

**Projekt**

z dnia 21 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wiry)**

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 2018 r. poz. 994) 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze, Rada Miejska Orzesza po stwierdzeniu, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu, 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 TERENU POŁOŻONEGO  
W ORZESZU WRAZ Z SOŁECTWEM ZAWIEŚĆ ORAZ W OBRĘBIE GARDAWICE  
(TEREN OGRANICZONY LINIĄ LASU. RZ. GOSTYNKĄ I GRANICĄ GMINY WIRY)**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wiry) o powierzchni około 554,2 ha, obejmujący obszar określony na rysunku planu wynikający z uchwały nr XVI/189/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wiry).

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w skali 1:2000, składający się z 2 arkuszy wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze na arkuszu nr 1;
- 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.);

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wiry);
- 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) adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 9) 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;
- 10) elementach systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem pkt.17;
- 13) krótkoterminowym wydarzeniu – wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 14) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, nośników reklamowych bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 16) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocującymi;
- 17) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2015 r. nr 1422);
- 18) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:

- wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,
  - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyzną dachu,
- b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 19) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 20) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, zadaszenia, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 21) przepisach odrębnych - akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;
- 22) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
  - b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;
- 23) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który może zawierać lokale usługowe lub budynki usługowe, których łączna powierzchnia mieści się w przedziale od 1% do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 24) zabudowie towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć budynki niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego, takie jak: budynki gospodarcze, altany, garaże, szklarnie.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) budynki chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) obiekty chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - c) U – tereny zabudowy usługowej,
  - d) UP – tereny zabudowy usług publicznych,
  - e) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - f) P – tereny zabudowy przemysłowej,
  - g) IT – tereny infrastruktury technicznej,
  - h) ZN – tereny zieleni przyrodnej nieurządzonej,

- i) ZL – tereny lasów,
- j) ZP – tereny zieleni parkowej,
- k) ZC – tereny cmentarzy,
- l) R – tereny rolne,
- m) WS – tereny wód powierzchniowych,
- n) KDGP – tereny dróg publicznych – droga klasy główna ruchu przyspieszonego,
- o) KDZ – tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorcza,
- p) KDZ – tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorcza,
- q) KDL – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalna,
- r) KDD – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowa
- s) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.
- t) TK – tereny kolejowe.

Oznaczenie literowe przeznaczeń terenu z przyrostkiem „z” określa tereny o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych związanych z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych obejmujących ruchy masowe ziemi.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się, jako uzupełnienie istniejącego lub projektowanego zagospodarowania, lokalizację:

- 1) dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 2) tras pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, z wykluczeniem terenów oznaczonych symbolem **ZN, R**;
- 4) zieleni;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) miejsc na odpady komunalne, ogrodzeń, zadaszeń, pergoli, tarasów;
- 7) budowli terenowych, takich jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi;
- 8) urządzeń i elementów związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

2. Oprócz przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego określonego indywidualnie dla działek budowlanych.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych została określona na rysunku planu w formie linii zabudowy, w przypadku braku wyznaczonej linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu lokalizacji obiektów w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 2) lokalizacja obiektów w sąsiedztwie granicy terenu od strony lasów w odległości nie mniejszej niż 12 m od ściany lasu,
- 3) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 20 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 10 m;

- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 6) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
- a) w przypadku odbudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych parametrów i wskaźników, z zachowaniem parametrów i wskaźników budynku istniejącego,
  - b) w przypadku remontu, dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w planie zasad zagospodarowania, w zakresie utrzymania stanu istniejącego,
  - c) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jednorazowe zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o 10%, nie więcej jednak niż 50 m<sup>2</sup>, na polepszenie warunków technicznych i funkcjonalnych,
  - d) dopuszcza się podniesienie standardu zagospodarowania oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 7) dla realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i płyt blaszanych od strony dróg publicznych,
  - b) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych lub pełnych do wysokości 1m a w pozostałej części ażurowych, za wyjątkiem muru wykonanego z kamienia naturalnego lub cegły;
- 8) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak kable przyłączeniowe, klimatyzatory, przewody dymowe i wentylacyjne na elewacjach od strony przestrzeni publicznych.

