.

§ 7. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu **MNU.01** :

- 1) Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz usługi;

2) Przeznaczenie uzupełniające :

- a) budynki gospodarcze i pomocnicze,
- b) garaże,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów, place manewrowe,
- e) zieleń urządzona,
- f) ciągi piesze i rowerowe,
- g) rowy odwadniające, urządzenia melioracyjne;

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
- f) maksymalna wysokość budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży: 6 m,
- g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 4 m,
- h) geometria dachów dla budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45° lub dachy płaskie; dopuszcza się realizację dachów "zielonych", tj. pokrytych roślinnością,
- i) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy: 6 m, od granicy opracowania,
- j) minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług: 1 miejsce na każde 35 m² powierzchni użytkowej.

§ 8. Tereny lasów, o symbolach od ZL.01 do ZL.03 :

1) Przeznaczenie podstawowe : lasy;

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

- a) utrzymanie i ochrona istniejących lasów,
- b) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach.

§ 9. Tereny zieleni nieurządzonej, o symbolach do Z.01 do Z.06:

1) Przeznaczenie podstawowe : zieleń nieurządzona;

2) Przeznaczenie uzupełniające :

- a) ciągi piesze i rowerowe,
- b) kładki,
- c) ciek, zbiorniki wodne,
- d) rowy odwadniające,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- f) obiekty związane z ochroną przed powodzią,
- g) uprawy polowe, sady, łąki, pastwiska;

3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów :

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o spadku nie większym niż 15 °;
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- a) utrzymanie i ochrona terenów zieleni w dolinach cieków,
 - b) utrzymanie i ochrona istniejących łąk, pastwisk i sadów,
 - c) nakaz zapewnienia dostępu do koryta cieków,
 - d) zakaz realizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów i funkcji wymienionych w **pkt 2**.

§ 10. Teren drogi publicznej – dojazdowej, o symbolu **KDD.01** :

- 1) Przeznaczenie podstawowe : drogi dojazdowe;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające :
- a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów,
 - c) place manewrowe,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
 - e) urządzenia ochrony środowiska;
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów :
- a) przekrój drogi: 1x2 (jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) Zasady zagospodarowania terenów :
- a) modernizacja istniejących i budowa nowych dróg.

§ 11. Tereny dróg wewnętrznych, o symbolach od **KDW.01** do **KDW.07** :

- 1) Przeznaczenie podstawowe : drogi wewnętrzne;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające :
- a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) place manewrowe,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
 - d) urządzenia ochrony środowiska,
 - e) zieleń urządzona;
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów :
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6m, z wyjątkiem:
 - drogi oznaczonej symbolem **KDW.05**, dla której ustala się szerokość minimalną 5 m na długości 44 m licząc od wjazdu na **KDW.05**, a w dalszym odcinku drogi szerokość minimalną 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - drogi oznaczonej symbolem **KDW.06**, dla której ustala się szerokość minimalną 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) Zasady zagospodarowania terenów :
- a) dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych dróg,
 - b) nakaz zakończenia nieprzelotowych dróg oznaczonych symbolami **KDW.05**, **KDW.06** placem do nawracania o kształcie i wymiarach zgodnych z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 12. W przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego dla danego terenu.

§ 13. W zakresie kształtowania i rewaloryzacji elementów zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

- 1) Nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży takie samo, jak materiałów stosowanych w budynku głównym;
- 2) Nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji;
- 3) Zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji w formie paneli plastikowych, blachy;
- 4) Dopuszcza się stosowanie zieleni na dachach płaskich;
- 5) Dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących obiektów budowlanych lub ich części znajdujących się po zewnętrznej stronie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) Dopuszcza się przebudowę i remonty dachów o geometrii innej niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji innej niż wyznaczona w planie, dopuszczając jej przebudowę i remont;
- 8) Dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego i gospodarczego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Elementy systemu przyrodniczego stanowią zieleń i wody powierzchniowe, położone w obrębie terenów oznaczonych symbolami ZL, Z oraz powierzchnia biologicznie czynna, zieleń towarzysząca zabudowie usługowej i mieszkaniowej.

2. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości elementów systemu przyrodniczego, poprzez:

- 1) Zakaz likwidacji istniejących cieków wodnych;
- 2) Zakaz likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej – dopuszcza się ich przebudowę i remonty, w tym skanalizowanie.

