UCHWAŁA NR XX/243/20
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE

z dnia 25 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu dla sołectwa Zgoń

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz.713) oraz art.20 ust.1; w związku z art.14 ust.8, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz.293), 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 Nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ORZESZU DLA SOŁECTWA ZGOŃ

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwo: Zgoń o powierzchni około 668,63 ha, obejmujący obszar określony na rysunku planu wynikający z uchwały Nr L/665/18 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 18 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwo: Zgoń.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, składający się z dwóch części;
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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.);
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwo: Zgoń;
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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;

8) 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;

9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;

12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków 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;

13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.1065);

14) przepisach odrębnych - akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;

15) 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 najniższego poziomu terenu do najwyżej 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;

16) zabudowie mieszkaniowej z usługami – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, który może zawierać lokale usługowe, budynek mieszkalny i budynki usługowe, których łączna powierzchnia mieści się w przedziale od 1% do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;

17) 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 obszaru objętego planem;

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) strefa ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

7) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;

8) strefa ochrony ekspozycji;

9) zasięg pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZC;

10) zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZC;

11) 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) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

d) U – tereny zabudowy usługowej,

e) UP – tereny zabudowy usług publicznych,

f) UK – teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego,

g) US – teren sportu i rekreacji,

h) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,

i) ZL – tereny lasów,

j) ZC – tereny cmentarzy,

k) R – tereny rolne,

l) WS – tereny wód powierzchniowych,

m) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorcza,

n) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalna,

o) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,

p) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

1) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Żory – Suszec 1";

2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Żory – Suszec";

3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Za rowem Bełckim";

4) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „ Krupiński”;

5) granica terenu górniczego "Suszec IV";

6) granica obszaru górniczego "Suszec IV".

§ 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, ZL,WS**;

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.

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 nieprzekraczalnej 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 gruntów leśnych poza obszarem opracowania oraz oznaczonych symbolem ZL w odległości nie mniejszej niż 12m;

3) dla nowych budynków zakaz stosowania jako pokrycia dachów spadzistych o spadku połaci większym niż 5° papy bitumicznej, blachy trapezowej oraz płyt betonowych;

4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blachy;

5) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 20m;

6) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;

7) 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^2, 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.

§ 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,

   b) 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,

   c) prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta,

   d) odprowadzenia wód opadowych i 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,

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

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

h) likwidacji powyżej 20% istniejącego drzewostanu w obrębie terenów ZN;

4) dopuszcza się:

a) realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,

b) realizację pozostałych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolem U,

c) 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w obrębie obszaru planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) wyznacza się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującą kościół. pw. św.Antoniego, wraz z otoczeniem w granicach ogrodzenia i ustala w jej obrębie zakaz realizacji obiektów budowlanych, przysłaniających kościół od strony dróg publicznych;

3) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji wieży kościoła pw. św.Antoniego i ustala w jej obrębie zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 15m;

4) wyznacza się obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku planu numerem porządkowym zgodnym z Gminną Ewidencją Zabytków (GEZ), objęte ochroną w planie:

a) Kobiórska 6, Kościół Rzymskokatolicki pw. św Antoniego Padewskiego (1936-1937), nr GEZ 86,

b) Klubowa 30, budynek mieszkalny, nr GEZ 84,

c) Klubowa 34, budynek mieszkalny, nr GEZ 85;

5) dla obiektów o których mowa w pkt 4 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) ochrona gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy, to jest: kąta spadku dachów, wysokości kalenicy, podziałów architektonicznych, ilości i wysokości kondygnacji, utrzymania historycznej kompozycji elewacji, w szczególności w zakresie wielkości, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych a także detalu architektonicznego,

b) zakaz docieplania od zewnątrz:

- elewacji budynków wykończonych cegłą elewacyjną lub kamieniem,

- elewacji kościoła rzymskokatolickiego pw. św Antoniego Padewskiego,

c) nakaz utrzymania tynkowej elewacji, z dopuszczeniem docieplenia od zewnątrz z nakazem odtworzenia wystroju architektoniczno-sztukatorskiego oraz charakterystycznego dla danego okresu detal architektoniczny,

d) zakaz stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych, płytek ceramicznych i gresowych,

e) zakaz stosowania na dachach: blach trapezowych, blach falistych, blachodachówki,

f) zakaz malowania elewacji ceglanej oraz zmiany na inny materiał elewacyjny;