**§ 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) lokalnego 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 lub roztopowych z zastosowaniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne,
- 3) zakazy:
- a) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,
  - b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, a także prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,
  - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
  - d) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów;
  - e) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód,

4) dopuszcza się:

- a) realizację inwestycji celu publicznego, w tym dróg publicznych,
- b) infrastrukturę techniczną, w tym z zakresu łączności,
- c) przedsięwzięć związanych z poszukiwaniem, rozpoznawaniem i wydobywaniem kopalin.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach objętych planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) pałac wraz z parkiem przy ul. Mikołowskiej 208, wpisany do rejestru pod numerem A 726/66,
  - b) wystrój architektoniczno-rzeźbiarski elewacji pałacu przy ul. Mikołowskiej 208, wpisany do rejestru pod numerem B 464/73;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązują przepisy wynikające z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U. z 2014 r., poz. 1446);
- 3) w granicach objętych planem występują budynki objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek dawnego młyna, obecnie budynek mieszkalny przy ul. Łąkowej 94,
  - b) budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Mikołowskiej 176,
- 4) dla budynków wymienionych w pkt 3 ustala się:
  - a) zakaz zmiany wyglądu zewnętrznego w sposób niezgodny ze stylem obiektu poprzez: przebudowę, rozbudowę czy nadbudowę,
  - b) nakaz zachowania geometrii dachu i sposobu jego pokrycia,
  - c) nakaz zachowania rozmiaru i kształtu otworów okiennych,
  - d) nakaz zachowania detalu architektonicznego, bryły budynku, podziałów architektonicznych,
  - e) zakaz stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych,
  - f) zakaz malowania elewacji ceglanej oraz zmiany na inny materiał elewacyjny, z zastrzeżeniem dopuszczenia ocieplenia budynku z nakazem odtworzenia oryginalnego na okres wybudowania obiektu detalu architektonicznego takiego jak opaski drzwiowe i okienne, gzymsy,
  - h) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, o których mowa w pkt 3, w przypadku wystąpienia łącznie:
    - złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzą o stanie technicznym obiektu,
    - utracie przez obiekt wartości historycznej, artystycznej, naukowej lub którego wartość, będąca podstawą uznania za zabytkowy nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych.
- 5) w granicach objętych planem występują obiekty małej architektury objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) krzyż kamienny – ul. Łąkowa 95,
  - b) krzyż kamienny – ul. Mikołowska/ks. Franciszka Błachnickiego,
  - c) kaplica – ul. Mikołowska 216 A,
  - d) krzyż kamienny – ul. Pszczyńska/Mikołaja Reja;
- 6) dla obiektów wymienionych w pkt 5 ustala się:
  - a) nakaz zachowania polichromii zbliżonej do pierwotnej,
  - b) nakaz zachowania pierwotnej formy,
  - c) dopuszcza się prace restauratorskie pod nadzorem konserwatorskim;
- 7) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „K”, dla których ustala się:
  - a) w zasięgu strefy ochrony zabytkowych układów urbanistycznych „A”:

- zachowanie historycznego układu urbanistycznego,
- zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych od strony przestrzeni publicznych,
- utrzymanie ochrony archeologicznej,
- nakaz utrzymania historycznej kompozycji zieleni, a w przypadku usunięcia drzew, nakaz odtworzenia kompozycji poprzez nasadzenia z uwzględnieniem ilości, lokalizacji i gatunków drzew usuwanych,
- nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych,
- zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych wolnostojących i związanych z elewacją budynków,

b) w zasięgu strefy ochrony historycznego krajobrazu zurbanizowanego „B”:

- ochronę układu urbanistycznego,
- zachowanie i rewaloryzację historycznych obiektów oraz ich integrację ze współczesnym otoczeniem,
- ochronę układu zabytkowej zieleni komponowanej, w tym zieleni towarzyszącej historycznej zabudowie,
- zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych wolnostojących i związanych z elewacją budynków o powierzchni przekraczającej 20% elewacji,

c) w zasięgu strefy ochrony historycznego krajobrazu „K”:

- zachowanie i rewaloryzację układu ścieżek, obiektów małej architektury oraz historycznej kompozycji zieleni,
- nakaz ochrony układu kompozycyjnego realizowany poprzez ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy, w tym zakaz realizacji nowych dominant;

8) w granicach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

9) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

1) przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- a) tereny dróg publicznych o symbolach **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX**,
- b) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu;

2) zasady:

- a) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz elementów ujednoliczonego systemu identyfikacji miejskiej,
- c) dopuszcza się reklamy czasowe służące informowaniu o okazjonalnych imprezach kulturalnych i sportowych,
- d) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

