

UCHWAŁA NR L/550/14
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE

z dnia 23 października 2014 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz.594 z późn.zm.) oraz art.32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz.647 z późn.zm.), na wniosek Burmistrza Miasta

Rada Miejska Orzesze uchwala, co następuje

§ 1. Po zapoznaniu się z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Orzesze w okresie od 1 lipca 2010r. do 30 czerwca 2014r. oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” przyjmuje się ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze.

§ 2. Stwierdza się, iż „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - druga edycja” przyjęte uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r. jest aktualne i umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej.

§ 3. Stwierdza się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Miasta Orzesze są aktualne i umożliwiają prowadzenie polityki przestrzennej.

§ 4. Stwierdza się, że wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie Miasta Orzesze w zdecydowanej większości są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze”.

§ 5. W celu prowadzenia prawidłowej polityki w zakresie gospodarki przestrzennej na terenie Orzesza, przyjmuje się za „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 1 lipca 2010r. do 30 czerwca 2014r. oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, konieczność zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych i przyjęcie ich w formie prawa miejscowego, ponadto stwierdza się konieczność:

1. Aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze.
2. Rozpoczęcia procedur planistycznych w celu określenia struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów wskazanych w „Studium...” jako zurbanizowane oraz ukierunkowania nieuporządkowanej urbanizacji,;
 - 1) w dzielnicach: Zawada i Orzesze - centrum,
 - 2) we wschodniej części Gardawic i sołectwie Mościska,
 - 3) dla zachodniej części sołectwa Zazdrość,
 - 4) w sołectwie Zawisz - teren nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 5) w obszarach przestrzeni chronionej wskazanych w „Studium ...” – w celu ochrony zasobów środowiska, w tym walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zahamowania niekontrolowanej presji inwestycyjnej.

§ 6. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Orzesze w okresie od 1 lipca 2010r. do 30 czerwca 2014r. oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” stanowi załącznik do uchwały.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

**„ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA ORZESZE
W OKRESIE OD 1. LIPCA 2010 R. DO 30. CZERWCA 2014 R.
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPO-
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH”**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR L/550/14
RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU
Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2014r.
W SPRAWIE AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIA-
STA ORZESZE**



P.A.NOVA S.A

ul. Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice

SPIS TREŚCI:

ROZDZIAŁ I. WPROWADZENIE.....	3
1. Podstawa prawna.....	3
2. Materiały źródłowe.....	3
3. Przedmiot i zakres opracowania.....	3
4. Cele opracowania.....	5
5. Forma i skala opracowania.....	5
ROZDZIAŁ II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.....	6
1. Charakterystyka gminy.....	6
1.1 Charakterystyka przestrzenno-funkcjonalna.....	6
1.2 Charakterystyka społeczno-demograficzna.....	7
2. Zmiany z zagospodarowaniu na podstawie wydanych decyzji administracyjnych.....	9
2.1 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	9
2.2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy.....	10
2.3 Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	19
2.4 Ocena zmian w zagospodarowaniu.....	20
ROZDZIAŁ III. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE.....	23
ROZDZIAŁ IV. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	27
1. Informacje ogólne.....	27
2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami.....	29
2.1. Analiza zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	29
2.2. Analiza zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.....	35
2.3. Zgodność planów z obowiązującym studium oraz z innymi opracowaniami dotyczącymi Miasta Orzesze.....	36
2.4. Ocena aktualności planów miejscowych – podsumowanie.....	38
3. Analiza wniosków do planów miejscowych.....	39
3.1 Charakterystyka złożonych wniosków.....	39
3.2. Podsumowanie analizy wniosków.....	41
ROZDZIAŁ IV. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	43
1. Ocena aktualności wniosków dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikająca z poprzedniej analizy z 2009 r.....	43
2. Przyjęcie kryteriów do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	43

CZĘŚĆ GRAFICZNA:

- Rysunek nr I – Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2014 r. oraz ocena aktualności planów miejscowych – załącznik nr 1 do „Analizy”;

- Rysunek nr II – Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2014 r. na tle ustaleń studium wraz z wytycznymi do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2 do „Analizy”;

- Rysunek nr III – Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3 do „Analizy”.

ROZDZIAŁ I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nim, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Burmistrz Miasta przekazuje Radzie Miejskiej co najmniej raz w czasie jej kadencji, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, przystępuje do aktualizacji.

2. Materiały źródłowe

W „Analizie” wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze (druga edycja Studium 2011) z dnia 17 listopada 2011 roku;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- Opracowanie ekofizjograficzne problemowe dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie eksploatacji złóż piasku „Gardawice” w Orzeszu;
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Śląskiego;
- rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydanych w latach 2010-2014;
- rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010-2014;
- rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę z lat 2010-2014;
- wykaz wniosków o zmianę studium oraz zmianę lub sporządzenie planów miejscowych z lat 2010 - 2014;
- Uchwałę nr XLVII/423/10 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie aktualności planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze;
- dane statystyczne z Banku Danych Lokalnych GUS z lat 2010-2014.

3. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2014 r. oraz ocena aktualności Studium uwarun-

kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, zwana w dalszej części **„Analizą”**.

Opracowanie sporządzono dla obszaru w granicach administracyjnych miasta Orzesze, dla terenu o powierzchni 8379 ha, czyli ok 84,0 km² (BDL, 2013).

W okresie poddanym analizie gmina uchwaliła sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Oznacza, to iż w analizowanym okresie obowiązywały dwa studia: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, przyjęte uchwałą nr XLVIII/353/02 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 10 października 2002 r. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, druga edycja - Studium 2011, przyjęte uchwałą nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesza z dnia 17 listopada 2011 r., zwane w dalszej części opracowania „Studium 2011”. Niniejsza Analiza poddaje ocenie aktualność studium i postęp prac w opracowywaniu planów miejscowych w odniesieniu do dokumentu obowiązującego, a więc do Studium 2011.

Na wstępie należy podkreślić, iż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była kilkakrotnie nowelizowana od października 2010 roku, tym samym „Analiza” będzie odnosiła się do najbardziej aktualnej wersji ustawy.

W zakres „Analizy” wchodzi:

- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pod kątem:
- decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wydanych w latach 2010-2014,
- decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2010-2014;
- analiza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze pod kątem:
- ocena zgodności z opracowaniami dotyczącymi miasta Orzesze, w tym z: ekofizjografią, programem ochrony środowiska i strategią rozwoju,
- faktycznego zainwestowania terenu,
- złożonych wniosków w sprawie zmiany studium,
- zgodności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wydanych w latach 2010-2014 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę;
- analiza obowiązujących planów miejscowych pod kątem:
- zgodności z obowiązującym studium,
- faktycznego zainwestowania terenu,
- złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych, w tym wniosków gminy,

- zgodności z art. 15 oraz 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wydanych w latach 2010-2014 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę;
- analiza realizacji uchwały Rady Miejskiej w Orzeszu w sprawie aktualności planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze;
- opracowanie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Cele opracowania

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze jest podstawą oceny aktualności polityki przestrzennej gminy, której narzędziami są m.in. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe. Jednym z aspektów aktualności jest zgodność tych dokumentów z obowiązującymi przepisami prawnymi oraz dokumentami wyższego szczebla. Z kolei rozpatrzenie wniosków w sprawie zmiany studium lub sporządzenia/zmiany miejscowych planów oraz analiza wydawanych decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego pozwala ocenić prawidłowość oraz wypełnienie założeń polityki przestrzennej w aspekcie potrzeb rozwoju gminy.

Celem opracowania Analizy jest określenie na ile zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powodują potrzebę aktualizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego albo zmiany obowiązujących lub opracowania nowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wnioski z analizy aktualności planów miejscowych są podstawą do opracowania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Forma i skala opracowania

Analiza została sporządzona w części opisowej i graficznej w formie rysunków na podkładzie mapy topograficznej w skali 1:10 000.

ROZDZIAŁ II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

1. Charakterystyka gminy

1.1.1. Charakterystyka przestrzenno-funkcjonalna

Gmina miejska Orzesze położona jest w województwie śląskim, w powiecie mikołowskim, na 50° 09' szerokości geograficznej północnej oraz na 18° 45' długości geograficznej wschodniej. Zachodnia granica gminy stanowi równocześnie granicę subregionu środkowego województwa z subregionem zachodnim, gdzie Orzesze sąsiaduje z gminą Czerwionka-Leszczyny (powiat rybnicki). Od północy Orzesze graniczy z gminą Ornontowice i miastem Mikołów, od wschodu z miastem Łaziska Górne i gminami Wiry i Kobiór, natomiast od południa z miastem Żory i gminą Suszec (powiat pszczyński). Gminę miejską tworzą dzielnice: Orzesze-Centrum, Jaśkowice i Zawada oraz sołectwa: Gardawice, Królówka, Woszczyce, Mościska, Zazdrość, Zawisz i Zgoń.

Ruch tranzytowy na terenie gminy przebiega drogą krajową DK81 relacji Katowice – Żory – Wisła, przecinającą teren gminy z północnego wschodu na południowy zachód, drogą wojewódzką DW925 relacji Ruda Śląska – Rybnik, przebiegającą przez tereny zwartej zabudowy centrum Orzesza w północno-zachodniej części gminy, zapewniającą połączenie z autostradą A1 (węzeł Bełk) oraz łączącą je drogą wojewódzka DW926. Układ komunikacyjny uzupełnia sieć dróg powiatowych i gminnych.

Elementem infrastruktury komunikacyjnej jest również sieć kolejowa zapewniająca zarówno transport osób, jak i towarów. Przebiega ona przez północno-zachodnią część gminy, dzielnice Orzesze-Centrum i Jaśkowice.

Miasto położone jest w regionie silnie uprzemysłowionym, co wraz z siecią komunikacyjną o znaczeniu regionalnym i krajowym wpływa na atrakcyjność inwestycyjną terenów. Działalność o zasięgu ponadlokalnym cechuje kilka zakładów produkcyjnych, których siedziby znajdują się w Orzeszu m.in. Pol-Am-Pack S.A. Oddział Huta Szkła "Orzesze", Fabryka Materacy JANPOL sp. z o.o.. Ponadto w Orzeszu dominują funkcje endogeniczne, czyli prowadzona działalność gospodarcza zaspokaja głównie potrzeby lokalnego rynku zbytu - mieszkańców oraz zlokalizowanych na jego terenie firm i instytucji. Niski poziom zróżnicowania bazy ekonomicznej sprzyja pogłębianiu się monofunkcyjności miasta, co w przyszłości może stanowić hamulec dla jego rozwoju, stąd podejmowane działania w zakresie uruchamiania nowych terenów inwestycyjnych zwłaszcza wzdłuż podstawowego układu komunikacyjnego. Regres dominującej funkcji przemysłowej wymusza naturalną tendencję do aktywizacji sektora usługowego nastawionego na zaspokojenie potrzeb materialnych i kulturalnych mieszkańców.

Ogólna powierzchnia gminy wynosi 83,79 km², z czego ok. 35% zajmują użytki rolne, a zaledwie 25% grunty orne (Tabela 1). Na terenie Orzesza występują mało korzystne warunki dla produkcji rolnej. Dominują gleby niskich klas bonitacyjnych wykształcone w postaci piasków i żwirów, na których jedynie lokalnie zalegają eluwia glin zwałowych i lessów. Problem stanowi zanieczyszczenie

gleb metalami ciężkimi. Na jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej negatywny wpływ ma rozdrobnienie gospodarstw. Zagrożeniem dla środowiska, szczególnie istotnym dla jakości gleb są osadniki pyłu z Elektrowni "Łaziska" na terenie Gardawic. Na terenie tego sołectwa eksploatowane jest obecnie złożo piasków budowlanych.