3. Obowiązują zasady ochrony powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z ustaleniami przedstawionymi w rozdziale 2 Uchwały.

§ 15. W zakresie przeznaczenia terenów oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie oraz zabudowę, z możliwością zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu ustalonego w planie przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) Nakaz realizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) Ustala się odległość lokalizacji nowej zabudowy od lasów: minimum 12 m.

§ 16. W obrębie obszaru planu występują tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 17. 1. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z wydobywaniem kopalin, w tym realizowanych w obszarze i terenie górniczym „Łaziska II”.

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

- 1) Zakaz realizacji nieszczelnych zbiorników na nieczystości;
- 2) Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

§ 19. Ustala się zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) Zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) Nakaz zagospodarowania wtórnej warstwy humusowej.

§ 21. W zakresie gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych za pomocą rozwiązań indywidualnych;
- 2) Obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. W obrębie obszaru planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§ 23. W obrębie obszaru planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

§ 24. W obrębie planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 25. W obrębie obszaru planu nie występują tereny predysponowane do utworzenia przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 26. 1. Obszar objęty Planem częściowo położony jest w granicach terenu górniczego „Łaziska II”, utworzonego dla eksploatacji złoża węgla kamiennego: obejmuje w całości tereny: MN.04, MN.07, MN.08, MN.09, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MNU.01, Z.02, Z.03, Z.04, ZL.01, ZL.02, ZL.03, KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.04, KDW.05, KDW.06 i częściowo teren MN.05.

2. Dla fragmentów terenów leżących w granicach określonych w **ust. 1** realizacja zabudowy jest dozwolona przy spełnieniu poniższych wymagań:

- 1) Nakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej;
- 2) Nakaz realizacji w posadowieniu budynków zabezpieczeń przed szkodliwym wpływem eksploatacji górniczej.

3. Obszar objęty Planem położony jest w granicach 4 złóż węgla kamiennego:

- 1) Złoże „Łaziska” obejmuje w całości tereny: MN.09, MN.10, ZL.01, KDW.01, KDW.02, KDW.03, KDW.05, KDW.06 i częściowo tereny: MN.08, MN.11, ZL.02, ZL.03, KDW.04;
- 2) Złoże „Bolesław Śmiały” obejmuje w całości tereny: MN.04, MN.06, MN.07, MN.12, MN.13, Z.03, MNU.01 i częściowo tereny: MN.05, MN.08, MN.11, ZL.02, ZL.03, Z.02, Z.04;
- 3) Złóża „Dębieńsko” i „Dębieńsko I” obejmuje w całości tereny: MN.01, MN.02, MN.03, Z.01, KDD.01 i częściowo tereny: MN.05, Z.02.

4. W granicach obszaru planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. W granicach obszaru planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 27. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m²;
- 3) Dla pozostałych terenów ustala się następujące minimalne powierzchnie działek: 800 m²;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m;
- 5) Dla pozostałych terenów ustala się następujące minimalne szerokości frontów: 16 m;
- 6) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 ° z tolerancją do 10 °.

Rozdział 9.

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

§ 28. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie dróg publicznych obejmuje teren o symbolu **KDD**.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29. Miejsca parkingowe mogą być realizowane w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, a także w obrębie znajdującej się w granicach obszaru planu sąsiedniej nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 30. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wolnostojących, wielostanowiskowych garaży, a także: Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie niezadaszonej, a także w garażach indywidualnych wolnostojących lub wbudowanych oraz w wiatach garażowych; Dla zabudowy usługowej w formie otwartych parkingów oraz jako zespoły garaży oraz garaże wbudowane w budynki usługowe.

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

§ 32. Zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.

§ 33. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 34. Nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej w systemie podziemnym, w maksymalnym zbliżeniu do krawędzi dróg, linii rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu, granic własności lub do istniejących sieci z uwzględnieniem warunków technicznych ich realizacji.

§ 35. Ustala się zaopatrzenie w wodę z powierzchniowych ujęć wody „Goczalkowice”, „Dzieńkowice”, „Czaniec”, poprzez komorę redukcyjną „Zawada”.

§ 36. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów: bytowych, gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

§ 37. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z indywidualnych studni.

§ 38. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych.

§ 39. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej.

§ 39. Ustala się, że obszar planu będzie obsługiwany infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną od strony Głównego Punktu Zasilania „Łaziska” poprzez sieci średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami do budynków. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych.

