

**UCHWAŁA NR L/628/22  
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 15 grudnia 2022 r.

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

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 2022r. poz.559 z późn.zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz.503 z późn.zm.) na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

**Rada Miejska Orzesze po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, trzecia edycja – Studium 2011 przyjętego Uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/606/22 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 24 października 2022 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, uchwała zmianę 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 2012r.**

§ 1. Zmiana planu obejmuje:

- 1) obszar określony na załączniku graficznym do Uchwały 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;
- 2) zmiany w tekście uchwały dla terenów MN-U, MN/U, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, w zakresie ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) dla pozostałych terenów, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, przepisy ogólne i szczegółowe odnoszące się do tych terenów.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) **Załącznik nr 1** - rysunek zmiany planu w skali 1:2000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **Załącznik nr 4** - dane przestrzenne.

§ 3. W Uchwale Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 3. ust.3. pkt 3) lit. b) **tiret pierwszy** otrzymuje brzmienie: *"w obrębie litery A, o której mowa w lit. c, od 1 do 16;"*;
- 2) § 3. ust.3. pkt 3) lit. b) **tiret drugi** otrzymuje brzmienie: *"w obrębie litery B, o której mowa w lit. c, od 1 do 4;"*;
- 3) § 3. ust.3. pkt 3) lit. b) **tiret czwarty** otrzymuje brzmienie: *"w obrębie litery D, o której mowa w lit. c, 1, 2 i 4;"*;
- 4) § 5. ust.2. pkt 7) otrzymuje brzmienie: *"zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych);" ;*
- 5) w § 5.  **dodaje się ust.3a** w brzmieniu:

*„Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*

1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:*

- a) *800 m kw. dla zabudowy wolno stojącej,*
- b) *450 m kw. dla zabudowy bliźniaczej,*
- c) *350 m kw. dla zabudowy szeregowej.”;*

6) **§ 6. ust.2. pkt 5)** otrzymuje brzmienie: *”minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 40%.”;*

7) **§ 6. ust.2. pkt 7)** otrzymuje brzmienie: *”zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych);”;*

8) **w § 6. dodaje się ust.3a.** w brzmieniu:

*„Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*

1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:*

- a) *1000 m kw. dla zabudowy wolno stojącej,*
- b) *700 m kw. dla zabudowy bliźniaczej.”;*

9) **w rozdziale 3 dodaje się § 6a.** w brzmieniu:

*„1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: A16.MN/U ustala się:*

1) *przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*

2) *przeznaczenie towarzyszące:*

- a) *usługi nieuciążliwe - warsztat samochodowy,*
- b) *budynki gospodarcze,*
- c) *dojazdy, miejsca postojowe, garaże,*
- d) *infrastruktura techniczna,*
- e) *zieleni urządzona.*

*2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*

1) *lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym;*

2) *lokalizowanie budynków o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej;*

3) *maksymalna wysokość zabudowy:*

- a) *mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne i 10 m,*
- b) *gospodarczej i garażowej: 6 m;*

4) *maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach budowlanych: 40%;*

5) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 40%;*

6) *geometria dachów:*

- a) *dla budynków mieszkalnych dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni - dotyczy podstawowej bryły budynku,*
- b) *dla pozostałych budynków dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni - dotyczy podstawowej bryły budynku,*
- c) *dla istniejących budynków dopuszcza się możliwość zachowania obecnej geometrii dachów,*
- d) *dopuszcza się realizację dachów płaskich;*

7) *zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych).*

*3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:*

- 1) *minimalna wielkość działek pod zabudowę:*
  - a) *wolno stojącą: 1000 m kw.,*
  - b) *bliźniaczą: 700 m kw.;*
- 2) *minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę:*
  - a) *wolno stojącą: 20 m,*
  - b) *bliźniaczą: 16 m;*
- 3) *kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:*
  - a) *w zakresie: 60 - 120 stopni,*
  - b) *równoległe do istniejących podziałów.*

4. *Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*

- 1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:*
  - a) *1000 m kw. dla zabudowy wolno stojącej,*
  - b) *700 m kw. dla zabudowy bliźniaczej.*

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zjazdy do działek dla terenu A.16MN/U z terenów: z terenów: A5.KPJ, A7.KDW, A11.KDW.”;*

