

**Projekt**

Etap: wyłożenie do publicznego wglądu

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W ORZESZU-ZAZDROŚCI OGRANICZONEGO ULICAMI ŻORSKĄ, PRZYJAŻNI,  
GRANICĄ LASU I UL. LIPOWĄ – DROGA POWIATOWA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1; w związku z art. 14 ust. 8, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945.), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze, Rada Miejska Orzesza po stwierdzeniu, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – droga powiatowa, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwała:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W  
ORZESZU-ZAZDROŚCI OGRANICZONEGO ULICAMI ŻORSKĄ, PRZYJAŻNI, GRANICĄ LASU I  
UL. LIPOWĄ – DROGA POWIATOWA**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – droga powiatowa o powierzchni około 3,1 ha, obejmujący obszar określony na rysunku planu wynikający z uchwały Nr XLIX/653/18 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

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

- 1) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945.);
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – droga powiatowa;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obejmujące min. 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć, obejmujące maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 40% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w obszarze działki budowlanej;
- 7) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych i obiektów;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 10) przepisach odrębnych - akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, liczoną w metrach od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,

**§ 3. 1.** Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia: KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorcza,

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

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

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

§ 4.1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) dóbr kultury współczesnej oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny górnicze;
- b) obszary górnicze;
- c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- e) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- f) obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- g) tereny zamknięte.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 20 m;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 3) zakaz lokalizacji budynków w rozumieniu Prawa budowlanego,

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń obowiązującymi są wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 2) nakazy:
  - a) odprowadzenia ścieków, oprócz wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - c) ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usług publicznych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska oraz aktów wykonawczych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu,
  - d) prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,

e) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne,

3) zakazy:

a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

b) likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w pkt. 4

c) likwidacji istniejącej sieci melioracyjnej, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,

4) dopuszcza się:

a) realizację mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dróg publicznych, infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej..

b) przebudowę i remont sieci melioracyjnej, w tym jej skanalizowanie,

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

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są: ogólnodostępne: parkingi, stanowiska postojowe, place, skwery, drogi rowerowe i chodniki;

2) obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w pkt 1 oraz ponadto:

a) nakazuje się dostosowanie przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych,

b) nakazuje się, by elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, kosze na odpady, miały ujednolicony charakter.

c) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) z uwagi na uwarunkowania geologiczno-górnice na obszarze objętym planem wskazuje się: zasięgi udokumentowanego złoża soli kamiennej "Rybnik-Żory-Orzesze" (według numeracji MIDAS - 285);

2) obszar, będący przedmiotem opracowania planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (Rozporządzenie nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 r.) i podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony przyrody.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach objętych studium nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

2) podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego - 90°; w przypadku scaleń i podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować;

3) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek:

a) dla terenów - 15 m<sup>2</sup>, front 3m,

b) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki,

c) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

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

- 1) ustala się, iż powiązanie systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, następuje poprzez powiązania istniejącymi elementami systemów infrastruktury technicznej oraz projektowanymi na podstawie ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy obsługi technicznej, strefy kontrolowane zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 4) ustala się system zaopatrzenia w wodę z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem studni;
- 5) ustala się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 7) ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne;
- 8) ustala się, przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych, realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych;
- 9) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 10) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW;
- 11) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
- 12) dopuszcza się budowę sieci gazowej i ciepłowniczej.

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

- 1) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – **KDZ** obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 2) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych naziemnych oraz istniejących garaży,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami o drogach,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg w formie pasów lub zatok postojowych.

**§ 12.** W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **KDZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorcza;
- 2) nakazy:
  - a) zgodnie z rysunkiem planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości pasa drogowego od 20 do 30 m w rejonach skrzyżowań, przy czym określone szerokości gwarantują utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach,
  - b) należy pozostawić i ochronić, położone w liniach rozgraniczających drogi obiekty kultury materialnej takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,
  - c) w odniesieniu do istniejącej położonej w liniach rozgraniczających dróg zabudowy lub obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy o drogach, w tym dopuszczenie pozostawienia bez zmian istniejącej zabudowy, ogrodzeń oraz innych elementów zagospodarowania, z uwagi na dopuszczone odstępstwa od normatywnych linii rozgraniczających w terenach zabudowanych, z jednoczesnym uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazy: nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach;
- 4) dopuszczenia:
  - a) lokalizacji budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,
  - b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
  - c) tras pieszych i rowerowych,
  - d) realizacji infrastruktury technicznej,
  - e) realizacji miejsc parkingowych wzdłuż dróg,
  - f) wykonania prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta Orzesze.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Orzeszu

z dnia.....2019 r.

**Rysunek planu**

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz.1870)

Rada Miejska w Orzeszu rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.



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

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od \_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ z możliwością składania uwag do \_\_\_\_\_.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945.) Rada Miejska w Orzeszu stwierdza, iż w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło \_\_\_\_ uwag.

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

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

Nu me r uw agi	Dat a wpł ywu uwa gi	Nazwis ko i imię, Nazwa jednostk i organiza cyjnej i adres zgłaszaj ącego uwagi	Tr eś ć uw agi	Oznacze nie nierucho mości, której dotyczy uwaga	Ustale nia projektu planu dla nierucho mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Orzeszu załącznik do uchwały Nr XLVII/613/18 z dnia 21 czerwca 2018 r.		Uwagi/Uzas adnienie
						Uwaga uwzglę dniona	Uwaga nieuwzglę dniona	Uwaga uwzglę dniona	Uwaga nieuwzglę dniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

## Uzasadnienie

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

Teren objęty opracowaniem obejmuje drogę powiatową ulicę Żorską w dzielnicy/sołectwie Zazdrość.

Celem regulacji jest doprowadzenie zgodności klasy technicznej zapisanej w dokumentach planistycznych drogi na całym jej przebiegu.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) przedstawia się:

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – droga powiatowa” uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu zakazy zabudowy budynkami oraz odsłania do ustawy o drogach i warunków technicznych związanych z realizacją dróg nie zakłóca krajobrazu w tej części gminy Orzesze;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem brak obiektów zabytkowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne, tereny zieleni nieurządzonej oraz grunty rolne,

b) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

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

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

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

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

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

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat;

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

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

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu nie wskazano przestrzeni publicznych, ,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej wyznaczono przestrzenie publiczne wraz z drogami publicznymi służącymi obsłudze przyległych terenów mieszkaniowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

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

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

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

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

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

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

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

t) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

**2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – droga powiatowa” uwzględniono:**

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci

wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium nowych terenów mieszkaniowych. W założeniu projekt planu ma doprowadzić obowiązuje prawo miejscowe do wymogów obowiązujących przepisów.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) dążenie do zachowania, w granicach prawa obszarów otwartych, niezurbanizowanych

e) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

**3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego ulicami Żorską, Przyjaźni, granicą lasu i ul. Lipową – droga powiatowa” uwzględniono:**

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

-w granicach analizowanego projektu planu nie przewiduje się zabudowy mieszkaniową;

-utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu,

-utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzone są linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojścia, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – , lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności ;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

-na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe

-na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, nie wyznacza nowych terenów zabudowy.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Orzesze potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe, w szczególności uzupełnianie pokrycia prawem miejscowym obszaru miasta Orzesze. Uchwałę nr L/550/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania Miasta Orzesze podjęto 23 października 2014 r.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan nie będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych.

#### **6. Procedura formalno-prawna**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 335 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

**7. Rozwiązania projektu planu** nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonej uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej

Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.