§ 40. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną za pomocą rozwiązań indywidualnych. Dopuszcza się zastosowanie kolektorów słonecznych i pomp ciepła.

§ 41. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazu.

§ 42. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§ 43. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

Stawki procentowe

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

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

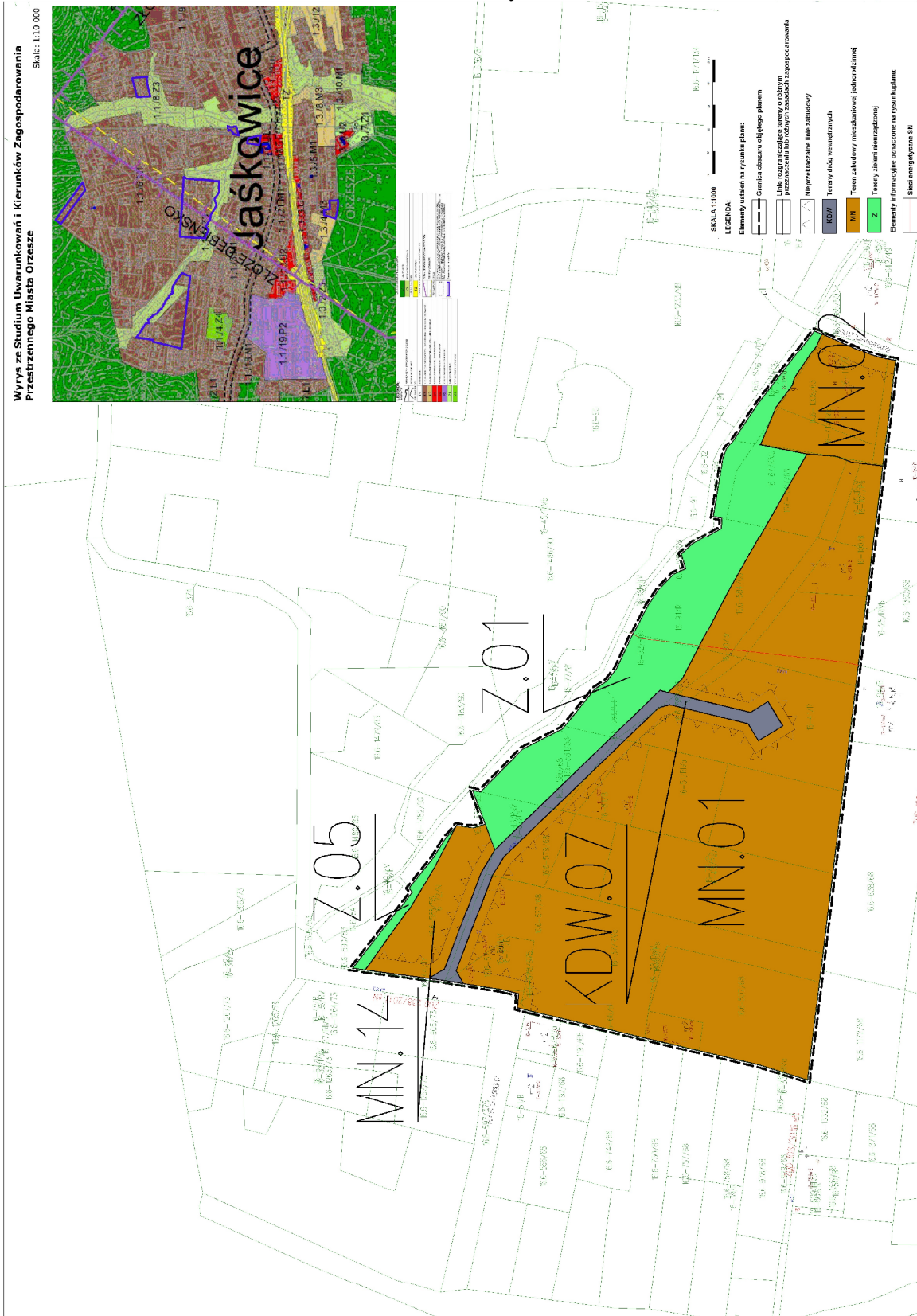
§ 47. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Orzesze.

§ 48. 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 IV/29/19
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 24 stycznia 2019 r.