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

- 1) nie występują na terenach objętych planem obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) z uwagi na uwarunkowania geologiczno-górnictwa na obszarze objętym planem wskazuje się: zasięgi złóż węgla kamiennego: Za Rowem Bełckim, Bolesław Śmiały i Łaziska, a także teren i obszar górniczy Łaziska II;
- 3) w obszarze objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi wskazane na rysunku planu na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla gminy Orzesze” (Państwowy Instytut Geologiczny, marzec 2010 r.), w zasięgu, których wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe;

- 4) wyznacza się projektowaną strefę ochrony bezpośredniej studni głębinowej S-1 ujmującej wody podziemne z utworów czwartorzędowych na terenie przy ul. Mikołowskiej 208.
- 5) na terenach objętych planem występują tereny zamknięte kolejowe.

**§ 10.** 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 650 m<sup>2</sup>, front 20 m,
  - b) dla pozostałych terenów - 15 m<sup>2</sup>, front 3m,
  - c) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki,
  - d) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz zabudowy dla przeznaczeń o symbolach **ZN, ZL, ZP**.

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

- 1) ustala się, iż powiązanie istniejących 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, w tym z wykorzystaniem zbiorników bezodpływowych;
- 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) obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80%;
- 11) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW;
- 12) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

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



- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: ulicę Centralną (droga krajowa nr 81) oraz ulice: Mikołowską i Pszczyńską (droga wojewódzka nr 926);
- 2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDX** obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w §29;
- 3) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone;
- 4) w obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5,0 m;
- 6) 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.

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

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;
- 2) obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN i U takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami jednak nie dłużej niż 30 dni;
- 3) sezonowych ogródków gastronomicznych, jednak nie dłużej niż 120 dni.

**§ 15.** 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**

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **MN.1** do **MN.45**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym;
  - c) dla terenu oznaczonego **MNz.6** o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych związanych z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych obejmujących ruchy masowe ziemi ustala się:
    - nakaz realizacji wyłącznie budynków wolno stojących,
    - nakaz zmniejszenia o 20% określonych w pkt. 4 wskaźników: maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokość budynków,
    - nakaz uwzględnienia w posadowieniu budynków potencjalnie skomplikowanych warunków gruntowych;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,5,
- d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
- e) geometria dachów – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni lub dachy płaskie.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **MNU.1** do **MNU.30**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, w tym usługi handlu, gastronomii, biurowe, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka oraz rzemiosło;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków,
  - b) zakaz lokalizacji boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
  - c) dla terenu oznaczonego MNUz.1 o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych związanych z występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych i osuwiskowych obejmujących ruchy masowe ziemi ustala się:
    - nakaz realizacji wyłącznie budynków wolno stojących,
    - nakaz zmniejszenia o 20% określonych w pkt. 4 wskaźników: maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokość budynków,
    - nakaz uwzględnienia w posadowieniu budynków potencjalnie skomplikowanych warunków gruntowych;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 0,8,
  - d) wysokość budynków:
    - dla terenu oznaczonego MNU.24 dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m,
    - w pozostałych terenach maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9,0 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
  - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45 stopni,.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **U.1** do **U.12**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, składy i magazyny związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków,
  - b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,

- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,5,
- d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12,0 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
- e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **UP.1** do **UP.4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, obiekty kultury, oświaty, banki;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków,
  - b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 3,0,
  - d) wysokość budynków: maksymalnie 15,0 m,
  - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **PU.1** do **PU.9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zabudowa magazynowo-składowa;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,0,
  - d) wysokość budynków: maksymalnie 12,0 m,
  - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy przemysłowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - b) adaptację istniejących budynków;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,0,
  - d) wysokość budynków: maksymalnie 12,0 m,
  - e) geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **IT.1** do **IT.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa magazynowo-składowa;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) adaptację istniejących budynków;
- 4) wskaźniki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 10%,
  - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,0,
  - d) wysokość budynków: maksymalnie 10,0 m,
  - e) geometria dachów: dach płaski lub dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **ZN.1** do **ZN.30**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe ZN - tereny zieleni przyrodnej nieurządzonej;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację tras rowerowych i ciągów pieszo-jezdnych,
  - c) zakaz zabudowy,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **ZL.1** do **ZL.12**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,
  - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji zadań wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z zapisami Planu Urządzenia Lasu sporządzonego dla Nadleśnictwa Kobiór,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie tras pieszych i rowerowych,
  - d) dopuszczenie realizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie niekubaturowych obiektów sportowych, małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych,
  - d) dopuszczenie realizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem jednego obiektu o powierzchni zabudowy maksymalnie 100 m<sup>2</sup>, wysokości 6,0 m z dopuszczonym dachem płaskim lub dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 – 45 stopni służący obsłudze funkcji podstawowej,