- 10) **§ 7. ust.2. pkt 6** otrzymuje brzmienie: *”minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 40%;”;*
- 11) **§ 7. ust.2. pkt 8** otrzymuje brzmienie: *”zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych);”;*
- 12) **w § 7. dodaje się ust.3a.** w brzmieniu: *”Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m kw.”;*
- 13) **§ 9. ust.1.** otrzymuje brzmienie: *”Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B4.P-U, D1.P-U ustala się:”;*
- 14) **§ 9. ust.2. pkt 1)** otrzymuje brzmienie: *”maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;”;*
- 15) **§ 9. ust.2. pkt 2)** otrzymuje brzmienie: *”maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach budowlanych:80%;”;*
- 16) **§ 9. ust.2. pkt 3)** otrzymuje brzmienie: *”minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 10%;”;*
- 17) **w § 9. dodaje się ust.3a.** w brzmieniu: *”Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m kw.”;*
- 18) **§ 9. ust.4. pkt 1)** otrzymuje brzmienie: *”zakaz obsługi terenów: B4.P-U, D1.P-U z terenu 3.KDGP;”;*
- 19) **§ 9. ust.4. pkt 2) lit.a)** otrzymuje brzmienie: *”B4.P-U z terenów: 2.KDZ, 4.KDL, 7KDD”;*
- 20) **§ 9. ust.4. pkt 2)** uchyla się lit. b);
- 21) **§ 9. ust.4. pkt 2) lit.c)** otrzymuje brzmienie: *”D1.P-U z terenów: 4.KDL, 8.KDD,”;*
- 22) **§ 9. ust.4. pkt 2)** uchyla się lit. d);
- 23) **§ 16. ust.1.** otrzymuje brzmienie: *”Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A2.KDW, A7.KDW, A9.KDW, A10.KDW, A11.KDW, B7.KDW ustala się:”;*
- 24) **§ 16. ust.2. pkt 3)** otrzymuje brzmienie: *”dla terenów: A7.KDW, A9.KDW, A11.KDW, B7.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10 m.”.*

**§ 4.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) usuwa się teren oznaczony symbolem: "B5.KDW";
- 2) usuwa się teren oznaczony symbolem: "D2.KDW";
- 3) usuwa się symbol terenu: "B6.P-U";
- 4) usuwa się symbol terenu: "D3.P-U";
- 5) zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie "B6.P-U";
- 6) dodaje się teren oznaczony symbolem: "A.16MN/U".

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

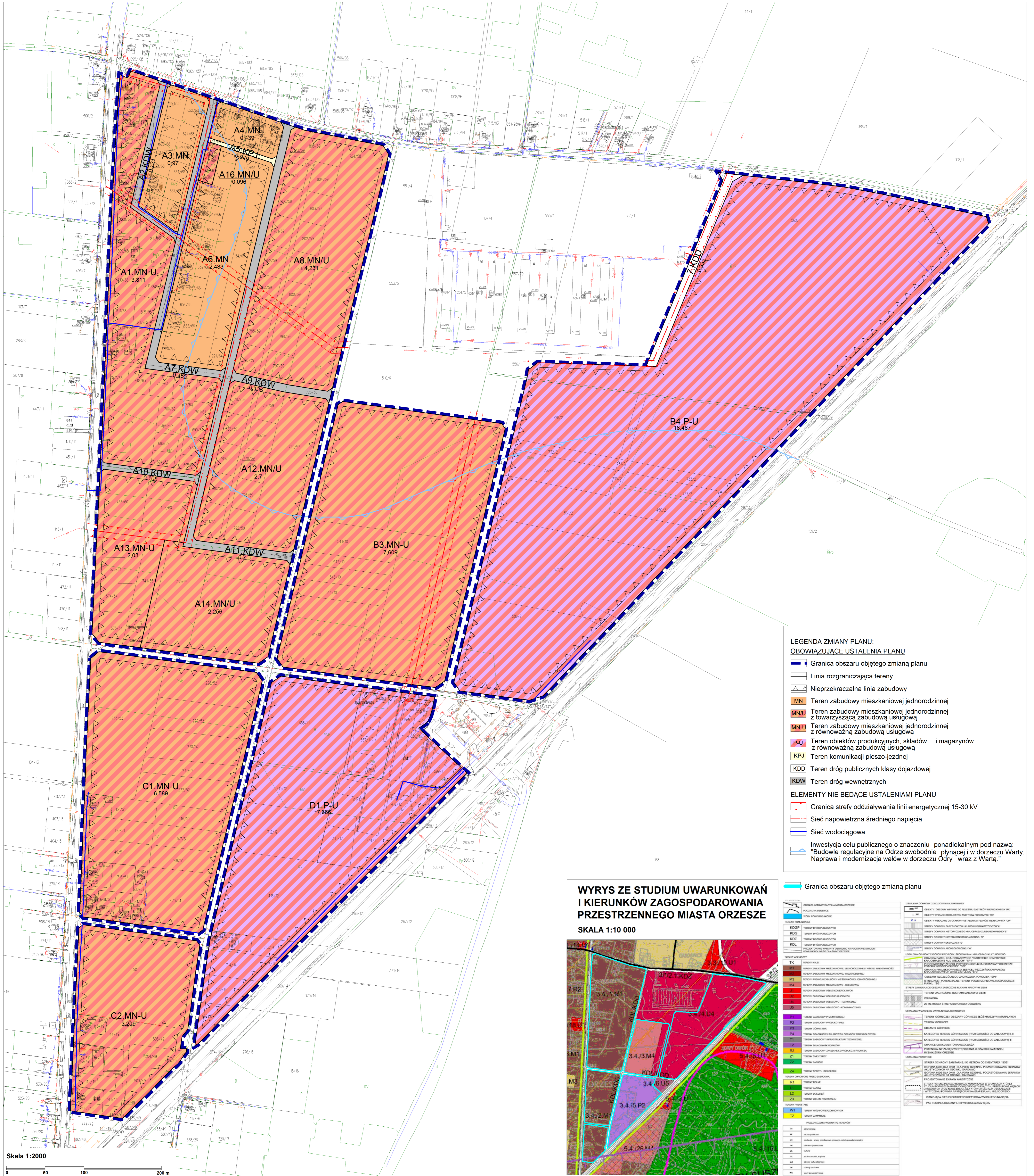
§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Orzeszu.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr inż. Jan Mach**