Lasy i tereny leśne w Orzeszu zajmują ponad 50% powierzchni gminy (Tabela 1). Grunty leśne stanowią w większości własność Skarbu Państwa, jedynie ok. 1,6% należy do osób prywatnych. Lasy w południowo-zachodniej części miasta stanowią fragment Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". Jest to jednocześnie przestrzeń głównego korytarza ekologicznego w południowej Polsce przebiegającego równoleżnikowo, łączącego dorzecza górnej Wisły i Odry. Pozostałe kompleksy leśne, ciągi zadrzewień, doliny cieków wodnych stanowią sieć korytarzy i ciągów ekologicznych oraz stanowią ważne z przyrodniczego punktu widzenia, naturalne drogi migracji gatunków. Zieleń urządzona, w tym parki, zieleńce oraz towarzysząca zabudowie i ciągom komunikacyjnym zajmuje łącznie powierzchnię ok. 6,0 ha. Walory krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe Orzesza oraz dogodne połączenia komunikacyjne sprzyjają rozwojowi infrastruktury związanej z turystyką i rekreacją.

Tabela 1. Użytkowanie gruntów na terenie Gminy Orzesze w 2001 i 2005 roku.

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [ha]		Udział w powierzchni miasta [%]	
1	2	3			4
		2001	2005	2001	2005
1.	Ogólna powierzchnia Gminy Orzesze	8 379	8 379	100	100
2.	Tereny zurbanizowane i nieużytki	836	883	10,08	10,54
3.	Lasy i grunty leśne	4164	4415/4463*	50,23	53,26
4.	Użytki rolne, w tym:	3289	2991	39,67	35,70
a.	Grunty orne	2356	2109	28,42	25,17
b.	Łąki	689	626	8,31	7,47
c.	Pastwiska	235	235	2,83	2,83
d.	Sady	9	12	0,10	0,14

* dane z 2012 r. Źródło: Bank Danych Lokalnych.

Na przestrzeni lat zmniejsza się obszar terenów użytkowanych rolniczo na rzecz terenów zurbanizowanych. Występuje tendencja do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na relatywnie tańszych i łatwiej dostępnych terenach o wysokich walorach przyrodniczych na obrzeżach zwartej zabudowy centrum Orzesza oraz na obszarach sołectw. Procesowi suburbanizacji sprzyja swoboda lokalizacji, w tym funkcji przemysłowych i komercyjnych, przejawiająca się w rozproszeniu nowo powstającej zabudowy. Mimo intensywnego ruchu budowlanego tereny zurbanizowane zajmują ok. 10% powierzchni gminy.

1.2 Charakterystyka społeczno-demograficzna

Analiza danych statystycznych dotyczących ludności Orzesza pozwala stwierdzić, iż gminę charakteryzują odmienne procesy demograficzne niż charakterystyczna dla większości miast województwa śląskiego depopulacja związana z ujemnym przyrostem naturalnym i/lub ujemnym saldem migracji. Na koniec 2013 roku Orzesze zamieszkiwało 20 000 mieszkańców (gęstość zaludnienia

238,7 osób/km²) i w stosunku do roku 2010 liczba ta wzrosła o 696 osób. Dodatni przyrost rzeczywisty nie jest jednak efektem spektakularnego przyrostu naturalnego, którego stopa w latach 2010-2013 wahała się między 1,5 a 4% (od 30 do 78 osób), a salda migracji. W wyniku procesów suburbanizacji na teren Orzesza napływają mieszkańcy spoza gminy, czego nie równoważy odpływ zameldowanych osób. Na terenie miasta w latach 2010-2012 osiedliło się 859 nowych mieszkańców, 460 osób wyemigrowało, co przekłada się na dodatni bilans -399 osób. Napływ ludności stanowi 76,88% przyrostu rzeczywistego gminy w analizowanym okresie, co potwierdza fakt, że Orzesze, jako miasto należące do strefy otaczającej rdzeń konurbacji katowickiej, jest atrakcyjne z punktu widzenia osadnictwa.

Analizując strukturę wieku ludności Orzesza jednoznacznie należy wskazać na starzenie się społeczeństwa. Udział ludności w wieku powyżej 65 lat wynosi 13,59% (GUS, 2013), co według skali ONZ klasyfikuje ludność miasta Orzesze do grupy „populacji starej”. W latach 2010-2013 liczba mieszkańców wzrosła o 3,6% (696 osób), w tym o 1,86% w wieku przedprodukcyjnym, o 3,45% w wieku produkcyjnym i aż o 6,34% w wieku poprodukcyjnym. Z kolei „indeks starości” demograficznej opisujący relację między udziałem dzieci i młodzieży do lat 14, a udziałem osób powyżej 65 roku życia wynosi 85,74%, czyli osoby w młodszej grupie wiekowej przeważają liczebnie nad grupą osób starszych. Prognozy demograficzne dla powiatu mikołowskiego są optymistyczne i przewidują wzrost wielkości populacji o 5,12% (4 774 osoby) w 2035 r. w stosunku do liczby ludności w roku 2011 (Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 – 2035, GUS).

W latach 2003-2004 poziom bezrobocia w Orzeszu wynosił niemal 9%. Sytuacja na rynku pracy poprawiała się sukcesywnie od 2005 roku. Poziom bezrobocia w 2008 roku osiągnął wartość 3%, lecz do roku 2012 wzrósł do 4,9% (BDL). Jest to jednak w znacznej mierze bezrobocie frykcyjne. Głównymi czynnikami wpływającymi na kształtowanie się poziomu bezrobocia strukturalnego są zmniejszające się rokrocznie środki z Funduszu Pracy na aktywizację zawodową oraz deficyt małych i średnich przedsiębiorstw o zróżnicowanej działalności, które zagwarantowałyby podaż miejsc pracy. Według bazy TeleAdreson (2012) na lokalnym rynku pracy działają cztery firmy zatrudniające ponad 50 pracowników:

- Pol-Am-Pack S.A. Oddział Huta Szkła "Orzesze" zatrudnienie ok. 500 osób,
- Labatra sp. z o.o. zajmującej się transportem i spedycją zatrudnienie ok. 200 osób,
- Mirola S.J. – producent bram, rolet i parapetów zatrudnienie ok. 85 osób,
- Fabryka Materacy JANPOL sp. z o.o. zatrudnienie ok. 85 osób.

Zasób mieszkaniowy w Orzeszu według stanu na 2012 rok to 4884 mieszkania, z czego większość stanowi własność prywatna. Mieszkania komunalne to zaledwie 3,5%, natomiast socjalne 0,6% ogółu lokali mieszkalnych. Zagospodarowanie Orzesza, zwłaszcza sołectw, ma mało miejski charakter. Większość mieszkańców zamieszkuje budynki jednorodzinne realizowane przez inwestorów indywidualnych.

Stan wyposażenia w infrastrukturę społeczną jest zadowalający, zatem planowanie krótkoterminowe nie przewiduje nowych inwestycji w tym zakresie. W przypadku dynamicznego wzrostu

utrzymujących się tendencji demograficznych (dodatni przyrost naturalny i saldo migracji) celowe może okazać się wykorzystanie wskazanych w obowiązujących miejscowych planach obszarów usług publicznych dla lokalizacji przedszkoli, ośrodków zdrowia oraz rozbudowa istniejących obiektów szkolnych i kulturalnych.

Struktura przestrzenna gminy Orzesze, w której prawie 80% powierzchni stanowią obszary biologicznie czynne oraz brak zakładów produkcyjno-przemysłowych o dużej uciążliwości, stwarzają korzystne warunki życia mieszkańcom. Z punktu widzenia tendencji demograficznych istotne jest planowanie i tworzenie optymalnych warunków życia dla różnych grup wiekowych. Warunkiem rozwoju jest stworzenie dobrego środowiska mieszkaniowego, m.in. w postaci atrakcyjnych przestrzeni publicznych, lokalnej infrastruktury społecznej i kulturalnej przy bardzo dobrej dostępności komunikacji publicznej do ośrodków konurbacji katowickiej i aglomeracji rybnickiej.

2. Zmiany z zagospodarowaniu na podstawie wydanych decyzji administracyjnych

Analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opiera się przede wszystkim na wydawanych decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ustaleniu warunków zabudowy oraz pozwoleniu na budowę. Dzięki nim możliwa jest ocena tempa rozwoju przestrzennego gminy oraz charakter i zasięg przestrzenny zmian zachodzących w użytkowaniu terenów.

1.1.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W okresie od 1 lipca 2010 roku do 30 czerwca 2014 roku Burmistrz Miasta Orzesze wydał trzynaście decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym. Zestawienie decyzji stanowi Tabela 2.

Tabela 2. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydanych w latach 2010-2014.

L.p.	Nr decyzji i data jej wydania	Rodzaj inwestycji	Oznaczenie nieruchomości	Streszczenie ustaleń decyzji
2010				
1.	005/2011 11.01.2011.	Inwestycja liniowa	obręb Orzesze, ul. Rybnicka Działki nr 698/48, 700/49, 695/231, 885/152, 868/159	Przebudowa sieci wodociągowej
2.	136/2011 09.08.2011.	Obiekt infrastruktury technicznej	obręb Orzesze, ul. Waryńskiego i Chopina Działki nr 801/62, 555/129, 316/71, 124, 398/64, 664/62	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej
2011				
3.	145/2011 29.08.2011.	Obiekt infrastruktury technicznej	obręb Jaśkowice, ul. Fabryczna, działka nr 1136/28	Budowa stacji transformatorowej
4.	192/2011 15.11.2011.	Inwestycja liniowa	obręb Zgoń, ul. Sosnowa, działki nr 742/6, 741/6, 740/6, 737/6, 730/6, 736/6, 735/6, 733/6, 734/6, 732/6, 725/6, 729/6, 728/6, 739/6, 439/86, 510/6	Budowa wodociągu wraz z przyłączami dla Zespołu Budynków Jednorodzinnych

5.	018/2012 03.02.2012.	Infrastruktura techniczna	obręb Zawada, ul. Polna, działki nr 1043/78, 1044/78, 1045/78, 1049/78	Budowa kontenerowej sieci transformatorowej wraz z siecią kablową dla zasilania osiedla domów jednorodzinnych
2012				
6.	065/2012 02.05.2012.	Infrastruktura techniczna	obręb Orzesze, ul. Powstańców, działka nr 865/193	Budowa stacji bazowej na potrzeby cyfryzacji
7.	088/2012 04.06.2012.	Infrastruktura techniczna	obręb Woszczyce, ul. Żorska, działka nr 50	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej
8.	102/2012 21.06.2012.	Infrastruktura techniczna	obręb Gardawice, ul. Stara, działka nr 291/18, 544/18, 551/18, 545/18, 310/18, 311/18, 73, 961/151, 502/21, 362/18, 575/18	Budowa kanalizacji deszczowej
9.	decyzja Burmistrza Miasta Łaziska Górne	Infrastruktura techniczna	obręb Zazdrość, ul. Bukowa,	Budowa kanalizacji deszczowej
2013				
10.	026/2013 28.02.2013.	Inwestycja kubaturowa	obręb Jaśkowice, ul. Wolności, działka nr 70/1	Odbudowa dachu budynku kościoła oraz budowa komina
11.	057/2013 21.05.2013.	Infrastruktura techniczna	obręb Gardawice, ul. Tulipanów, działki nr 580/22, 590/22, 626/22, 629/22, 632/22, 635/22, 581/22	Rozbudowa sieci wodociągowej
12.	164/2013 23.12.2013.	Budowa sieci energetycznej	obręb Orzesze, ul. Mikołowska, ul. Rybnicka działki nr 874/163, 872/165, 868/159, 876/163, 877/163, 878/163, 879/163, 790/80, 789/80, 792/78, 791/78, 793/78, 795/75, 797/74, 799/74, 801/73, 803/71, 805/71, 807/72, 809/72, 810/72, 811/72, 812/72, 813/72, 815/69, 817/69, 819/68, 831/62, 832/62, 834/162, 838/58, 840/58, 841/58, 842/58, 844/53, 975/53, 847/50, 846/50, 848/50, 196/53, 854/53, 850/53, 852/53, 560/134, 638/103, 639/103, 640/103, 634/103, 198/53	Budowa linii kablowej SN-20kV
2014				
13.	35/2014 21.03.2014.	Infrastruktura techniczna	obręb Orzesze, ul. Malinowa, działki nr 360, 203/26, 1058/2, 730/21, 698/19	Rozbudowa gazociągu z budową przyłączy do 3 budynków mieszkalnych

Źródło: Dane Urzędu Miasta Orzesze

Dwanaście decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie analizowanych czterech lat dotyczy przebudowy, rozbudowy lub budowy infrastruktury technicznej. Jedna decyzja dotyczyła odbudowy dachu budynku kościoła po pożarze oraz budowy nowego komina. Wydane decyzje nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozmieszczenie decyzji przedstawiono na rys. I i na rys. II.