6) w granicach objętych planem występują obiekty małej architektury objęte ochroną na mocy niniejszej uchwały:

a) Akacjowa 29, krzyż kamienny, (1859), nr GEZ 135,

b) Akacjowa 52, krzyż, (1840-1849), nr GEZ 136,

c) Akacjowa 113, kaplica, (1934), nr GEZ 137,

d) Gostyńska, kapliczka słupowa, (1898) , nr GEZ 139,

e) Gostyńska 135, krzyż, (1898), nr GEZ 138,

f) Grunwaldzka 25, krzyż, (1882), nr GEZ 140,

g) Grunwaldzka, krzyż, (1889), nr GEZ 141;

h) Klubowa, kolumna trójcy świętej, (1912), nr GEZ 142,

i) Sadowa 1, krzyż, (1867), nr GEZ 143;

7) dla obiektów wymienionych w pkt 6 ustala się:

a) nakaz zachowania polichromii zbliżonej do pierwotnej,

b) nakaz zachowania pierwotnej formy,

c) dopuszcza się prace restauratorskie.

§ 8. 1. W obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, w obszarze AZP 102-46:

1) Nr 3 (13 w obrębie miejscowości): osada - kultura polska, XVIII - XIX w. (fragmenty ceramiki 8 szt.);

2) Nr 4 (14 w obrębie miejscowości): osada - kultura polska, XVIII - XIX w. (fragmenty ceramiki 7 szt.);

3) Nr 5 (15 w obrębie miejscowości): osada - kultura polska, XVIII - XIX w. (fragmenty ceramiki 4 szt.).

2. Dla ochrony zabytków archeologicznych w obrębie stanowisk archeologicznych wyznacza się strefę ochrony archeologicznej "W" o promieniu 50,0m zgodnie z rysunkiem planu i ustala ochronę konserwatorską.

§ 9. 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 **KDZ**, **KDL**, **KDD**,

b) tereny o symbolach UK, UP,

c) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu;

2) zasady zagospodarowania:

a) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,

b) 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.

§ 10. 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-górnicze na obszarze objętym planem wskazuje się:

a) zasięgi złóż węgla kamiennego: Za Rowem Bełckim, Żory - Suszec 1, Żory - Suszec, Krupiński,

b) teren górniczy "Suszec IV",

c) obszar górniczy "Suszec IV";

3) w obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi;

4) zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z cmentarzami, ustala się iż:

a) w zasięgu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem ZC zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności,

b) w zasięgu stu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem ZC nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej.

§ 11. 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 - 800m^2, front 18m,

b) dla pozostałych terenów - 15m^2, 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.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) zakaz zabudowy dla przeznaczeń o symbolach ZN, ZL, R z wyłączeniem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;

2) realizacji budynków mieszkalnych i sadzenia drzew, w obrębie fragmentów terenów leżących w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400kV i 100kV.

§ 13. 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 kV;

11) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

12) dopuszcza się budowę sieci gazowej.

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

1) obszar objęty planem ma powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: ulicę Akacjową, Gostyńską, Grunwaldzką oraz ulicę Zgońską;

2) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – **KDZ**, **KDL, KDD** i **KDW** obowiązują ustalenia szczegółowe;

3) ustala się obsługę terenów przez wyznaczony w planie system dróg publicznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej;

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 oraz dojazdów min 5,0m;

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,

   d) dla realizowanych funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania w obszarze działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej w ramach gospodarstwa rolnego - minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny,

      - dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych: 1 miejsce na każde 35m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

- dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji: 1 miejsce na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- dla pozostałych terenów w przypadku realizacji inwestycji nakaz lokalizacji w obszarze działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego,

e) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- dla zabudowy wyszczególnionej w pkt d minimum 2 miejsca postojowych na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 15. 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) obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego MN, MNU, U, UP takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski;

2) sezonowych ogródków gastronomicznych, jednak nie dłużej niż 120 dni.

§ 16. 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

§ 17. 1. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **MN**:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

a) zmiana sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,

b) zakaz realizacji obiektów i lokali gastronomicznych, rozrywkowych, ogródków piwnych, stacji paliw, punktów skupu złomu i recyklingu, składów materiałów budowlanych i opałowych, obiektów i lokali w których prowadzona jest działalność związana z obsługą samochodów, warsztatów stolarskich, kamieniarskich oraz pozostałych usług przemysłowych,

c) zakaz realizacji na działce boksów garażowych lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;