b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **R.1** do **R.9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie istniejącej zieleni łąkowej,
  - b) utrzymanie systemu melioracyjnego,
  - c) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:
    - maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
    - minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%,
    - minimalną i maksymalną intensywność zabudowy: 0,001 – 0,6,
    - wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9,0 m,
    - geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni,
  - d) realizację nowych zalesień na gruntach rolnych oraz innych gruntach nadających się pod zalesienia, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,
  - e) wprowadzenia zagospodarowania w formie tras pieszych i rowerowych,
  - f) lokalizowania urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od **WS.1** do **WS.3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych,
  - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji zabudowy związanej z ochroną przeciwpowodziową oraz z działalnością związaną z turystyką i hodowlą ryb,
  - c) dopuszczenie wprowadzenia zagospodarowania w formie mostów, kładek, tras pieszych i rowerowych,
  - d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczone na rysunku planu symbolem **TK.1** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny linii kolejowej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się utrzymanie istniejących urządzeń i infrastruktury kolejowej, z dopuszczeniem remontu, rozbudowy i przebudowy urządzeń infrastruktury kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego **KDGP, KDP, KDZ, KDL, KDD, KDX**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe odpowiednio: **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy główna ruchu przyspieszonego, **KDG** – tereny dróg publicznych klasy główna, **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorcza, **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalna, **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nakazy:
  - a) dla poszczególnych klas dróg zgodnie z rysunkiem planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości pasa drogowego od 12 do 50 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:

a) nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach;

b) lokalizacji reklam świetlnych (w szczególności o zmiennej treści) skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 81;

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**

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

**§ 32.** 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 ..... 2018 r.  
Zalacznik1.pdf

**rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Orzeszu

z dnia 20 sierpnia 2018 r.

## **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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994) 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia 2018r. do 4 maja 2018r. z możliwością składania uwag 29 maja 2018r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Orzeszu stwierdza, iż w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 47 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.

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, 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/Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.	18.04.2018 r.	Osoba fizyczna	Zwiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wzdłuż lewej strony działki	Działka nr 989/83	MN.8, ZN.3	X	X	X	X	Uwaga uwzględniona w zakresie w jakim nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
5.	26.04.2018 r.	Osoba fizyczna	Wraz ze zmianą lokalizacji drogi wraz z miejscem do zawracania oznaczonej symbolem KDX nie wyraża my zgody na zajęcie pod drogę gruntu	Działka nr 234/64	PU.9	-	X	-	X	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art.15 wskazuje, iż należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu właściwej obsługi komunikacyjnej zapewnić dostęp

			z działki 234/64							do drogi publicznej wszystkim terenom budowlanym wyznaczonym w planie, w szczególności dążyć do odciążenia układów lokalnych w zabudowie mieszkaniowej z ruchu transportem ciężkim, stąd wyznaczony ciąg pieszojezdny, zlokalizowany wzdłuż linii elektroenergetycznej spełnia to zadanie jednocześnie w najmniejszym stopniu wpływa na możliwości prawidłowego i zgodnego z przepisami zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.
8.	04.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie wymienionych działek z możliwości prowadzenia jakiegokolwiek działalności i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”.
13.	17.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie wymienionych działek z możliwości prowadzenia jakiegokolwiek działalności i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, KDD, U.7	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
14.	22.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie wymienionych działek z możliwości prowadzenia	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, KDD, U.7	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

			jakiegokolwi ek działalność i usługowej							miasta Orzesze”
25.	28.0 5. 2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączeni e wymienion ych działek z możliwo ści prowadzen ia jakiegokolwi ek działalność i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa nia przestrzennego miasta Orzesze”
26.	28.0 5. 2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączeni e wymienion ych działek z możliwo ści prowadzen ia jakiegokolwi ek działalność i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa nia przestrzennego miasta Orzesze”
27.	28.0 5. 2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączeni e wymienion ych działek z możliwo ści prowadzen ia jakiegokolwi ek działalność i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa nia przestrzennego miasta Orzesze”
28.	28.0 5. 2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączeni e wymienion ych działek z możliwo ści prowadzen ia jakiegokolwi ek działalność i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa nia przestrzennego miasta Orzesze”
29.	28.0 5. 2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączeni e wymienion ych działek z możliwo	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków

			ści prowadzenia jakiegokolwiek działalności i usługowej							zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
30.	28.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie wymienionych działek z możliwości prowadzenia jakiegokolwiek działalności i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU.20, U.7, KDD	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
33.	28.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Prośbę o zwężenie drogi do obecnej szerokości	818/103, 512/117	KDD	X	X	X	X	Uwaga uwzględniona w zakresie zawężenia drogi do szerokości istniejącej działki drogowej, jednocześnie ze względu na obowiązujące przepisy wskazana droga utraciła parametry drogi publicznej stąd została wskazana jako układ ciągów i dróg wewnętrznych.
35.	29.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia z terenów zieleni na tereny mieszkalno - usługowe	204/32, 205/33	ZN.6	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
43	17.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Wyłączenie wymienionych działek z możliwości prowadzenia jakiegokolwiek działalności i usługowej	1172/12, 1107/12, 1112/12, 1223/12, 1222/12, 834/12	MNU 20, KDD U7		X		X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
44.1	30.05.	Osoba prawna	Umożliwienie	730/151, 732/151,	ZN.19	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia

	2018 r.		realizacji miejsc parkingowych, nawierzchni utwardzonych oraz placów manewrowych, zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%;	624/151, 1060/150, 362/151						obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”
44.2	30.05.2018 r.	Osoba prawna	Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego usług, handlu, wprowadzenie dopuszczalnej wysokości budynków – 12 m oraz 3 kondygnacji.	730/151, 732/151, 624/151, 1060/150, 362/151	MNU.24	X	X	X	X	Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego nie została uwzględniona, gdyż narusza to istniejącą strukturę urbanistyczną jednostki MNU.24. Uwzględniono uwagę w zakresie parametrów zabudowy.
44.2	30.05.2018 r.	Osoba prawna	Wprowadzenie przeznaczenia podstawowego usług, handlu, wprowadzenie dopuszczalnej wysokości budynków – 12 m oraz 3 kondygnacji.	730/151, 732/151, 624/151, 1060/150, 362/151	MNU.24	X	X	X	X	Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego nie została uwzględniona, gdyż narusza to istniejącą strukturę urbanistyczną jednostki MNU.24. Uwzględniono uwagę w zakresie parametrów zabudowy.
45.	23.05.2018 r.	Osoba fizyczna	Pierwsza sprawa dotyczy rozdziału 2, §5, p.4 W przyszłości na działce chciałbym wybudować dom parterowy, oraz maszt antenowy obok	32.5-78 32.5-79	MN.11	-	X	-	X	Uwzględnienie uwagi narusza ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”. Ponadto urządzenia w postaci anten nie stanowiących przedsięwzięć

			<p>o wysokości przekraczającej 10m , gdyż działki z trzech stron otoczone są lasami, a anteny muszą znajdować się powyżej budynków sąsiednich. Wysokość ta koliduje z rozdziałem 2, §5, p.4 w którym jest mowa, że wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 10 m.</p>						<p>mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie podlegają regulacji.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miejskiej Orzesze w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry)**