Wojewoda Śląski w analizowanym okresie nie wydał żadnej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

2.2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy

Zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ponad 50% powierzchni gminy Orzesze zajmują lasy, które są chronione przed zabudową. Tereny, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - południowo-zachodnia część Orzesza-Centrum oraz dzielnica Zawada, obszar sołectw: Mościska, Woszczyce i Królówka oraz teren zachodniej części Zazdrości i północno-wschodnich Gardawic - charakteryzują się dynamicznym ruchem inwestycyjno-budowlanym. Dla obszarów tych w analizowanym okresie 2010-2014 wydano 534 decyzje o warunkach zabudowy dotyczące inwestycji polegających na budowie, rozbudowie lub przebudowie budynków, istotne z punktu widzenia ruchu budowlanego (pominięto budowę elementów infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów budowlanych), które pogrupowano według rodzaju obiektów budowlanych i przedstawiono w tabelach dla poszczególnych dzielnic i sołectw.

Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenu Orzesze-Centrum w analizowanym okresie czterech lat przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w dzielnicy Orzesze-Centrum w latach 2010-2014.

L. p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy												
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	11 (15 budynków)	5	7	4	8 (44 budynki)	2	4 (7 budynków)	2	6	2	36 (79 budynków)	15	51
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	2	2	5	0	7	0	7	1	2	1	23	4	27
3.	Budynki usługowe	2	3	0	2	1	0	1	0	0	1	4	6	10
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	2
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
4.	Razem	15	10	13	6	16	3	13	3	8	4	65	26	91
		25		19		19		16		12		91		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

Dla terenów w południowo-zachodniej części Orzesza-Centrum w analizowanym czteroleciu wydano 91 decyzji o warunkach zabudowy, dotyczących budynków – ich budowy, rozbudowy i przebudowy. Największa liczba decyzji została wydana w drugiej połowie 2010 roku (25 decyzji). 51 decyzji wprowadzało ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pięć z nich dotyczyło budowy więcej niż jednego obiektu, stąd całkowita liczba budynków jednorodzinnych, które mogłyby zostać na ich podstawie zrealizowane wynosi 79. 27 decyzji dotyczyło budynków gospodarczych, in-

wentarskich oraz garaży, 10 obiektów usługowych. Warunki zabudowy wydano również dla dwóch budynków usług publicznych (budowa kancelarii Nadleśnictwa Kobiór, rozbudowa budynku biurowo-socjalnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej) i budowy hali magazynowej.

Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych zostały wydane na podstawie 12 decyzji wydanych w analizowanym okresie. Decyzje, które dotyczyły większej liczby obiektów (zespoły od 2 do 26 budynków) nie uzyskały jak dotąd pozwolenia na budowę. Dla 10 decyzji dotyczących rozbudowy lub przebudowy budynków jednorodzinnych oraz 8 ustalających warunki zabudowy dla budowy budynków gospodarczych i garaży również wydano pozwolenia na budowę. Trzy pozwolenia na budowę wydano dla inwestycji polegających na budowie obiektów usługowych, dla których warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono przed analizowanym czteroleciem. Dwie dotyczyły warsztatów usługowych i uzyskały pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania oraz na nadbudowę obiektu. Jedna decyzja dotyczyła budowy zespołu garaży blaszanych – uzyskała pozwolenie na budowę.

Rejestr decyzji o warunkach zabudowy dla terenów położonych w dzielnicy Jaśkowice wydanych w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała z dnia 25. kwietnia 2013 roku - przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w dzielnicy Jaśkowice w latach 2010-2013.

L. p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy												
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	11 (19 budynków)	0	11 (13 budynków)	1	2	0	-	-	-	-	24 (34 budynków)	1	25
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	1	1	2	0	0	0	-	-	-	-	3	1	4
3.	Budynki usługowe	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0
	Budynki usług publicznych	0	1	0	0	0	0	-	-	-	-	0	1	1
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0
4.	Razem	12	2	13	1	2	0	-	-	-	-	27	3	30
		14		14		2		-		-		30		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

W drugiej połowie 2010 roku i w roku 2011 wydano po 14 decyzji ustalających warunki zabudowy dla terenów w dzielnicy Jaśkowice, w kolejnym roku dwie, pozostałe postępowania umorzono. Pozwolenia na budowę budynków jednorodzinnych wydano na podstawie 14 decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzje, które dotyczyły większej zespołów od 2 do 7 budynków nie uzyskały pozwolenia na budowę do czasu uchwalenia planu zagospodarowania. Pozwolenia na budowę wydano również dla 6 decyzji ustalających warunki budowy lub rozbudowy garaży oraz dwóch dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele

mieszkaniowe. Pozwolenie na rozbudowę budynku Ochotniczej Straży Pożarnej wydano także na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy.

Rejestr decyzji o warunkach zabudowy dla terenów położonych w dzielnicy Zawada wydanych w okresie od 1. lipca 2010 roku do 30. czerwca 2014 roku - przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w dzielnicy Zawada w latach 2010-2014.

L. p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy												
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	18 (38 bud.)	1	15 (49 bud.)	5	19 (35 bud.)	2	25 (34 bud.)	0	9 (18 bud.)	0	86 (174 bud.)	8	94
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	0	0	0	0	1	1	2	1	0	0	3	2	5
3.	Budynki usługowe	0	0	1*	0	0	0	0	1	0	0	1*	1	1
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Razem	18	1	15	5	20	3	27	2	9	0	89	11	100
		19		20		23		29		9		100		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

* decyzja dla 27 budynków mieszkalnych i 1 budynku usługowego (w tabeli wliczona do budynków mieszkalnych)

W granicach dzielnicy Zawada w analizowanym czteroleciu wydano 100 decyzji o warunkach zabudowy, dotyczących budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych. 94 decyzje wprowadzało ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej, 16 z nich dotyczyło budowy więcej niż jednego obiektu (zespoły od 2 do 27 budynków), stąd całkowita liczba budynków jednorodzinnych, które mogłyby zostać na ich podstawie zrealizowane wynosi 174. Ustalenia dla budynków gospodarczych oraz garaży wprowadziło 5 decyzji, dwie dotyczyły obiektów usługowych (w tym jedna ustalała warunki zabudowy dla 27 budynków jednorodzinnych i budynku usługowego).

Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydano, w analizowanym czteroleciu, 31 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym jedno dla zespołu dwóch budynków. Dla 7 decyzji dotyczących rozbudowy lub przebudowy budynków jednorodzinnych oraz 4 ustalających warunki zabudowy dla budowy lub przebudowy budynków gospodarczych i garaży również wydano pozwolenia na budowę. Jedna decyzja dotyczyła przebudowy budynku usługowego – uzyskano pozwolenie. Wydano 4 pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych, dla których warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono przed analizowanym czteroleciem oraz uzyskano pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na usługowy.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w sołectwie Zawieś - 24. kwietnia 2014 roku.

Dla terenów położonych w sołectwie Zawieś w okresie analizy wydano jedną decyzję o warunkach zabudowy polegającą na rozbudowie poddasza budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 16. sierpnia 2010 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w sołectwie Gardawice - 24. kwietnia 2014 roku – zestawiono w tabeli 6.

Tabela 6. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w sołectwie Gardawice w latach 2010-2014.

L. p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy													
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem			
		B	R, P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	Razem	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	17 (39 bud.)	2	15 (69 budynków)	2	18 (370bud.)	3	18 (33 bud.)	2	1	0	69 (179 budynków)	9	77	
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	1	0	0	2	1	0	1	0	0	0	3	2	5	
3.	Budynki usługowe	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	
4.	Razem	18	2	17	4	19	3	19	2	1	0	74	11	85	
		20		21		22		21		1		85			

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

Dla terenów wchodzących w skład sołectwa Gardawice wydano w analizowanym czterolecu 85 decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. 77 decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych, w tym 9 ich rozbudowy lub przebudowy. Dla 45 budynków uzyskano pozwolenia na budowę (35 decyzji), w tym dla zespołu dwóch i dziesięciu budynków. Wydano także 5 decyzji dotyczących budynków gospodarczych i garaży – uzyskano 3 pozwolenia. Jedna decyzja ustalała warunki zabudowy dla obiektu usługowego, jedna dla rozbudowy magazynu materiałów budowlanych, obie uzyskały pozwolenia. Zarówno decyzję o warunkach zabudowy, jak i pozwolenie na budowę uzyskano dla inwestycji polegającej na budowie warsztatu stolarskiego i budynku mieszkalnego.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w sołectwie Mościska - 24. kwietnia 2014 roku – zestawiono w tabeli 7.

Tabela 7. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w sołectwie Mościska w latach 2010-2014.

L.	Rodzaj obiektu bu-	Ilość decyzji o warunkach zabudowy
----	--------------------	------------------------------------

p.	dowlanego	2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	11 (41 bud.)	0	17	2	11	1	13	2	6 (19 bud.)	0	58	5	63
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	0	0	1	0	1	0	1	1	2	0	5	1	6
3.	Budynki usługowe	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2	0	2
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Razem	11	0	19	2	13	1	14	3	8	0	65	6	71
		11		21		14		17		8		71		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

W analizowanym czteroletnim okresie wydano 71 decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów na obszarze sołectwa Mościska. 63 decyzje dotyczyły budynków mieszkalnych, w tym 5 ich rozbudowy lub przebudowy. Dla 32 budynków uzyskano pozwolenia na budowę, dla trzech na rozbudowę. Wydano także 6 decyzji dotyczących budynków gospodarczych i garaży – uzyskano 4 pozwolenia. Jedna decyzja ustalała warunki zabudowy dla obiektu usługowego, uzyskano pozwolenie na budowę. Zarówno decyzję o warunkach zabudowy, jak i pozwolenie na budowę uzyskano na budowę budynku mieszkalno-biurowo-magazynowego oraz parkingu na 30 samochodów.