3) wskaźniki:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenów o symbolu 27 MN - 30 MN, 32MN, 34MN-37MN, 39MN-42MN, 45MN, 47MN, 54MN -59MN, 64MN, 67MN – 71MN, 73MN, 75MN: 30%,
- dla pozostałych terenów:40%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla terenów o symbolu 27 MN - 30 MN, 32MN, 34MN-37MN, 39MN-42MN, 45MN, 47MN, 54MN -59MN, 64MN, 67MN – 71MN, 73MN, 75MN: 60%,
- dla pozostałych terenów: 50%,

c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001-0,8,

d) wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11,0m, 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 30-45º lub dachy płaskie,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 800m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 500m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **MNU**:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
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) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
   b) zakaz lokalizacji boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
   c) zakaz realizacji stacji paliw, punktów skupu złomu i recyklingu oraz usług przemysłowych;
4) wskaźniki:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 30%,
   c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001–0,8,
   d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11,0m, 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 25-45º,
   f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
      - 800m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 500m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 1000m^2 dla zabudowy usługowej.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **RM**:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa zagrodowa w ramach gospodarstwa rolnego,
   b) zabudowa związana z prowadzoną działalnością rolniczą w ramach gospodarstwa rolnego;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi związane z charakterem prowadzonej działalności rolnej zlokalizowane w budynku mieszkalnym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
   b) przynależne zagospodarowanie terenu;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się: dopuszcza się drogi do gruntów rolnych i leśnych;
4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania teren ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
   c) minimalną intensywność zabudowy: 0,03,
   d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
   e) maksymalną wysokość:

- budynków mieszkalnych 10,0m,
- budynków gospodarczych i inwentarskich do 7m i dachach płaskich, jedno-, dwu-, wielospadowych lub dachach krzywoliniowych,
- obiektów związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i przechowywaniem produktów rolnych i pasz do 15m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30º–45º.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **U**:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
   a) zmianę sposobu użytkowania i remont istniejących budynków,
   b) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz pomieszczeń gospodarczych wolnostojących;
4) wskaźniki:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym minimum połowa na zieleń urządzoną: 30%,
   c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,05–1,2,
   d) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 15,0m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach,
   e) geometria dachów: dach płaski lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º,
   f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1000m^2.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **UP**:

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) zmianę sposobu użytkowania i remont 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: 0,05–1,0,
   d) wysokość budynków: maksymalnie 15,0m,
   e) geometria dachów: dach płaski lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º.

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **UK**:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług kultu religijnego;
2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zabudowa mieszkaniowa;

3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

a) zmianę sposobu użytkowania i remont 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: 0,05–1,0,

d) wysokość budynków:

- usług 50,0m,

- mieszkalnych: 12m,

- gospodarczych, pomocniczych i garaży: 6m,

e) geometria dachów: dach płaski lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º.

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **US**:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa zaplecza sportowego i gospodarczego dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,

c) przynależne zagospodarowanie terenu;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

a) dopuszcza się realizację samodzielnych obiektów przeznaczenia dopuszczonego, w szczególności gastronomia, administracja, handel detaliczny związane z działalnością przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem, iż ich całkowita powierzchnia zabudowy nie przekroczy 20% powierzchni terenu;

4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania teren ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1,

e) maksymalną wysokość budynków: 6,0m,

f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45º, dachy krzywoliniowe,

g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 2000m^2.

§ 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **ZN**:

1) przeznaczenie podstawowe ZN - tereny zieleni 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%.

§ 25. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **ZL**:

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.

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **ZC**:

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 100m^2, wysokości 6,0m z dopuszczonym dachem płaskim lub dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35–45º służący obsłudze funkcji podstawowej,

b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 27. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **R**:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

a) ochronę i utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej,

b) utrzymanie systemu melioracyjnego,

c) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:

- maksymalną powierzchnię zabudowy: 10%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%,
- minimalną i maksymalną intensywność zabudowy: 0,001–0,6,
- wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 11,0m,
- geometria dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45º,

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. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **WS**:

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. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **KDZ, KDL, KDD**:

1) przeznaczenie podstawowe odpowiednio: KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorcza, KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalna, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa;

2) nakazy:

a) dla poszczególnych klas dróg zgodnie z rysunkiem planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości pasa drogowego od 10 do 50m 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.