Plan obejmuje zarówno obszary zurbanizowane, jak również niezurbanizowane w sołectwie Zawieść oraz część Gardawic w Orzeszu o powierzchni około 556,6 ha. Znaczna część obszaru to uprawy polowe oraz obszary łąk. Szkielet układu urbanistycznego sołectwa stanowi droga krajowa nr 81 i droga wojewódzka nr 926. Zabudowa usługowa i produkcyjna koncentruje się wzdłuż ulicy Mikołowskiej. Na pozostałym obszarze zurbanizowanym dominują budynki mieszkalne. Teren na kierunku północny wschód – południowy zachód przecina dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV relacji Kopanina-Wielopole, Kopanina Liskovec. Napowietrzne linie o napięciu znamionowym 110 kV relacji Łaziska – Zamkowa, Łaziska – Orzesze, Łaziska – Suszec oraz Łaziska – Żabiniec przebiegają przez północno zachodnią i wschodnią część terenu objętego planem zagospodarowania.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego i systemu komunikacji części miasta Orzesze objętej opracowaniem. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego dla obszaru sołectwa Zawieść wymagają aktualizacji i dostosowania do ruchu inwestycyjnego jaki ma miejsce na tym obszarze, głównie w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz uwzględnienia wniosków o zmianę przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przeznaczeń określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Włączona w granice opracowania część obszaru Gardawic nie była wcześniej objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatem regulacja zasad zagospodarowania tego obszaru jest konsekwencją ruchu inwestycyjnego wynikającego z wydanych i będących w opracowaniu decyzji o warunkach zabudowy obejmujących również obszary, które powinny podlegać ochronie tworząc układ powiązań przyrodniczych pomiędzy swartymi obszarami zielonymi w Orzeszu. Regulacje planu mają również umożliwić rozwój terenów dla wzbogacenia funkcji turystycznej miasta.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 t.j.) 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 wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry)” uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy,

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary zabytkowe - w ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury traktując ją jako element kształtujący krajobraz lokalny,

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad kształtowania zabudowy,

- przestrzeni publicznych, dla których nakazano ujednoczenie elementów użytkowych, ujednoczenie zagospodarowania oraz elementów systemu identyfikacji gminnej,

- utrzymanie terenów otwartych istniejącej zieleni;

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

a) w obszarze planu występują tereny leśne oraz łąki i w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń „Studium...” zakresie są utrzymywane,

b) w obszarze planu brak jest obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ustalenia planu gwarantują zachowanie lokalnych korytarzy ekologicznych (tereny zieleni przyrodnej - ZN),

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

d) ochronę elementów obszaru planistycznego z punktu widzenia ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:

- zakazu wprowadzania nowych funkcji, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,

- zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

- zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- zakazu zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,

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

- dopuszczenia magazynowania odpadów przez posiadacza odpadów na czas wynikający z przepisów o odpadach.

- zakazu w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych,

- nakazu w zakresie 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,

- nakazu prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,

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. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska, ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, wyznaczając nieznaczne w stosunku do niego powiększenia zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie:

a) zasad ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków i obiektów małej architektury wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,

b) zasad ochrony w zasięgu wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „K”;



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 wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób niepełnosprawnych i starszych,

c) wprowadzono nakaz realizacji miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, , zgodnie z przepisami o drogach 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 istniejący stan 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 podłączenia nowych terenów 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 Orzesze 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 oraz, zgodnie z wymogami ustawowymi, listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

j) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisć oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry) Radzie Miasta Orzesze;

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 dla projektowanego zagospodarowania.

**2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisć oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry)” 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 obszaru, z uwagi na jego atrakcyjność i poddawanie go silnej presji inwestycyjnej, która w skrajnych przypadkach może prowadzić do przerwania „ciągów ekologicznych”, oraz zagospodarowania niezgodnego z kierunkami obowiązującego Studium; w założeniu projekt planu ma doprowadzić do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego, działania te zostają podjęte równolegle, a nierzadko wyprzedzająco w stosunku do działań inwestycyjnych, w celu wykreowania cech prawidłowej tkanki urbanistycznej,

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 dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających tereny i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, 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 istniejącej zabudowy,

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

f) 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 terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawisz oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wiry)” uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, 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 przewiduje się mieszkaniową jednorodziną o intensywności nie powodującej dużego ruchu komunikacyjnego,

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez projektowany system komunikacji drogowej uwzględniający nowe ulice dojazdowe i wewnętrzne,

- 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 dojazdu, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek pieszych oraz 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.2003.166.1612 oraz Dz.U.2005.17.141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi obszar nowej urbanizacji,

- 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 oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże podejmowane działania pozaplanistyczne mogą doprowadzić do niekontrolowanego rozwoju obszaru i zwiększania nadmiernie intensywności zabudowy, co z punktu widzenia utrzymania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju jest działaniem niepożądanym.

**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 będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych i infrastruktury technicznej, gdyż wiele terenów nie posiada podstawowego uzbrojenia terenu. Wydatki powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

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

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu wraz z sołectwem Zawieść oraz w obrębie Gardawice (teren ograniczony linią lasu, rz. Gostynką i granicą Gminy Wyry) zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 t.j.), 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.2017.1405 t.j.), 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. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium...” w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia podstawowe terenu „M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.