Decyzje o warunkach zabudowy istotne z punktu widzenia ruchu budowlanego wydane w analizowanym okresie w sołectwie Zazdrość przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w sołectwie Zazdrość w latach 2010-2014.

L. P.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy												
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 (13 budynków)	1	11 (20 budynków)	0	6 (12 budynków)	0	12 (14 bud.)	1	2	1	33 (61 budynków)	3	36
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3	0	3
3.	Budynki usługowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Razem	3	1	12	0	6	0	13	1	2	1	36	3	39
		4		12		6		14		3		39		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

W analizowanym czteroletnim okresie wydano 39 decyzji ustalających warunki zabudowy dla terenów w sołectwie Zazdrość. 36 z nich dotyczyło budynków mieszkalnych, pozostałe 3 garaże i budynków gospodarczych. Wydano 25 pozwoleń na budowę i dwa na rozbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Decyzje ustalające warunki zabudowy, które dotyczyły większej zespołów od 2 do 11 budynków nie uzyskały pozwolenia na budowę.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w sołectwie Woszczyce - 24. kwietnia 2014 roku – zestawiono w tabeli 9.

Tabela 9. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w sołectwie Woszczyce w latach 2010-2014.

L.p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy												
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 (30 bud.)	0	8 (12 bud.)	0	6 (13 b.)	2	3	1	3 (16 b.)	2	22	5	27
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	2	2	4
3.	Budynki usługowe	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	2
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Razem	0	0	8	1	8	4	4	1	4	2	26	8	34
		2		9		12		5		6		34		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

W okresie analizowanych czterech lat wydano 34 decyzje ustalające warunki zabudowy dla terenów w sołectwie Woszczyce. 27 decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych, na ich podstawie wydano 20 pozwoleń na budowę i 3 na przebudowę. 4 decyzje dotyczyły obiektów garażowych i gospodarczych (2 pozwolenia), 2 budynków usługowych, z czego pozwolenie na budowę wydano dla jednej inwestycji polegającej na budowie stacji obsługi środków transportu.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w sołectwie Królówka - 24. kwietnia 2014 roku – zestawiono w tabeli 10.

Tabela 10. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w sołectwie Królówka w latach 2010-2014.

L.p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy					
		2010	2011	2012	2013	2014	Razem

		B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	3 (4 bud.)	0	2 (10 bud.)	0	3	0	3 (4 bud.)	0	0	0	11	0	11
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1
3.	Budynki usługowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Razem	3	0	2	0	3	1	3	0	0	0	11	1	12
		3		2		4		3		0			12	

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

Dla terenów w Królówce wydano 11 decyzji dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 3 uzyskały pozwolenie na budowę, oraz jedną zezwalającą na przebudowę budynku gospodarczego, dla której również wydano pozwolenie.

Sołectwo Królówka charakteryzuje najmniejsza intensywność działań inwestycyjnych W analizowanym czteroleciu wydano 12 decyzji o warunkach zabudowy (patrz tabela 10).

PGL „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo Kobiór uzyskało pozwolenie na budowę szkółki kontenerowej na terenie istniejącej szkółki Królówka (m.in. na budowę budynku administracyjnego wraz z halą siewów oraz budowę budynku magazynowo-warsztatowego) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od 1. lipca 2010 roku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenów w sołectwie Zgoń - 24. kwietnia 2014 roku – zestawiono w tabeli 11.

W analizowanym czteroleciu dla terenów w sołectwie Zgoń wydano 71 decyzji znaczących dla oceny ruchu budowlanego, zestawiono je w tabeli 11. Tabela 11. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla terenów w sołectwie Zgoń w latach 2010-2014.

L.p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o warunkach zabudowy												
		2010		2011		2012		2013		2014		Razem		
		B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	B	R, P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	18 (87 bud.)	2	21 (24 bud.)	0	16 (18 bud.)	2	4	2	0	0	59 (133 bud.)	6	65
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	0	0	2	1	1	0	1 (2 bud.)	0	0	0	4	1	5
3.	Budynki usługowe	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1

	Budynki usług publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Razem	19	2	23	1	17	2	5	2	0	0	63	8	71
		21		24		19		7		0		71		

oznaczenia:

B – budowa

R, P – rozbudowa lub przebudowa

65 decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 59 ich budowy (133 obiekty). Uzyskano pozwolenie na budowę 48 budynków. Wydano 5 decyzji ustalających warunki zabudowy dla garaży i budynków inwentarskich (2 pozwolenia) oraz jedną zezwalającą na budowę budynku usługowego (wydano pozwolenie na budowę).

W porównaniu do okresu 2006-2010, ocenianego w poprzedniej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowanej w 2010 r. (758 decyzji), w analizowanym czteroleciu zmniejszyła się liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy (534 decyzje) mających znaczenie dla ruchu budowlanego. Jest to niewątpliwie następstwo uchwalenia sześciu planów zagospodarowania przestrzennego. Spośród 534 wydanych decyzji o warunkach zabudowy swoją kontynuację w postaci pozwoleń na budowę lub rozbudowę uzyskało 278 obiektów budowlanych. 84% decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 11,65% garaży i budynków gospodarczych, 3,2 obiektów usługowych, 0,75% usług publicznych, natomiast 0,4% budynków magazynowych.

Przeważająca część nieruchomości, co do których wydano decyzje ustalające warunki zabudowy położona jest na terenach przeznaczonych pod zabudowę w Studium 2011. Dla terenu Zawiesi oraz północnej i wschodniej części Orzesza-centrum w analizowanym czteroleciu obowiązywał plan miejscowy.

Najwięcej decyzji – 100 – wydano dla terenów, na których nie obowiązują plany miejscowe: w Zawadzie, południowej i zachodniej części Orzesza-centrum (91) i Mościskach (71) oraz sołectwach, dla których plan uchwalono w ostatnim roku – w Zgoniu 71 decyzji, w Gardawicach i Zazdrości odpowiednio: 85 i 39 decyzji. Najmniejszy ruch inwestycyjny odnotowano w Królówce – 12 decyzji (przy braku planu miejscowego). Powszechna jest tendencja do uzyskiwania decyzji dla zespołów budynków mieszkalnych, następnie ich przeniesienie na innego inwestora i ustalanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych, najczęściej pojedynczych inwestycji budowlanych, co skutkuje powstawaniem budynków o odmiennym niż zakładany początkowo osiedlowy charakter. Ustalenia decyzji wydanych dla nieruchomości położonych w obszarach, na których w późniejszym czasie uchwalono plany miejscowe włączono w ustalenia tych opracowań. Będą one również analizowane przy ustalaniu zapisów planów opracowywanych w przyszłości.

Analizując obecny proces uzyskiwania warunków zabudowy zdecydowanie należy wspierać, uchwalenie planów miejscowych dla terenów nie objętych zasięgiem obowiązujących planów, gdyż skutkowałoby to zdecydowanie łatwiejszą procedurą uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę,

szczególnie biorąc pod uwagę perspektywę dalszej liberalizacji prawa w tym zakresie (tzw. zgoda budowlana).

2.3 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Dla celów niniejszego opracowania dokonano analizy rejestrów decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w okresie od 1. lipca 2010 roku do 30. czerwca 2014 roku. W celu oceny rzeczywistej dymaniki zmian przestrzeni wzięto pod uwagę jedynie te decyzje, które mają zdecydowany wpływ na zmianę zagospodarowania gminy, czyli ich realizacja związana jest z wybudowaniem nowego obiektu lub rozbudową/przebudową istniejącego (604 decyzje).

Analogicznie do zestawienia wydanych warunków zabudowy, decyzje o pozwoleniu na budowę pogrupowano według rodzaju obiektów budowlanych.

Tabela 12. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2010-2014.

L.p.	Rodzaj obiektu budowlanego	Ilość decyzji o pozwoleniu na budowę												
		II poł. 2010		2011		2012		2013		I poł. 2014		Razem		
		B	R,P	R,P	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	B	R,P	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	70 (72 budynki)	3	107	26	106 (107 budynków)	12	113 (114 budynków)	18	47 (57 budynków)	13	443 (457 budynków)	72	515
2.	Budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże	3	0	13	2	11	2	14	2	2	0	43	6	49
3.	Budynki usługowe	6	1	2	3	4	4	5	1	3	2	20	11	31
4.	Budynki usług publicznych	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	3	2	5
5.	Budynki przemysłowe, magazynowe	0	1	0	0	2	1	0	0	0	0	2	2	4
6	Razem	79	5	122	32	124	20	133	21	53	15	511	93	604
		84		154		144		154		68		604		

515 decyzji, tj. 85,3% ogółu, dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z czego 86% ich budowy. 5 decyzji dotyczyło więcej niż jednego obiektu, stąd całkowita liczba budynków jednorodzinnych, które mogłyby zostać na ich podstawie zrealizowane wynosi 457. Pozostałe decyzje dotyczyły budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży (49 decyzji), usługowych (31), usług publicznych (5), przemysłowych i magazynowych. Ruch inwestycyjny odzwierciedlony poprzez wydane pozwolenia na budowę utrzymuje się na stałym poziomie w okresie analizowanego czterolecia – rocznie wydawanych jest około 150 decyzji.

Porównanie ruchu inwestycyjnego w latach 2010-2014, mierzonego ilością wydawanych pozwoleń na budowę, z okresem 2006-2010 objętym poprzednią analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest możliwe ze względu na niejasną analizę decyzji – brak rozdziału decyzji ustalających warunki zabudowy i pozwoleń na budowę.

2.4 Ocena zmian w zagospodarowaniu

Na podstawie analizy decyzji administracyjnych wydanych dla terenów w Orzeszu w okresie od 1. lipca 2010 roku do 30. czerwca 2014 roku wyodrębniono 1151 decyzji mających znaczenie dla zmian z zagospodarowaniu przestrzennym gminy – zestawienie przedstawiono w tabeli 13.

Tabela 13. Decyzje administracyjne dotyczące zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Orzeszu w latach 2010-2014.