§ 30. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego **KDW** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń, w tym zieleń izolacyjna,

b) trasy rowerowe i ciągi piesze,

c) infrastruktura techniczna,

d) miejsca parkingowe;

3) szerokość zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 5,0m;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,

b) zakaz różnicowania poprzecznie poziomów nawierzchni oraz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

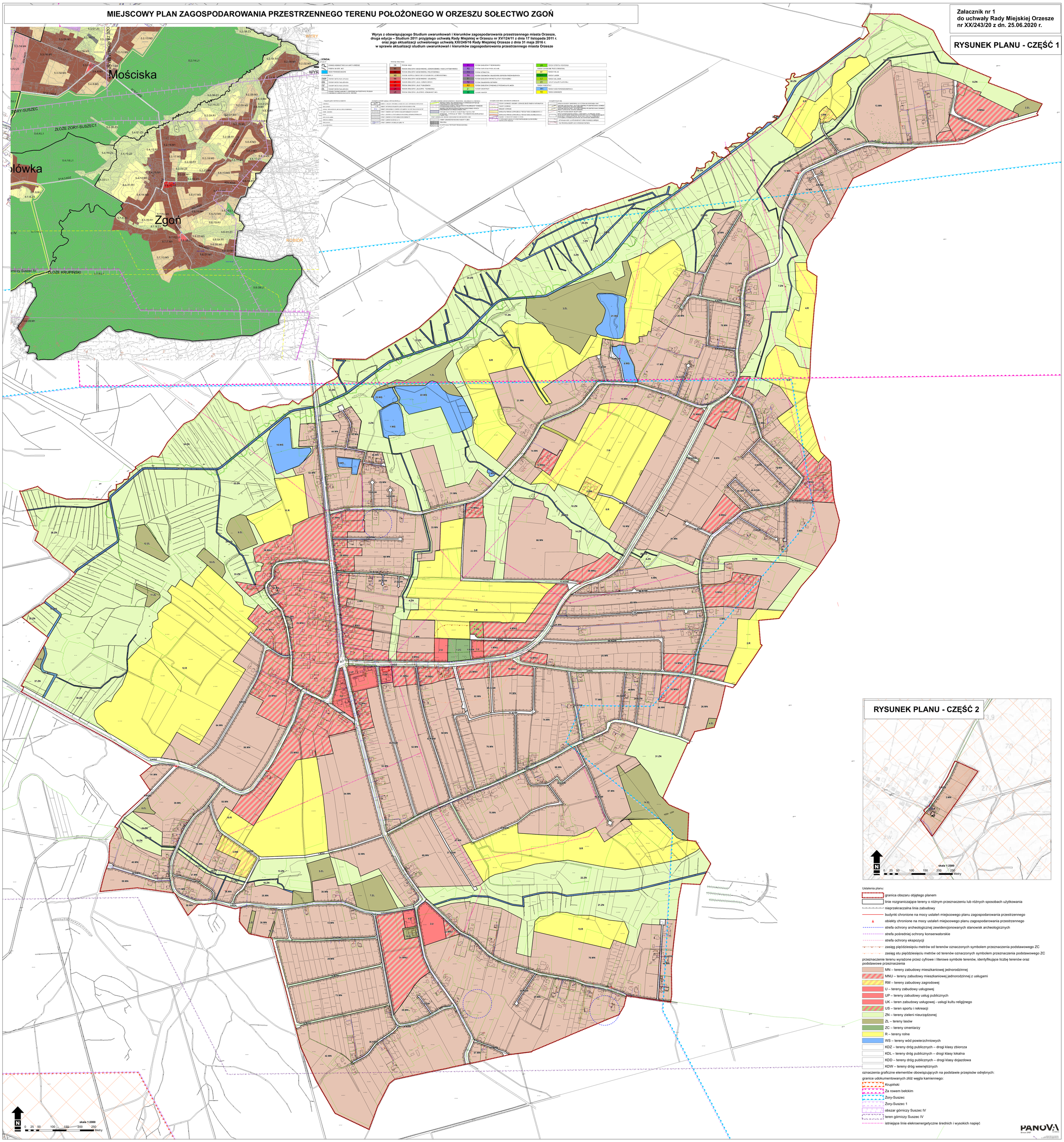
mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/243/20
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 25 czerwca 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ORZESZU SOŁECTWO ZGOŃ

Załacznik nr 1
do uchwały Rady Miejskiej Orzesze
nr XX/243/20 z dn. 25.06.2020 r.