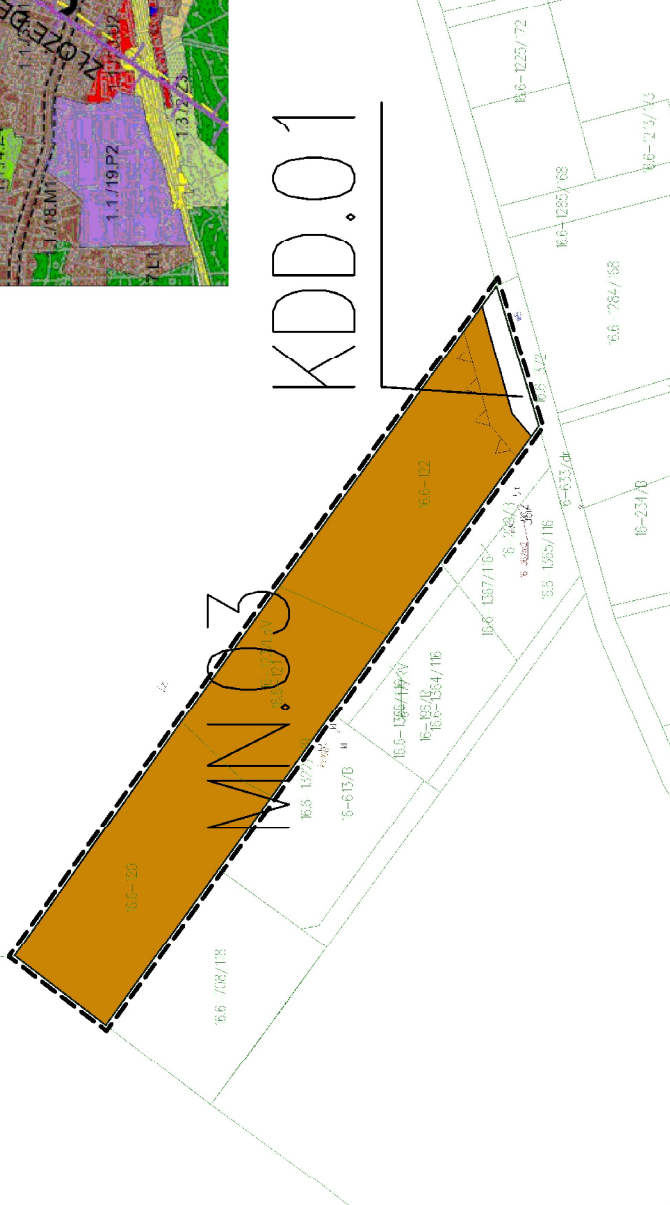


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze

Skala: 1:10 000



KDD.01



LEGENDA:

Elementy ustaleń na rysunku planu:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD - Tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe

SKALA 1:1000

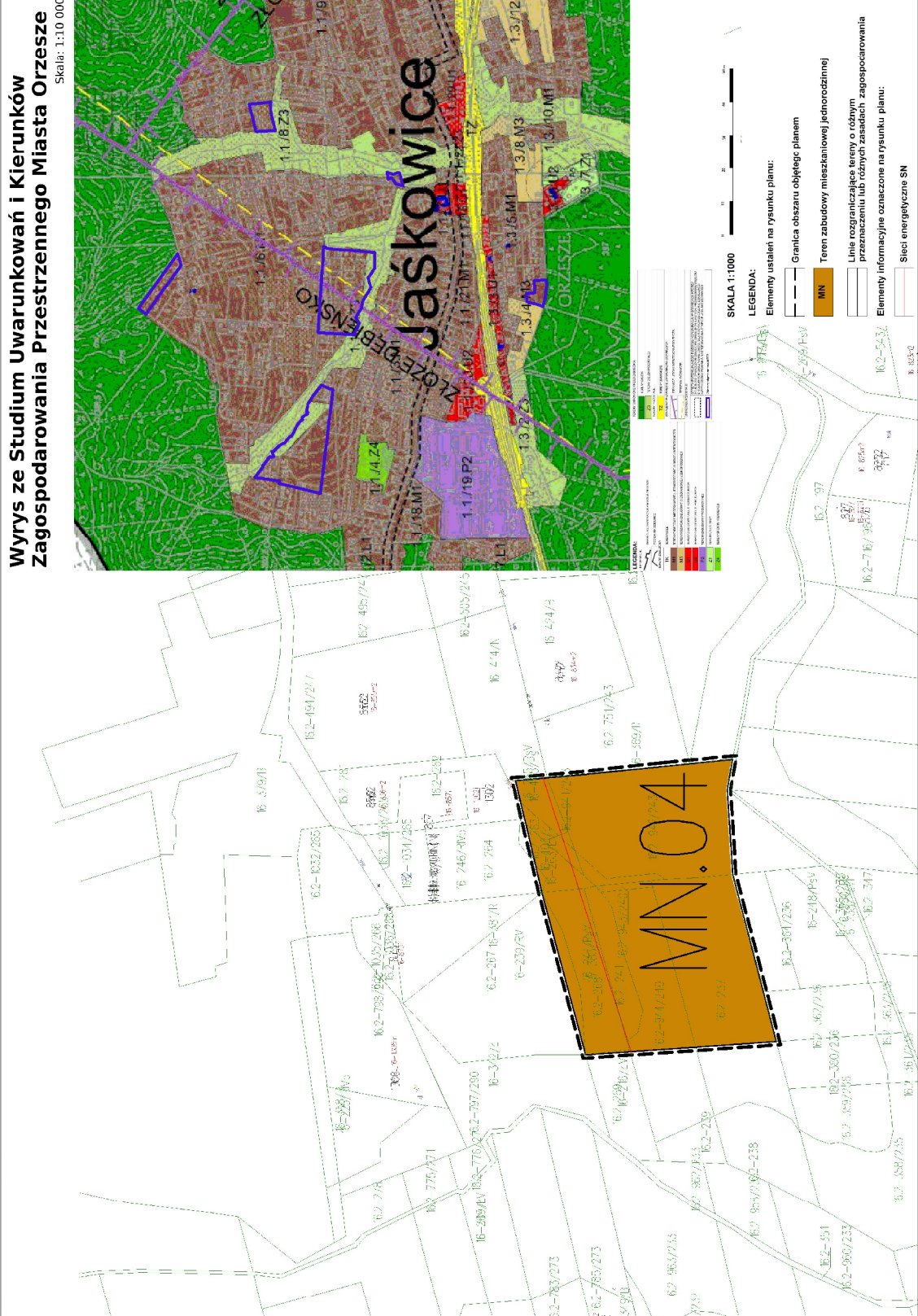
LEGENDA:

Elementy ustaleń na rysunku planu:

- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- ZONE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze

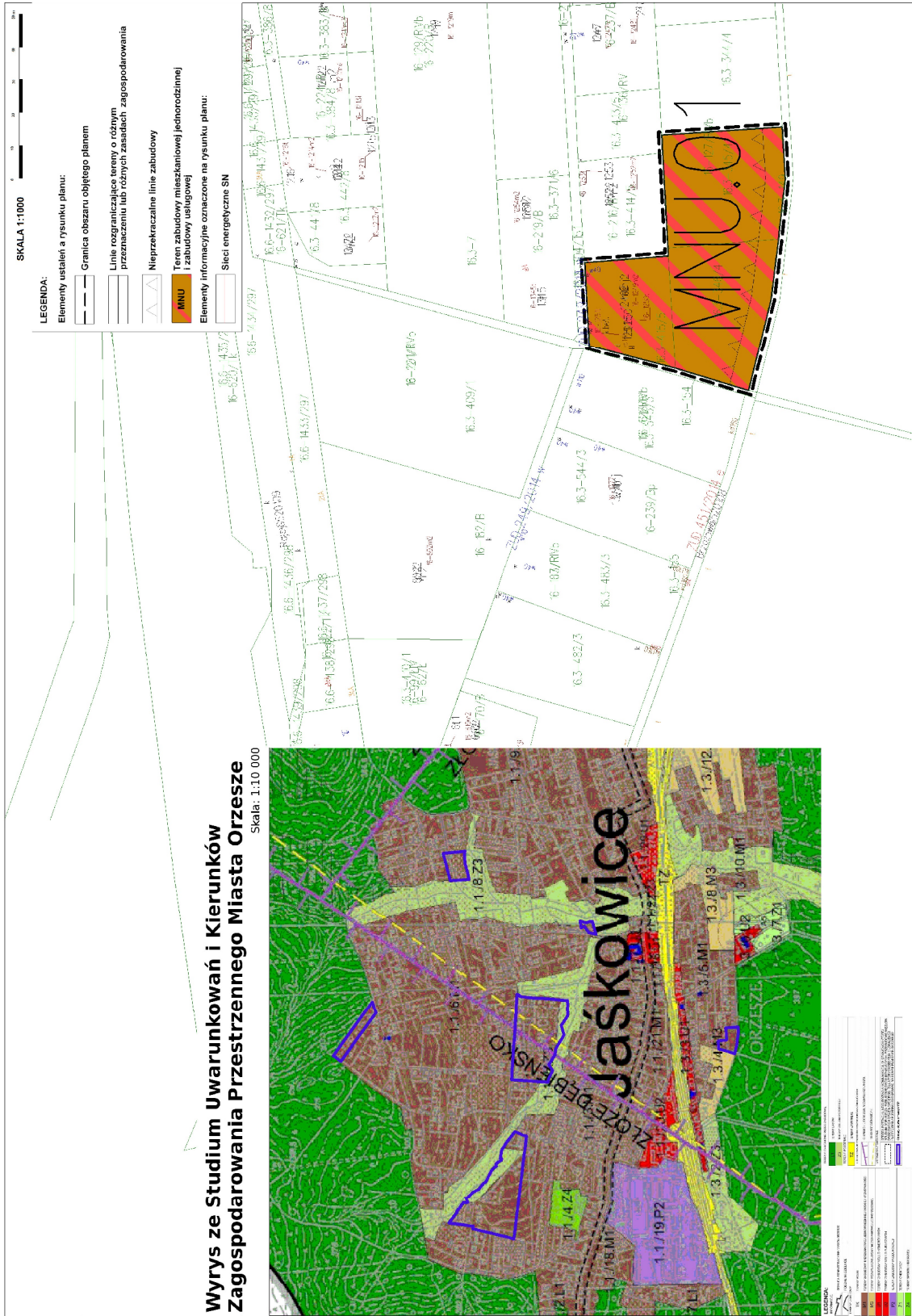
Skala: 1:10 000











Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/29/19

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 24 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	28.08.2018	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na drogę wewnętrzną	1006/63		X		X	
2.	28.08.2018	Osoba fizyczna	Wyłożenie planu w pełni uwzględniając zmianę w postaci wykreślenia drogi wewnętrznej KDW 3	588/56		X		X	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/29/19

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 24 stycznia 2019 r.

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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.1945) Rada Miejska Orzesze, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie Jaśkowice (zmiany obszarowe). Etap II, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr IV/29/19

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 24.01.2019r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębzie Jaśkowice (zmiany obszarowe).

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr XXXVIII/467/17 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 12 października 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębzie Jaśkowice (zmiany obszarowe).

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze przyjęty uchwałą Nr XXXIII/360/13 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2013r.

Miasto Orzesze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte uchwałą Rady Miejskiej Orzesze nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r. zmienione uchwałą NR XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki rozwoju zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, w tym realizacja wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planu.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze.

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

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 maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

W granicach planu występują grunty leśne będące przedmiotem ochrony. W trakcie procedury niniejszego planu wymagane jest uzyskanie zgody na nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów leśnych.

Część obszaru planu znajduje się w granicach terenu górniczego „Łaziska II”. W obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto uwzględniono wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru.

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. Większość dróg jest prowadzona śladem istniejących pasów drogowych

i wydziałów geodezyjnych, uwzględniających miejscowe zwyczaje. Funkcje uwidocznione w planie honorują istniejącą zabudowę.

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

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień i zaopiniowania.

W celu przyspieszenia realizacji inwestycji użyteczności publicznej – budowy przedszkola – proces uchwalenia planu miejscowego został podzielony na etapy. Pierwszy obejmuje teren usług oświaty. Drugi etap obejmuje pozostałe obszary.

W dniach 23 lipca 2018r. – 13 sierpnia 2018r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, Trzy z nich zastały uwzględnione, natomiast dwóch nie uwzględniono. Wprowadzono drogę wewnętrzną KDW.07 oraz poszerzono obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.07). Projekt został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach 22 października 2018r. – 13 listopada 2018r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Miasto Orzesze posiada ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, przyjętą uchwałą Nr L/550/14 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 października 2014r. Stwierdzono zgodność przedmiotowego planu z wynikami w/w oceny.

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.

Miasto Orzesze posiada „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Orzesze w okresie od 2014r. do 2018r. oraz ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” przyjętą uchwałą nr L/663/18 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 18 października 2018r. Stwierdzono zgodność przedmiotowego planu z wynikami w/w oceny.

Realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków będzie miała wpływ na budżet gminy. Przewidywane są też 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.