L. p.	Rodzaj decyzji administracyjnej	Ilość decyzji administracyjnych					
		II poł. 2010	2011	2012	2013	I poł. 2014	Razem
1	2	4	5	6	7	8	9
1.	Lokalizacje inwestycji celu publicznego	2	3	4	3	1	13
2.	Ustalenie warunków zabudowy	120	142	121	112	39	534
3.	Pozwolenie na budowę	84	154	144	154	68	604
4.	Razem	206	299	269	269	108	1151

Wyniki analizy decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego pozwoliły wyznaczyć następujące tendencje w ruchu inwestycyjnym gminy oraz ocenić ich konsekwencje:

- Inwestycje budowlane w Orzeszu polegają głównie na budowie i przebudowie/rozbudowie domów jednorodzinnych (84% decyzji o warunkach zabudowy, 85,3% pozwoleń na budowę), budynków gospodarczych oraz garaży (odpowiednio: 11,65% i 8,1%). Inwestycje wpisują się w stan funkcjonalny terenów, nie powodując konfliktów z sąsiadującymi przeznaczeniami terenów. Polityka przestrzenna miasta uwzględniająca ustalenia studium winna pozwalać na wprowadzenie jednolitego i jednoznacznego systemu wydawania, w okresie przejściowym, decyzji administracyjnych w trybie bezplanistycznym.
- Tereny mieszkaniowe mają największy potencjał rozwoju. Dla obszarów nieposiadających obowiązującego planu miejscowego powszechna jest tendencja do uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy dla zespołów budynków mieszkalnych, następnie ich przeniesienie na innego inwestora i ustalanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla poszczególnych, najczęściej pojedynczych inwestycji budowlanych, co skutkuje powstawaniem budynków o odmiennym niż zakładany początkowo osiedlowy charakter. Rozwojowi terenów mieszkaniowych nie towarzyszy zwiększanie ilości usług podstawowych, należy umożliwić ich rozwój w planach miejscowych, tak by kształtujące się obszary osadnicze zapewniały zaspokojenie potrzeb mieszkańców. Na obecnym etapie rozwój zabudowy nie jest na tyle intensywny, by stwarzał ryzyko wytworzenia się terenów niepełnowartościowych.
- Ruch inwestycyjny na obszarze Orzesza skupia się w terenach istniejącej zabudowy, stanowiąc jej dogęszczenie lub kontynuację oraz w terenach rozproszonej zabudowy, ale przeznaczonych w studium 2011 i obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę. Nowo powstające budynki zwiększają intensywność zabudowy na obszarze Zawady, Zazdrości, południowo-zachodniej części Orzesza-centrum oraz Woszczyc. Trend do roz-

proszenia zabudowy widoczny jest w Zgoniu i Gardawicach (obowiązują tam plany miejscowe z 2013 roku i 2014 roku) oraz Mościskach, jednak jest to kontynuacja istniejącej zabudowy, nie sprzeczna z ustaleniami studium. Sytuacja ta powoduje, że warunki ochrony ładu przestrzennego w zakresie koncentracji zabudowy są zachowane.

- Nowa zabudowa nie wkracza na chronione poprzez studium 2011 i plany miejscowe przyrodniczo cenne tereny zieleni przyrodnej, nieurządzonej, lasów oraz tereny rolne. Wyjątek stanowią tereny w sołectwie Mościska oraz Zgoń, dla których uzyskano warunki zabudowy i pozwolenia na budowę na obszarze przeznaczonym w studium 2011 pod zwarte tereny zieleni i wód (Z3). Realizacja inwestycji jest w konflikcie z ustaleniami o zachowaniu ciągłości powiązań ekologicznych i zakazie realizacji nowej zabudowy.
- Koncentracja zabudowy na terenach zurbanizowanych wyznaczonych w studium 2011 i planach miejscowych jest korzystna z uwagi na możliwość obsługi terenu przez sieci infrastruktury technicznej i komunikację, co racjonalizuje inwestycje gminne w tym zakresie oraz ułatwia realizację samych obiektów budowlanych.
- Największą szansę na dalszy rozwój terenów zurbanizowanych, w tym osiedli budynków mieszkalnych mają dzielnice: Zawada i Orzesze-centrum oraz sołectwa Gardawice, Mościska, Zgoń i Zazdrość (niewielka obszarowo, lecz atrakcyjna dla nowo osiedlającej się ludności). Najmniejszy ruch inwestycyjny odnotowano w Królówce. Atrakcyjność miejscowości pod względem lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jest wskazaniem do planowania inwestycji gminnych, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W celu właściwego kształtowania ładu przestrzennego wskazane byłoby opracowanie planów miejscowych dla terenów określonych w studium jako zurbanizowane. Obowiązujących planów nie posiadają sołectwa: zachodnia część Zazdrości, część sołectwa Woszczyce i Królówka, dzielnice Zawada i południowo-zachodnia część Orzesza-centrum oraz Mościska.

Akt prawa miejscowego wprowadzający zasady zagospodarowania i zabudowy rdzenia miasta - dzielnicy centralnej mógłby uniemożliwić lub znacząco ograniczyć negatywny dla ładu przestrzennego skutek decyzji ustalającej warunki zabudowy i pozwolenia na budowę zespołu 70 garaży blaszanych na terenie Orzesza-centrum.

Niezmienne, należy również wskazywać, iż jedyną obecnie skuteczną formą zabezpieczenia terenów otwartych i przyrodniczo czynnych przed presją budowlaną jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ III. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE

Obowiązujące studium zostało przyjęte uchwałą nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze. Studium jest dokumentem określającym przyjęte przez gminę Orzesze kierunki kształtowania polityki przestrzennej, dla których podstawą opracowania były następujące dokumenty i opracowania:

- uchwała nr XLVI/363/06 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 6. października 2006 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu Nr XLVIII/353/02 z dnia 10 października 2002 roku;
- wnioski do zmiany studium, które wpłynęły zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- materiały planistyczne opracowane w trakcie sporządzania Studium, w skład których wchodzi:
- analiza stanu istniejącego zagospodarowania obszaru gminy, zarówno w zakresie terenów niezurbanizowanych, jak i zurbanizowanych zabudowanych i niezabudowanych, w tym zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- analiza stanu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- analiza sytuacji społecznej: warunków i jakości życia mieszkańców oraz współczesnych potrzeb społeczeństwa,
- analiza stanu środowiska oraz wymogów ochrony środowiska i zasobów przyrody,
- analiza stanu krajobrazu kulturowego, zabytków architektury, urbanistyki i niematerialnego dziedzictwa kulturowego,
- analiza stanu ,potrzeb i możliwości rozwoju miasta,
- synteza i wytyczne Tomu I Uwarunkowania;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu Nr XLVIII/353/02 z dnia 10 października 2002 roku;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- podstawowe opracowanie ekofizjograficzne;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego;
- dane statystyczne z Banku Danych Lokalnych GUS z lat 1995-2011;
- Strategia rozwoju Miasta Orzesze (2003);

- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Orzesze (2003);
- Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2009-2011;
- przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W studium zawarto ustalenia dotyczące:

- kierunków rozwoju i zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy oraz obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;
- lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego, w tym:
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- wyznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- określono obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary przestrzeni publicznych oraz obszary problemowe;
- obszary, dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na wymienione powyżej podstawy opracowania i zakres ustaleń studium oraz ze względu na niespełna trzyletni okres obowiązywania studium, w którym nie weszły w życie akty prawne wprowadzające ustalenia sprzeczne z zapisami Studium 2011, a więc niepowodujące dezaktualizacji studium, stwierdza się jego zgodność z art.10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W studium wyznaczono osiem terenów o przeznaczeniu umożliwiającym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Położone są w sąsiedztwie drogi krajowej nr 81, siedem z nich na terenie Gardawic, jeden w Woszczycach. Dla wszystkich terenów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania.

Strategia rozwoju Orzesza zwraca uwagę na niedostateczny rozwój przestrzeni publicznych na terenie miasta. Krokiem w kierunku kształtowania przestrzeni publicznych jest Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2010-2015, obejmujący swoim zakresem przebudowę Orzesza-centrum oraz Jaśkowic na cele rekreacyjne i usługowe. Celem opracowania jest wielofunkcyjne wykorzystanie obszarów

poprzez przywrócenie ładu przestrzennego oraz nadanie nowych funkcji terenom i obiektom budowlanym. Określone w studium 2011 kierunki rozwoju ukierunkowują go na stworzenie warunków rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, aktywizację sektora usług i zakładów produkcyjnych. Strategia wyznacza cztery obszary rozwoju:

- zharmonizowany rozwój mieszkalnictwa, poprzez uchwalenie planów miejscowych regulujących zasady zagospodarowania, budujące atrakcyjny i estetyczny wizerunek miasta,
- tworzenie warunków wspierających rozwój mieszkańców w sferze edukacyjnej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
- bezpieczna środowiskowo, zorganizowana przestrzeń gospodarcza zapewniająca atrakcyjne warunki dla rozwoju przedsiębiorczości,
- funkcjonalne, bezpieczne i atrakcyjne do zamieszkania miasto ze zintegrowaną miejską społecznością.

Zadania służące realizacji celów publicznych wynikające ze Strategii to inwestycje w infrastrukturę techniczną (kanalizacja sanitarna i przydomowe oczyszczalnie ścieków), likwidacja źródeł niskiej emisji – wymiana kotłów na ekologiczne, uzbrojenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe i działalność gospodarczą. Istotna z punktu widzenia poprawy jakości życia mieszkańców jest budowa obwodnic miasta Orzesze: obwodnica północ-południe relacji Gliwice – Orzesze - Żory, obwodnica wschód-zachód Rybnik – Orzesze – Katowice oraz stworzenie kompleksu kulturalno-sportowego (przewidziane w studium, lecz do tej pory nie zrealizowane).

Studium 2011 jest zgodne z opracowaniami dotyczącymi Orzesza, w tym z: opracowaniem ekofizjograficznym i Programem Ochrony Środowiska dla Gminy Orzesze. Studium podtrzymuje zdefiniowane w nich zadania i ustala zasady ochrony zasobów wód podziemnych, jak również wód powierzchniowych i terenów zieleni przywoodnej, jak również lasów i kompleksów zadrzewień poprzez ustalenie na ich obszarze terenów chronionych przed zabudową. Ustalenia dotyczą również obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych (m.in. osuwisko na górze św. Wawrzyńca). Studium poddaje analizie udokumentowane złoża kopalin - tereny górnicze, gdzie prowadzona jest eksploatacja węgla kamiennego, złoża kruszyw naturalnych, w szczególności złoża piasku „Gardawice”, na którym prowadzona jest eksploatacja. W studium uwzględniono wskazania ekofizjografii, m.in. wyznaczając obszar przestrzeni zieleni chroniony przed zabudową oraz wprowadzając planowane obszary ochrony przyrody. Stan środowiska naturalnego i kulturowego nie wskazuje na narastanie zjawisk degradujących je, za wyjątkiem presji na przekształcanie terenów przyrodniczo czynnych pod zabudowę, co wpływa na warunki przewietrzania i zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych. Ustalenia studium 2011 mają na celu racjonalizowanie tych procesów, jednak dokument ten nie jest aktem prawa miejscowego. Wydawane są decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę dla terenów wchodzących w skład obszarów nieurbanizowanych przeznaczonych w studium 2011 pod zwarte tereny zieleni i wód – Z3 (po jednym terenie w Zazdrości i Zgoniu, po dwa tereny w Zawadzie, Mościskach i Woszczycach, trzy w Gardawicach).

Studium 2011 wskazuje strukturę przestrzenną miasta jako zasób krajobrazu kulturowego podlegający ochronie. W konflikcie z takimi ustaleniami jest fakt wydania decyzji ustalających warunki zabudowy i pozwolenia na budowę zespołu garaży blaszanych w centrum miasta, co stanowi wprowadzie kontynuację obecnego zagospodarowania, lecz zaburza strukturę zagospodarowania przestrzennego.

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Orzesze określa ponadto zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), rozbudowy oczyszczalni ścieków. Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2009-2011 również przewiduje realizację uzbrojenia terenów, budowę kanalizacji sanitarnej i przebudowę oczyszczalni ścieków w Orzeszu Śródmieściu oraz budowę sieci wodociągowej. W studium zapewniono możliwość realizacji powyższych inwestycji.

Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego Orzesza w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego formułuje problem przyszłego zagospodarowania obszarów płytkiej eksploatacji, studium określa kierunki rozwoju tych terenów poprzez rekultywację i rewitalizację.