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ 1



RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ 2

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- budynki chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- obiekty chronione na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- strefa ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskie
- strefa ochrony ekspozycji
- zasięg pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZC
- zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZC

przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- RM – tereny zabudowy zagrodowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- UP – tereny zabudowy usług publicznych
- UK – teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego
- US – teren sportu i rekreacji
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej
- ZL – tereny lasów
- ZC – tereny cmentarzy
- R – tereny rolne
- WS – tereny wód powierzchniowych
- KDZ – tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorcza
- KDL – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalna
- KDD – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowa
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego:

- Krupiński
- Za rowem belckim
- Żory-Suszec
- Żory-Suszec 1
- obszar górniczy Suszec IV
- teren górniczy Suszec IV
- istniejące linie elekroenergetyczne średnich i wysokich napięć

PANOVA Since 1987

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/243/20

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 25 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.716) oraz art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.869)

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 latach;

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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/243/20

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 25 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2019r. do 25 listopada 2019r. z możliwością składania uwag 10 grudnia 2019r. Następnie w wyniku roztrzygnięcia uwag przez Burmistrza Miasta Orzesze zgodnie z art.17 pkt 9 i pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.) przedmiotowy projekt został ponownie częściowo wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego 2020r. do 09 marca 2020r. z możliwością składania uwag do dnia 30 marca 2020r.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.) Rada Miejska w Orzeszu stwierdza, iż w ustalonych terminach do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 22 uwagi.

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 poniższej tabeli:

Lp złożona uwaga	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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi/uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	06.11.2019 r.	*	Zmiana przeznaczenia z terenów zielonych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	856/4	6ZN 9MN	X	X	X	X	W zakresie zachowującym obudowę przyrodniczą cieku powierzchniowego
2	18.11	*	Zmiana parametrów,	ul.	1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z

	. 2019 r.		przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę bez przelotu	Wierzbowa						placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym
3	20.11. 2019 r.	*	Zmiana parametrów, przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę bez przelotu	ul. Wierzbowa	1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym
4	20.11. 2019 r.	*	Likwidacja drogi w planie miejscowym	623/49, 875/41, 876/41, 871/41, 870/41, 869/41	32KDW		X		X	Wskazana droga wewnętrzna jest drogą istniejącą stąd z uwagi na utrzymanie obsługi komunikacyjnej brak możliwości likwidacji wskazanego przebiegu, dokonano korekty linii zabudowy.
5	21.11. 2019 r.	*	Zmiana parametrów, przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę bez przelotu	645/11	1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym
6	25.11. 2019 r.	*	Likwidacja drogi w planie miejscowym	294/20	18KDW		X		X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji wyznaczania znaczących obszarów przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną, stąd wskazana droga wewnętrzna jest niezbędna dla umożliwienia zabudowy nieruchomości objętej uwagą.
7	27.11. 2019 r.	*	Likwidacja drogi w planie miejscowym	293/20	18KDW		X		X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji wyznaczania znaczących obszarów przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną, stąd wskazana droga wewnętrzna jest niezbędna dla umożliwienia zabudowy nieruchomości objętej uwagą. Ponadto przebieg projektowanej drogi nie został zaprojektowany na tej działce
8	28.11. 2019 r.	*	Nie wyrażam zgody na włączenie działki 364/20 (drogi część działki 341/20 będącej naszą własnością, celem ewentualnego poszerzenia drogi oznaczonej w projekcie planu jako 18.KDW	341/20 346/20	18KDW		X		X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji wyznaczania znaczących obszarów przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną, stąd wskazana droga wewnętrzna jest niezbędna dla umożliwienia zabudowy nieruchomości objętej uwagą.
9	28.11.	*	Brak zgody na poszerzenie drogi	330/9	1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem

	2019 r.									powierzchniowym
10	28.11. 2019 r.	*	Zmiana parametrów, przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę bez przelotu	329/9	60.MN 1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym
11	04.12. 2019 r.	*	Zmiana parametrów, przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę bez przelotu	323/37 539/11 (538/11?)	1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym
13	05.12. 2019 r.	*	Zmiana parametrów, przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę bez przelotu	688/11	1KDD	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym
14	09.12. 2019 r.	*	Wnioskuje o przedłużenie ul. Wierzbowej na działce 312/31 z godnie z obowiązującymi normami szerokości. Nie wyrażam zgody na utworzenie palety do zawracania na mojej działce	312/31	1KDD 14ZN	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym. Jednocześnie dokonano korekty i połączenia drogi 1KDD z drogą 13KDW
15.1	09.12. 2019 r.	*	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	393/21	3.RM		X		X	Wskazane przeznaczenie w uwadze narusza ustalenia obowiązującego Studium.
15.2			Zmiana przebiegu drogi 5.KDD		5.KDD		X		X	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji wyznaczania znaczących obszarów przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną
16.1	09.12. 2019 r.	*	Zmiana parametrów, przebiegu drogi KDD. Zmiana na drogę wewnętrzną bez przelotu	686/11	1KDD 2.MN 28.KDW	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym wraz z korektą nieprzekraczalnych linii zabudowy
16.2			Zmiana kategorii na KDW i zakończenie drogi na wysokości słupa elektroenergetycznego			X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym wraz z korektą nieprzekraczalnych linii zabudowy
16.3			Likwidacja			X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z