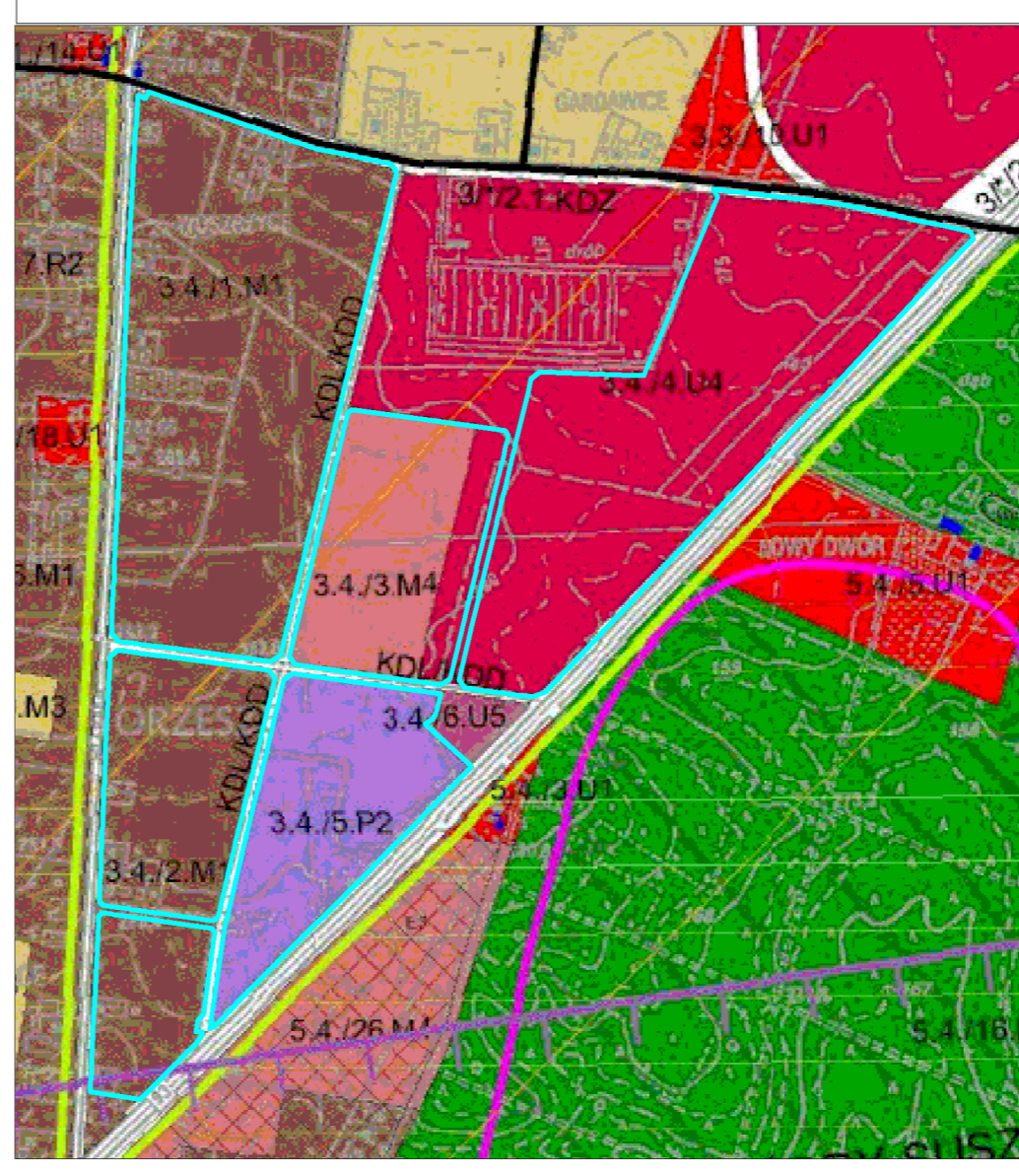
**LEGENDA ZMIANY PLANU:**  
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- Graniczna obszar objętego zmianą planu
- Linia rozgraniczająca tereny
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową
- P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową
- KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Teren dróg wewnętrznych