ROZDZIAŁ IV. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Informacje ogólne

W granicach gminy Orzesze obowiązuje 17 planów miejscowych:

1. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze - Uchwała Nr XLIV/286/98 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 18 czerwca 1998 r., (Dziennik Urzędowy Woj. Katowickiego nr 28, poz. 314 z dnia 21 września 1998 r.),
2. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze - Uchwała Nr X/91/99 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 lipca 1999 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 41, poz. 1131 z dnia 24 września 1999 r.),
3. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze - Uchwała Nr XLIII/325/2002 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 29 maja 2002 r., (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 51, poz. 1709 z dnia 19 lipca 2002 r.),
4. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze - Uchwała Nr XLVII/347/2002 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 września 2002 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 81, poz. 2905 z dnia 2 grudnia 2002 r.)
5. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze - Uchwała Nr VIII/56/2003 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 maja 2003 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 57, poz. 1806 z dnia 8 lipca 2003 r.)
6. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze - Uchwała Nr VIII/57/2003 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 maja 2003 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 57, poz. 1807 z dnia 8 lipca 2003 r.)
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Orzesze - Uchwała Nr VIII/55/03 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 30 maja 2003 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego Nr 57, poz. 1805 z dnia 8 lipca 2003 r.),
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wyodrębnionego obszaru Huty Szkła "ORZESZE" - Uchwała Nr XLV/344/06 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 12 września 2006 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 131 poz. 3786 z dnia 16 listopada 2006 r.),
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w rejonie ograniczonym ul. Gliwicką, granicą Gminy Ornontowice, północną linią lasu, ul. Św. Wawrzyńca, wschodnią linią lasu, ul. Wiosny Ludów oraz ul. Matejki - Uchwała Nr XIV/79/07 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 7 listopada 2007 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 216, poz. 4689 z dnia 31 grudnia 2007 r.),
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu oraz dzielnicy Zawisć - Uchwała nr XLII/377/10 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 1 czerwca 2010 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 154, poz. 2520 z dnia 16 sierpnia 2010 r.),

11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu – Woszczycach - Uchwała nr XLII/376/10 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 1 czerwca 2010 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 154, poz. 2519 z dnia 16 sierpnia 2010 r.),
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w rejonie: ul. Grzegorzcyka, ul. Leśnej, zachodnia linia lasu, ul. Pocztowej, ul. Podgórskiej oraz ul. Gliwickiej - Uchwała nr XIV/111/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 27 października 2011 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego nr 320, poz. 5575 z dnia 20 grudnia 2011 r.),
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu - Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej - Uchwała Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 kwietnia 2012 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego poz. 2342 z dnia 11 czerwca 2012r.),
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu - Gardawicach w rejonie ulic: Centralnej, Modrzewiowej i Damrota - Uchwała Nr XXIII/258/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 28 czerwca 2012r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego poz. 3148 z dnia 2 sierpnia 2012 r.),
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze (Uchwała Nr XXXIII/360/13 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 25 kwietnia 2013r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 3663 z dnia 6 maja 2013 r.),
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu dla sołectwa Zgoń - Uchwała Nr XXXVII/402/13 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 września 2013 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego poz. 5979 z dnia 4 października 2013 r.),
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu - Gardawicach oraz w Orzeszu - Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść - Uchwała Nr XLIV/480/14 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 24 kwietnia 2014 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Śląskiego poz. 2613 z dnia 2 maja 2014 r.).

Plany miejscowe obowiązują na łącznym obszarze ok. 3159,8 ha, co stanowi 37% powierzchni gminy. Przyjmując, iż lasy zajmują około 50% powierzchni miasta oraz że około 10% ich powierzchni znajduje się w obszarze obowiązujących planów – pokrycie miasta Orzesze prawem miejscowym (w przypadku lasów obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, bez opracowania planu miejscowego) wynosi około 80%, co jest bardzo dobrym wynikiem gwarantującym zarówno przyspieszenie realizacji inwestycji jak również ochronę ładu przestrzennego. Obowiązujące plany uchwalono w latach 1998-2014, w tym do roku 2003 dotyczyły one zmian planu ogólnego. Kolejne uchwały wprowadziły ustalenia dla Orzesza-Centrum. Od 2010 roku rozpoczęto sukcesywne uchwalanie planów miejscowych dla obszarów charakteryzujących się dynamicznym ruchem inwestycyjno-budowlanym. Uchwalono plany dla sołectwa Zawieść, fragmentu Woszczyc i Gardawic, sołectwa

Zgoń oraz Gardawic i części Zazdrości. Studium 2011 wskazuje obszary, dla których winny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Uchwalono je dla trzech stref węzłowych – usługowych i przemysłowych. Dla obszarów przestrzeni chronionej – zwartych terenów zieloni i wód - studium wprowadza zakaz zabudowy, jednak nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, skutkiem czego są decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na realizację inwestycji na terenach niezurbanizowanych i chronionych przed zabudową zapisami studium.

Tereny, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami leśnymi, to południowo-zachodnia część Orzesza-Centrum oraz dzielnica Zawada, obszar sołectw: Mościska, Woszczyce i Królówka oraz teren zachodniej części Zazdrości i północno-wschodnich Gardawic.

Rada Miejska podjęła dwie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego:

- Uchwała Nr XIX/203/12 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze,
- Uchwała Nr XXXIV/376/13 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 maja 2013 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu dla sołectw: Woszczyce oraz Królówka

2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami

2.1. Analiza zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plany miejscowe obowiązujące w gminie Orzesze oceniono pod względem zgodności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązkowego zakresu planów.

Cztery obowiązujące plany miejscowe (zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze) zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązująca obecnie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera przepis przejściowy w postaci art. 87 ust. 1, który stanowi o utrzymaniu w mocy planów miejscowych uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. Mimo nie uwzględnienia zakresu określonego w ustawie z 2003 roku – plany pozostają prawomocne.

W tabeli 14 przedstawiono analizę zgodności zapisów obowiązujących planów z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł ten określa obowiązkowy zakres miejscowego planu:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 14. Ocena uwzględnienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stan na dzień 30 czerwca 2014 r.) w planach miejscowych miasta Orzesze

L. p.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przybliżona powierzchnia planu [ha]	Data uchwalenia	Art. 15 ust. 2 p. 1	Art. 15 ust. 2 p. 2	Art. 15 ust. 2 p. 3	Art. 15 ust. 2 p. 4	Art. 15 ust. 2 p. 5	Art. 15 ust. 2 p. 6	Art. 15 ust. 2 p. 7	Art. 15 ust. 2 p. 8	Art. 15 ust. 2 p. 9	Art. 15 ust. 2 p. 10	Art. 15 ust. 2 p. 11	Art. 15 ust. 2 p. 12	Ocena uwzględnienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania miasta Orzesze	b.d.	18.06.1998.	+	+/-	+/-	++	+/-	+/-	++	-	+	+	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – brak zapisów dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajozbrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, brak szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości; brak określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania (brak podania intensywności zabu-

L. p.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przybliżona powierzchnia planu [ha]	Data uchwalenia	Art. 15 ust. 2 p. 1	Art. 15 ust. 2 p. 2	Art. 15 ust. 2 p. 3	Art. 15 ust. 2 p. 4	Art. 15 ust. 2 p. 5	Art. 15 ust. 2 p. 6	Art. 15 ust. 2 p. 7	Art. 15 ust. 2 p. 8	Art. 15 ust. 2 p. 9	Art. 15 ust. 2 p. 10	Art. 15 ust. 2 p. 11	Art. 15 ust. 2 p. 12	Ocena uwzględnienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
																dowy, wysokości i gabarytów)
2.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania miasta Orzesze	b.d.	27.07.1999.	+	+/-	+/-	++	++	+/-	++	+/-	+	+	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – brak zapisów dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, brak szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości; brak określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania (brak podania intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości i gabarytów)
3.	Zmiana planu ogólnego zagospodarowania miasta Orzesze	b.d.	29.05.2002.	+	+/-	+/-	++	-	+/-	++	+	+	+	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – brak zapisów dotyczących wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz szczegółowych zasad kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania (brak podania intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości i gabarytów);
4.	Zmiana fragmentu planu ogólnego zagospodarowania miasta Orzesze	b.d.	27.09.2002.	+	+/-	+	+	++	+/-	++	++	++	+	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – niejasne zapisy dotyczące wymagań kształtowania ładu przestrzennego, brak określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w zakresie wskaźników intensywności zabudowy i ustaleń dotyczących parkowania)
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Orzesze	b.d.	30.05.2003.	+	+	+	+	+	+/-	++	+/-	+	+/-	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – brak określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla niektórych terenów w zakresie wskaźników intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości budynków oraz brak ustaleń dotyczących parkowania); brak ustaleń dotyczących zasad scalania nieruchomości; brak szczegółowych ustaleń dotyczących zasad modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji
6.	Zmiana fragmentu planu ogólnego za-	b.d.	30.05.2003.	+	++	+	++	++	++	++	-	+	+	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – brak ustaleń dotyczących zasad po-

L. p.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przybliżona powierzchnia planu [ha]	Data uchwalenia	Art. 15 ust. 2 p. 1	Art. 15 ust. 2 p. 2	Art. 15 ust. 2 p. 3	Art. 15 ust. 2 p. 4	Art. 15 ust. 2 p. 5	Art. 15 ust. 2 p. 6	Art. 15 ust. 2 p. 7	Art. 15 ust. 2 p. 8	Art. 15 ust. 2 p. 9	Art. 15 ust. 2 p. 10	Art. 15 ust. 2 p. 11	Art. 15 ust. 2 p. 12	Ocena uwzględnienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	gospodarowania miasta Orzesze (korekta przebiegu drogi)															działu i scalania nieruchomości
7.	Zmiana fragmentów planu ogólnego zagospodarowania miasta Orzesze	b.d.	30.05.2003.	+	++	+	++	++	+/-	+	+/-	++	++	++	+	CZĘŚCIOWE NIE-UWZGLĘDNIENIE – brak szczegółowych ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania (wskaźników intensywności zabudowy); brak zasad podziału i scalania nieruchomości
8.	Mppz dla terenu wyodrębnionego obszaru Huty Szkła „ORZESZE”	b.d.	12.09.2006.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
9.	Mppz dla terenu położonego w Orzeszu w rejonie ograniczonym ul. Gliwicką, granicą Gminy Ormontowice, północną linią lasu, ul. Św. Wawrzyńca, wschodnią linią lasu, ul. Wiosny Ludów oraz ul. Matejki	b.d.	07.11.2007.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
10.	Mppz dla terenu położonego w Orzeszu w dzielnicy Zawiesz	b.d.	01.06.2010.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
11.	Mppz dla terenu położonego w Orzeszu - Woszczycach	b.d.	01.06.2010.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE brak ustalenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania w zakresie określenia minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc parkingowych nie stanowi o dezaktualizacji tego planu
12.	Mppz dla terenu położonego w Orzeszu w rejonie: ul. Grzegorzczka, ul. Leśnej, zachodnią linią lasu, ul. Pocztowej,	b.d.	27.10.2011.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE

L. p.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przybliżona powierzchnia planu [ha]	Data uchwalenia	Art. 15 ust. 2 p. 1	Art. 15 ust. 2 p. 2	Art. 15 ust. 2 p. 3	Art. 15 ust. 2 p. 4	Art. 15 ust. 2 p. 5	Art. 15 ust. 2 p. 6	Art. 15 ust. 2 p. 7	Art. 15 ust. 2 p. 8	Art. 15 ust. 2 p. 9	Art. 15 ust. 2 p. 10	Art. 15 ust. 2 p. 11	Art. 15 ust. 2 p. 12	Ocena uwzględnienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	ul. Podgórskiej oraz ul. Gliwickiej															
13	Mpzp dla terenu położonego w Orzeszu – Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej	88,9	26.04.2012.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
14	Mpzp dla terenu położonego w Orzeszu – Gardawicach w rejonie ulic: Centralnej, Modrzewiowej i Damrota	127	28.06.2012.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
15	Mpzp dla terenu położonego w Orzeszu – Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze	b.d.	25.04.2013.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
16	Mpzp dla terenu położonego w Orzeszu dla sołectwa Zgoń	b.d.	26.09.2013.	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE
17	Mpzp dla terenu położonego w Orzeszu – Gardawicach oraz w Orzeszu – Zazdrości ograniczonego ul. Centralną (DK81), ul. przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść	b.d.	24.04.2014.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	UWZGLĘDNIENIE

+ - uwzględnienie obowiązkowego zakresu planu określonego w art. 15 u. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- - nieuwzględnienie obowiązkowego zakresu planu określonego w art. 15 u. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

+/- - częściowe uwzględnienie obowiązkowego zakresu planu określonego w art. 15 u. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

+* - pomimo braku ustaleń z danego zakresu, z uwagi na wąski zakres planu lub brak danych uwarunkowań należy uznać wypełnienie art. 15 u. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

b.d. - brak danych

Na podstawie tabeli 14 stwierdzono, że 7 planów miejscowych, uchwalonych do czasu wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku częściowo nie uwzględnia jej ustaleń dotyczących obowiązkowego zakresu planów miejscowych, pozostałe 10 zawierają wszystkie wymagane ustalenia.