			nieprzekraczalnych linii zabudowy przy działkach 686/11, 688/11							placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym wraz z korektą nieprzekraczalnych linii zabudowy
17	10.12.2019 r.	*	Wnioskuje o przedłużenie ul. Wierzbowej na działce 328/31 z godnie z obowiązującymi normami szerokości. Nie wyrażam zgody na utworzenie palety do zawracania na mojej działce	328/31	1KDD 14ZN 22MN 13KDW	X	X	X	X	Przekształcono na drogę wewnętrzną z placem nawrotowym przed ciekiem powierzchniowym. Jednocześnie dokonano korekty i połączenia drogi 1KDD z drogą 13KDW
18	10.12.2019 r.	*	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	112/22, 113/27	2.ZN		X		X	Wskazane przeznaczenie w uwadze narusza ustalenia obowiązującego Studium.
19	09.12.2019 r.	*	Brak zgody na przeznaczenie terenu naszej drogi dojazdowej do celów publicznych	782/41	32.KDW		X		X	Wskazana droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną, gdyż plan nie zmienia własności gruntów, jest jednakże drogą istniejącą stąd z uwagi na utrzymanie obsługi komunikacyjnej brak możliwości likwidacji wskazanego przebiegu, dokonano korekty linii zabudowy.
20.1	10.12.2019 r.	*	Aktualizacja granic działki do obowiązujących	292/20	38.MN		X		X	Granice geodezyjne są pozyskiwane z zasobu geodezyjnego i są aktualizowane przez służby geodezyjne a nie w planie miejscowym.
20.2			Uwzględnienie zjazdu z ul. Świerkowej na działkę 292/20				X		X	Kwestia istniejących zjazdów jeżeli nie stanowią ciągów dróg nie stanowią przedmiotu ustaleń planu.
22.2	25.03.2020 r.	*	Przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulicy Wierzbowej	686/11	50.KDW		X		X	Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje od 2013 roku i jak potwierdzają to realizowane obiekty kształtuje w sposób prawidłowy układ przestrzenny przy ulicy Wierzbowej, w związku z powyższym jej zmiana byłaby niekorzystana i w konsekwencji prowadziła do zaburzenia kształtującego układu budynków.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Orzesze w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu sołectwo: Zgoń

Plan obejmuje zarówno obszary zurbanizowane, jak również niezurbanizowane w sołectwie Zgoń o powierzchni około 668,63ha. Znaczna część obszaru to uprawy polowe oraz obszary łąk. Szkielet układu urbanistycznego sołectwa stanowią drogi powiatowe. Zabudowa usługowa koncentruje się w centrum sołectwa. Na pozostałym obszarze zurbanizowanym dominują budynki mieszkalne.

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 Zgoń 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 od strony gminy Suszec nie była wcześniej objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatem regulacja zasad zagospodarowania tego obszaru jest konsekwencją ruchu inwestycyjnego, które powinny podlegać ochronie tworząc układ powiązań przyrodniczych pomiędzy zwartymi 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. z 2020r. poz.293) 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 w sołectwie Zgoń" 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 Orzasze - 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 ujednolicenie elementów użytkowych, ujednolicenie 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 przywodnej - 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,

e) 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 letniskowej;

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

a) zasad ochrony budynków i obiektów małej architektury objętych ochrona na mocy planu,

b) zasad ochrony w zasięgu wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej;

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) ze wzdlędu na brak jakichkolwiek wniosków i uwag w projekcie planu utrzymano wprowadzone obowiązującym planem miejscowym z 2013r. minimalne ilości miejsc postojowych, w wiekszości przypadków na poziomie conajmniej 1 miejsca na lokal, 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 wnosić 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 w sołectwie Zgoń 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 2003r. 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 dla terenu położonego w Orzeszu sołectwo: Zgoń" 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 ustalania 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 sołectwo: Zgoń" 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 jednorodzinną 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 dojścia, 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 2003r. 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 2014r.

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 techniczna 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 dla terenu położonego w Orzeszu sołectwo: Zgoń zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz.293), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2017.1405), 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 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonej uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. 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.