**ELEMENTY NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- Graniczna strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV
- Sieć napowietrzna średniego napięcia
- Sieć wodociągowa
- Investycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: "Budowie regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Wartą. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą."

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE**  
SKALA 1:10 000



LEGENDA ZMIANY PLANU		LEGENDA ZMIANY PLANU	
	Graniczna obszar objętego zmianą planu		KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	Linia rozgraniczająca tereny		KDW Teren dróg wewnętrznych
	Nieprzekraczalna linia zabudowy		MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową		MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową
	P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową		KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
	KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej		KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW Teren dróg wewnętrznych		Graniczna strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV
	Graniczna strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV		Sieć napowietrzna średniego napięcia
	Sieć wodociągowa		Investycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: "Budowie regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Wartą. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą."
	Graniczna obszar objętego zmianą planu		KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej		KDW Teren dróg wewnętrznych
	MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
	MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową		P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową
	KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej		KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW Teren dróg wewnętrznych		Graniczna strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV
	Sieć napowietrzna średniego napięcia		Sieć wodociągowa
	Investycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: "Budowie regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Wartą. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą."		KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW Teren dróg wewnętrznych		MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową		MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową
	P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową		KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
	KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej		KDW Teren dróg wewnętrznych
	Graniczna strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV		Sieć napowietrzna średniego napięcia
	Sieć wodociągowa		Investycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: "Budowie regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Wartą. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą."

Skala 1:2000  
0 50 100 200 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/628/22  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 15 grudnia 2022 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz.503 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/628/22  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 15 grudnia 2022 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 2022r. poz.503 z późn.zm.) Rada Miejska Orzesze, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie zmiany planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/628/22

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 15 grudnia 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

do uchwały Nr L/628/22

Rady Miejskiej Orzesze z dnia 15 grudnia 2022r.

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 2012r.

Gmina Orzesze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r., zaktualizowane Uchwałą XLIX/606/22 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 24 października 2022r.

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 2012r. 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 ładu 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 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2022r. do 31 sierpnia 2022r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 10 sierpnia 2022r. Uwagi do projektu były zbierane do dnia 14 września 2022r. W podanym terminie złożoną jedną uwagę, która została uwzględniona.

Ponowne wyłożenie projektu zmiany planu w zakresie terenu A16.MN/U (działka nr 593/66) odbyło się w dniach od 17 października 2022r. do 7 listopada 2022r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu w ww. zakresie odbyła się w dniu 2 listopada 2022r. Uwagi do projektu zmiany planu w ww. zakresie były zbierane do dnia 22 listopada 2022r. W podanym terminie nie złożono żadnej uwagi.

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 2003r. 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 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.