2.2. Analiza zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W wyniku analizy planów miejscowych w zakresie ustaleń dla systemów infrastruktury technicznej nie stwierdzono występowania zakazów ani rozwiązań mogących uniemożliwiać lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Należy więc stwierdzić zgodność wszystkich planów z ustawą dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W wyniku analizy w zakresie zgodności z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko stwierdzono, że 10 planów miejscowych uchwalono przed jej wejściem w życie, zawierają więc zapisy odnoszące się do uchylonych aktów prawnych - ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 roku oraz ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku oraz aktów wykonawczych do tych ustaw. Trzy zmiany planu ogólnego zawierają ustalenia wprowadzone w oparciu o ustalenia rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji. Dokument uchylono i zastąpiono rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – w Orzeszu uchwalono w trakcie jego obowiązywania trzy plany. Ustalenia rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko

sko obowiązywały przy uchwalaniu pięciu planów, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wyodrębnionego obszaru Huty Szkła „ORZESZE” (Uchwała Nr XLV/344/06 z 12 września 2006 r.), w którym wyznaczono zarówno tereny, na których dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jak i tereny, gdzie wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Od 15 listopada 2010 roku obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, którego ustalenia wprowadzono do planów sporządzonych po jego wejściu w życie, ich zapisy są więc zgodne z prawodawstwem z dziedziny ochrony środowiska.

2.3. Zgodność planów z obowiązującym studium oraz z innymi opracowaniami dotyczącymi Miasta Orzesze

Na podstawie art. 9 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym, w przypadku przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych, ich ustalenia powinny nie naruszać ustaleń studium.

W studium wyznaczono obszar przestrzeni chronionej (OPC) obejmujący tereny chronione przed zabudową, do których zakwalifikowano zwarte i rozproszone obszary zieleni i wód, w tym tereny rolne, lasów i dolesień oraz zieleni pozostałej. Ustalono obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenów celem nadania im z poziomu prawa miejscowego skutecznej prawnej ochrony przed zabudową i niekontrolowanym rozproszonym rozrastaniem się terenów budowlanych, poza zasięg obszarów posiadających rozwinięty system dróg publicznych oraz systemy infrastruktury technicznej. W trakcie analizowanego, w niniejszym opracowaniu, czterolecia nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla ww. obszaru.

W obszarze zurbanizowanym (urbanizacji) wyznaczono strefy przestrzenno – funkcjonalne:

- SPF-1 – tereny centrum miasta o dominacji zabudowy średniowysokiej i niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto od 1,00 do 3,00, dominacji funkcji usługowych ogólnomiejskich zintegrowanych z funkcją mieszkaniową;
- SPF-2 - tereny urbanizacji miejskiej, tereny: dominacji zabudowy średniowysokiej i niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto od 0,50 do 1,00, dominacji funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych zintegrowanej z usługami;
- SPF-3 - tereny urbanizacji podmiejskiej, tereny: dominacji zabudowy niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto od 0,20 do 0,35, dominacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych,

- SPF-4 - tereny urbanizacji wiejskiej, tereny: dominacji zabudowy niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto do 0,2, dominacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych.

W studium wyznaczono cztery strefy typów urbanizacji:

- strefę zurbanizowaną i zabudowaną – istniejąca i kontynuacji zabudowy na podstawie dotychczasowych dokumentów planistycznych pozwalających na określenie przeznaczeń oraz zasad kontynuacji zabudowy na bazie istniejących i nieznacznie rozbudowywanych systemów infrastruktury technicznej,
- strefę zurbanizowaną i zabudowaną – zaplanowana rozwoju zabudowy - dla której sporządzone (do czasu chwalenia Studium 2011) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolne oraz określiły odpowiednie przeznaczenia oraz zasady rozwoju zabudowy, wymagające rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
- strefę potencjalnej nowej urbanizacji i zabudowy – planowana rozwoju zabudowy - dla której w planach miejscowych, uchwalonych po wejściu w życie Studium 2011, nastąpi zmiana sposobu użytkowania i przeznaczania dotychczas rolniczych gruntów na cele nierolnicze (wymagają rozwoju systemów infrastruktury technicznej),
- strefę perspektywicznej nowej urbanizacji i zabudowy – perspektywiczna rozwoju zabudowy - odpowiadającą niebilansowanym pod względem demograficznym lokalnym tendencjom powiększania terenów zurbanizowanych, kosztem niezagospodarowanych i wykorzystywanych rolniczo terenów, dla których w planach dopuszczono zabudowę z jednoczesnym zastrzeżeniem niefinansowania przez miasto nowej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz z zastrzeżeniem iż plany dla tych obszarów mogą być opracowywane wyłącznie w oparciu o wnioski co najmniej 50% właścicieli działek w tym obszarze.

Plany miejscowe opracowywane są dla terenu dzielnicy lub sołectwa i obejmują wszystkie strefy typów urbanizacji wyznaczone w Studium 2011.

W celu właściwego kreowania zabudowy i zagospodarowania w terenach o trudno przewidywalnych kierunkach rozwoju wyznaczono strefy węzłowe kreacji zabudowy:

- strefa SPF-W1 - tzw. „park przedsiębiorczości” - tereny usług, działalności logistycznej i produkcyjnej,
- strefa SPF-W2 – tzw. „nowe centrum” - tereny zabudowy usługowej z przewagą usług publicznych,
- strefa SPF-W3 – tzw. „nowe miasto” - tereny usługowo-rekreacyjne, działalność logistyczna i produkcyjna.

Studium 2011 wskazuje ww. obszary, jako tereny dla których winny być sporządzone

miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan dla strefy SPF-W1 uchwalono w 2012 roku (nie objął wschodniej części terenu), dla SPF-W3 w 2014 roku. Nie podjęto działań zmierzających do uchwalenia planu dla terenu „nowego centrum”.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze co do zasady utrzymuje ustalenia planów miejscowych w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem wyższego stopnia ogólności. Oznacza to m.in., że tereny zabudowy wyznaczone w planach miejscowych zawierają się w strefach zurbanizowanych studium. Niemniej jednak poszczególne strefy polityki przestrzennej studium stanowią obszary zróżnicowane pod względem kierunków zmian oraz podstawowych wskaźników urbanistycznych, które winny cechować dominujące przeznaczenia. Fakt ten jest znaczący z uwagi na bardziej szczegółowe określenie zgodności zapisów planów miejscowych ze studium.

Plany miejscowe uznano za zgodne z ekofizjografią i Programem Ochrony Środowiska dla Gminy Orzesze. Wytyczne zawarte w opracowaniach odnośnie ochrony obszarów wskazanych do pełnienia funkcji przyrodniczej zostały dostatecznie spełnione poprzez odpowiednie przeznaczenie terenów w planach. Wszystkie plany określają również zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wyznaczony w Strategii rozwoju Orzesza cel zharmonizowanego rozwoju mieszkalnictwa, realizowany jest poprzez ustalenia obowiązujących i przyszłych planów miejscowych. Inwestycje w infrastrukturę i komunikację nie kolidują z planowanym przeznaczeniem terenów.

2.4. Ocena aktualności planów miejscowych – podsumowanie

Dla końcowego stwierdzenia stopnia aktualności planów miejscowych, poza zgodnością z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy wziąć pod uwagę ich przydatność dla realizacji polityki przestrzennej w gminie.

Pomimo częściowego nieuwzględnienia wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakresu planów miejscowych w opracowaniach uchwalonych do 2003 roku, spełniają one swoją rolę co do realizacji polityki przestrzennej gminy, poprzez ustalenia dotyczące rozwoju terenów zabudowanych i ochronę terenów niezurbanizowanych. W celu właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów należy wprowadzić lub uszczegółowić zasady ochrony i tworzenia ładu przestrzennego oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania. Pozostałe 10 planów jest zgodnych z wymogami ustawy, w tym 6 zostało uchwalonych w analizowanym czteroleciu.

Aktualizując prowadzoną politykę przestrzenną, należy wziąć pod uwagę zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym oraz potrzeby zgłaszane przez zainteresowane strony. Pomimo niewielkiej ilości złożonych wniosków, przeanalizowany w rozdziale II ruch inwestycyjno-budowlany, a w szczególności liczba wydawanych rocznie decyzji ustalających warunki zabudowy i pozwoleń na budowę wskazuje na dogęszczanie lub kontynuację istniejącej zabudowy oraz na sukcesywne zago-

spodarowywanie rezerw terenów budowlanych ustalonych w studium, potwierdzonych w planach miejscowych.

Zaznaczyć, w tym miejscu należy iż „Analiza ...” wskazała, iż w pomimo potwierdzonego ruchu inwestycyjnego oraz przyrostu liczby ludności zarówno w studium 2011 jak również w obowiązujących planach istnieje ponad trzykrotna rezerwa terenowa dla przyszłych inwestycji. Oznacza to, iż w perspektywie najbliższych 20 – 30 lat zakładając obecny ruch inwestycyjne możliwości inwestycyjne miasta wskazane w kierunkach nie powinny ulec znaczącemu uszczupleniu.

Nowo powstające budynki zwiększają intensywność zabudowy na obszarze Zawady, części Zazdrości, południowo-zachodniej części Orzesza-centrum oraz Woszczyc (tereny nie objęte obowiązującymi planami miejscowymi). Koncentracja zabudowy na terenach jest korzystna z uwagi na możliwość obsługi terenu przez sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co racjonalizuje inwestycje gminne w tym zakresie.

Atrakcyjne pod względem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej są dzielnice: Zawada i Orzesze-centrum oraz sołectwa Gardawice, Mościska, Zgoń i Zazdrość. W celu właściwego kształtowania ładu przestrzennego priorytetowe jest opracowanie planów miejscowych dla tych obszarów. Obowiązujących planów nie posiadają również sołectwa: Woszczycy i Królówka (plan w trakcie opracowania), lecz ze względu na stosunkowo niewielki ruch inwestycyjny nie jest to działanie konieczne na obecnym etapie dokumentacji planistycznej gminy.

