

## **UZASADNIENIE**

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia .....

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

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest uchwała Nr XXXVIII/467/17 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miasta Orzesze oraz obrębie 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 2013 r.

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

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 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 2014 r. Stwierdzono zgodność przedmiotowego planu z wynikami w/w oceny.

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

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.