Studium 2011 wskazuje obszary, dla których winny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Uchwalono je dla dwóch z trzech wyznaczonych stref węzłowych SPF-W1 – usługowych i przemysłowych. Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu obszarów przestrzeni chronionej (zwarte tereny zieleni i wód), skutkiem czego wydano pozwolenia na budowę dla terenów objętych zakazem zabudowy poprzez zapisy studium i uchwalonych po uprawnieniu się pozwoleń planów. Postęp w realizacji ustaleń tych decyzji wymaga oceny zasadności przystąpienia do zmian w studium i w planach po okresie ewentualnego wygaśnięcia pozwoleń pod kątem realizacji inwestycji. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, mogą zostać kompleksowo zapewnione jedynie poprzez plan.

Tereny, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami leśnymi, to południowo-zachodnia część Orzesza-Centrum oraz dzielnica Zawada, obszar sołectw: Mościska oraz teren zachodniej części Zazdrości i północno-wschodnich Gardawic. W trakcie opracowania jest plan dla terenów w Woszczycach i Królówce.

3. Analiza wniosków do planów miejscowych

1.1.3. Charakterystyka złożonych wniosków

Zgodnie z uchwałą inicjującą nr XLVI/363/06 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 6 października 2006 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu Nr

XLVIII/353/02 z dnia 10 października 2002 r. w zakresie obejmujący układ komunikacyjny oraz wielkość obszarów przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową oraz działalność gospodarczą sporządzono Studium 2011. Procedura sporządzenia studium objęła analizę wniosków złożonych zarówno do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i do planów miejscowych, dlatego że ich uwzględnienie często wymaga zmiany obu dokumentów planistycznych, a osoby je składające nierzadko utożsamiają je ze sobą. Podczas opracowywania projektu studium 2011 przeanalizowano wnioski złożone zarówno przed przystąpieniem do sporządzenia studium, jak również w terminie przewidzianym w procedurze. Rozstrzygnięcie o uwzględnieniu lub nie treści wniosków znalazło odzwierciedlenie w ustaleniu przeznaczeń terenów w studium. W wyniku zapoznania się właścicieli nieruchomości z wyłożonym do publicznego wglądu projektem studium, część wniosków została powtórzona poprzez złożenie uwagi, w związku z czym kolejna część wniosków została uwzględniona. Uwzględnienie wniosków wpłynęło głównie na powiększenie terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

W niniejszym opracowaniu analizowane są wnioski złożone po dniu uchwalenia studium (17 listopada 2011 roku), dotyczące terenów nie objętych planami miejscowymi oraz takich, dla których złożono wniosek o zmianę planu obowiązującego. W związku z uchwaleniem w latach 2010-2014 sześciu planów miejscowych wnioski dotyczące terenów w granicach opracowań uznane zostają za rozpatrzone w trakcie procedury sporządzania planu. Zestawienie 32 złożonych i analizowanych wniosków z uwzględnieniem postulowanej funkcji terenu oraz położeniem danej nieruchomości przedstawia tabela 15.

Tabela 15. Wnioski o zmianę SUIKZP oraz planów miejscowych w latach 2011-2014.

L. p.	Wnioskowane przeznaczenie	Ilość wniosków	Ilość wniosków wg miejscowości									
			Orzesze-centrum	Jaśkowice	Zawada	Zawiść	Gardawice	Mościska	Zazdrość	Woszczyce	Królówka	Zgoń
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	18	4	1	4	4	3	1	0	MPZP w trakcie opracowania		1
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej	8	1	0	2	2	1	2	0			0
3.	Tereny rolne i leśne	2	1	0	0	1	0	0	0			0
4.	Inne	4	4	0	0	0	0	0	0			0
5.	Razem	32	10	1	6	7	4	3	0			1

Większość, bo 18 złożonych wniosków dotyczyło zmiany przeznaczenia terenu na cele mieszkaniowe, wnioskowano również o tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Cztery wnioski dotyczyły wyznaczenia drogi dojazdowej lub zmiany jej przebiegu.

Dla terenów w Orzeszu-centrum 9 wniosków dotyczy zmian planu, jeden studium.

W stosunku do dzielnicy Jaśkowice 6 maja 2013 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, od tego czasu wpłynął jeden wniosek o zmianę w planie na zabudowę mieszkaniową (przeznaczenie w planie zgodne z ustaleniami studium).

Dzielnica Zawada nie posiada planu miejscowego, od czasu uchwalenia studium 2011 złożono sześć wniosków, w tym dwa o zmianę przeznaczenia terenu lasu na zabudowę mieszkaniową.

W Zawieści złożono 7 wniosków o zmianę przeznaczenia planu z 2010 roku.

Obszaru sołectwa Gardawice dotyczyły dwa wnioski o zmianę przeznaczenia studium ze zwartych terenów zieleni i wód na zabudowę mieszkaniową (plan nie uwzględnił wniosków - zgodny ze studium) oraz dwa dotyczące nieruchomości gruntowych położonych poza granicą opracowania planu z 2014 roku.

Dla terenów w Mościskach złożono trzy wnioski o przeznaczenie zgodne z ustaleniami Studium 2011.

Od czasu uchwalenia studium i planu miejscowego dla wschodniej części sołectwa nie złożono wniosków dotyczących obszarów w Zazdrości.

W Zgoniu złożono jeden wniosek o zmianę w planie z 2013 roku przebiegu dróg dojazdowych.

Rada Miejska podjęła dwie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w tym Uchwałę Nr XXXIV/376/13 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 maja 2013 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu dla sołectw: Woszczyce oraz Królówka. Złożonych wniosków dotyczących terenów w granicach opracowywanego planu nie objęto niniejszą analizą, aby nie powielać etapów procedury sporządzania planu.

Uchwała Nr XIX/203/12 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta obecnie nie jest realizowana.

Na rys. II przedstawiono przeznaczenia terenów ustalone w studium 2011 oraz lokalizację złożonych wniosków. Wnioski dotyczące zmian ustaleń - dla konkretnych nieruchomości - w studium i w obowiązujących planach nie obligują do podjęcia działań z zakresu uchwalania lub zmian dokumentów planistycznych, w procedurze tworzenia, których zostaną rozpatrzone.

3.2. Podsumowanie analizy wniosków

Rozstrzygnięcie o uwzględnieniu wniosków na etapie sporządzania studium, znalazło odzwierciedlenie w wyznaczeniu terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej perspektywicznej, stano-

więcej wieloletnią rezerwę dla potrzeb rozwoju gminy. Z uwagi na aktualność założeń polityki przestrzennej w zakresie uwzględnienia potrzeb rozwoju liczba wniosków o zmianę przeznaczenia terenów złożona od czasu uchwalenia studium jest niewielka.

Możliwe jest przystąpienie do zmiany lub sporządzenia planów miejscowych dla wnioskowanych nieruchomości, jednak byłoby to działanie nieracjonalne pod względem ekonomicznym. Uzasadnione jest etapowanie wprowadzania przeznaczeń poszczególnych terenów poprzez plany miejscowe.

Obszary intensywnego ruchu budowlanego, winny być traktowane priorytetowo przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do opracowania lub zmiany planów. Wnioski dotyczące terenów zurbanizowanych w poszczególnych dzielnicach i sołectwach wpływają głównie w trakcie procedury uchwalania planów miejscowych, wówczas są analizowane i podejmowane są decyzje o ich uwzględnieniu lub nie w ustaleniach planu.

Wyznaczone graficznie w studium 2011 granice terenów są obowiązującym ustaleniem. Tereny położone wewnątrz tych linii to tereny realizujące wszystkie zdefiniowane w studium dominujące przeznaczenia. Linie te mogą być modyfikowane z uwagi na szczegółowe uwarunkowania prawne, w tym własnościowe lub techniczne, ujawniane dla tych terenów w trakcie: sporządzania planów miejscowych, dostosowując je do szczegółowości mapy zasadniczej oraz informacji ewidencyjnych, a fragmenty terenów powstałe w wyniku dopuszczalnych modyfikacji mogą być przeznaczane dla innych celów czy funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów przyległych. Studium nie zawiera zapisów o możliwej zmianie przeznaczenia terenów będących w zasięgu obszarów chronionych przed zabudową na przeznaczenia, dla których możliwe jest zabudowanie nieruchomości, nawet gdy graniczy ona z terenem zabudowanym.

ROZDZIAŁ IV. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Ocena aktualności wniosków dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikająca z poprzedniej analizy z 2009 r.

Poprzednia analiza wskazała na konieczność opracowania planów miejscowych dla:

- części północnej sołectwa Zgoń (plan uchwalono w 2013 roku),
- obszaru węzłowego W3 i dla terenów zalewowych Gostynki (obszar Gardawic i Mościsk) – częściowo zrealizowano,
- zachodniej część Zazdrości – brak planu,
- obszaru dzielnicy Zawada – brak planu,
- dzielnicy Orzesze-centrum na obszarze węzłowym i dla terenów zagrożonych powodzią – brak planu,
- południowej części sołectwa Zgoń – plan z 2013 roku,
- sołectwa Woszczyce – plan w trakcie opracowania.

Ze względu na niewielkie zainteresowanie potencjalnych inwestorów terenami w Królówce, nie wskazano konieczności objęcia terenu miejscowości planem miejscowym.

Ustalając priorytety nie wzięto pod uwagę terenów górniczych, ponieważ sporządzenie planu na tych terenach warunkowane jest odrębnymi przepisami i nie wynika bezpośrednio z przeprowadzonych analiz.

Ustalone w analizie z 2010 roku priorytety w opracowywaniu planów znalazły odzwierciedlenia w harmonogramie uchwalania planów miejscowych w analizowanym czteroleciu.

2. Przyjęcie kryteriów do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach niniejszej analizy, oprócz istotnego aspektu związanego ze zgodnością z ustaleniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wyznaczaniu programu sporządzania miejscowych planów za generalne zasady przyjęto:

- tzw. ruch inwestycyjny (liczba pozwoleń na budowę, liczba wniosków do studium) – jako obrazujący najbardziej atrakcyjne rejony gminy Orzesze, (K1)
- dostęp lub możliwości obsługi infrastrukturą techniczną istniejącą – jako element mający istotny wpływ na szybkość uruchomienia terenów inwestycyjnych, (K2)
- konieczność ochrony istniejącego ładu przestrzennego oraz krajobrazu, (K3)

Przyjęcie powyższych zasad wynika z systematycznego i prognozowanego wzrostu przyrostu rzeczywistego liczby ludności Orzesza ze względu na atrakcyjne tereny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (515 pozwoleń na budowę w okresie czterolecia, to jest ok. 130 na rok), jak również z

analizy terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach oraz obszarów wyznaczonych w studium, dla których możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Wynikiem niniejszej analizy jest program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uchwały powinny zostać podjęte w poniższej kolejności i obejmować obszary:

1. atrakcyjnych pod względem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej dzielnic: Zawada i Orzesze-centrum (w tym strefa węzłowa SPF-W2),
2. wschodniej części Gardawic (w tym strefa węzłowa SPF-W1) i sołectwa Mościska,
3. zachodniej części Zazdrości,

Analiza wskazuje tereny, dla których istotne byłoby opracowanie planów miejscowych, jednak nie wprowadza obowiązku podjęcia działań planistycznych, a jedynie proponuje działania priorytetowe. Program podtrzymuje ustalenia studium dotyczące objęcia planem miejscowym obszarów przestrzeni chronionej wyznaczonych w studium, w celu uniknięcia wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla terenów objętych zakazem zabudowy, a nie chronionych ustaleniami planu.

