

UCHWAŁA NR LI/671/18 RADY MIEJSKIEJ ORZESZE

z dnia 15 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe)

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2018r. poz.994 ze zm.) oraz art.20 ust.1, w związku z art.14 ust.8, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.1945), na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze, Rada Miejska Orzesza po stwierdzeniu, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Orzeszu, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe):

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) obejmujący obszary o łącznej powierzchni ok. 35 ha, określone w uchwale nr XVIII/232/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe).

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe), zwany dalej w skrócie „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe);
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe);
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obejmujące min. 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć, obejmujące maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej lub maksymalnie 40% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w obszarze działki budowlanej;
- 5) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, nośników reklamowych bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:
- wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,
 - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyznę dachu,
- b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1422 ze zm.);
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **powierzchni zabudowy obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem, iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, zadaszenia, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawodawcze, akty normatywne, akty wykonawcze powszechnie obowiązujące, w szczególności te określające przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
- b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach, wysokości budynku;
- 14) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publicznego, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze oraz technicznych usług komunalnych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 16) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek budowlanych i obiektów.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) granice strefy zakazu lokalizowania studni;
- 5) przeznaczenie terenu wyrażone przez cyfrowe i literowe symbole terenów, identyfikujące liczbę terenów oraz podstawowe przeznaczenia:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
 - c) **U-MN** – teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - e) **R** – teren rolniczy,
 - f) **Z** – tereny zieleni,
 - g) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z,
 - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie obiektów budowlanych na obszarach objętych planem zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 12 m;
- 3) wobec legalnie istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego obiektów budowlanych, niezgodnych z jego ustaleniami, dopuszcza się:
 - a) w przypadku ich zlokalizowania w całości lub w części poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem rozbudowy poza te linie,
 - b) w przypadku niezgodności z przeznaczeniem poszczególnych terenów, w których się znajdują, prowadzenie w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
 - c) w przypadku niezgodności z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planie dla poszczególnych terenów, w których się znajdują, zmianę sposobu ich użytkowania oraz prowadzenia w tych obiektach robót budowlanych za wyjątkiem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizowania obiektów tymczasowych w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego **MN**, **MN-U**, **U-MN** i **U** takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami.

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

- 1) dopuszcza się poziom hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1 do MN19** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN-U1 do MN-U5** oraz **U-MN1** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, a także prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 4,
 - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - c) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów,

- d) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód;
- 4) dopuszcza się realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na terenach objętych planem.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na obszarach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) na obszarach objętych planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary objęte planem nie znajdują się na terenach górniczych;
- 4) na obszarach objętych planem nie występują tereny zamknięte;
- 5) obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego czwartorzędu;
- 6) w związku z pkt 5 ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie ustala się.

§ 10. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach objętych studium nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10-20°;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokości frontu działek, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 800 m², szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów – 15 m², szerokość frontu działki – 3 m;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni i szerokości frontu działki wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki;
- 5) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardów wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) obszary objęte planem mają zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe do obszarów objętych planem istniejące i projektowane drogi publiczne, a także poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ i KDW**;
- 2) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz, w przypadku braku możliwości dojazdu do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dojazdy niewydzielone;
- 3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 5 m;
- 4) dopuszcza się na wszystkich obszarach objętych planem realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) nakazuje się zaspokojenie potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35 m² lokalu usługowego,
 - c) na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35 m² lokalu usługowego;

7) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również zmianę ich parametrów technicznych;
- 2) w obszarach objętych planem ustala się system zaopatrzenia w wodę z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem studni;
- 3) ustala się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzenie ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, w tym z wykorzystaniem zbiorników bezodpływowych;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych za pomocą indywidualnych rozwiązań, z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska, w tym doły chłonne;
- 6) nakazuje się przy budowie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych realizację sieci i przyłączy jako kablowych podziemnych. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych jako nadziemne. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem systemów solarnych;
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100 kW;
- 8) dopuszcza się budowę nowych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej. Realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej publicznej sieci telefonicznej oraz internetu szerokopasmowego;
- 9) dopuszcza się realizację sieci gazowej poprzez budowę nowych gazociągów średniego podwyższonego, średniego i niskiego ciśnienia oraz urządzeń i obiektów związanych z ich funkcjonowaniem. Dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w gaz rozwiązania indywidualne, w tym z wykorzystaniem zbiorników nadziemnych i podziemnych;
- 10) obszary objęte planem będą obsługiwane infrastrukturą techniczną w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – zasilanie ze źródeł lokalnych dla zespołu budynków lub indywidualnych dla poszczególnych budynków.

§ 13. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN1 do MN19**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym.

2. Wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,5;

- 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

3. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 650 m².

4. Dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczone symbolami **MN-U1 do MN-U5**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów – przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) usługi użyteczności publicznej,
 - b) usługi handlu,
 - c) usługi gastronomii,
 - d) usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się adaptację istniejących budynków.

2. Wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 0,8;
- 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

3. Dopuszcza się rozbudowę i realizację nowych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną, na działkach dotychczas wykorzystywanych do prowadzenia takiej działalności.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **U-MN1**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa:
 - a) usługi użyteczności publicznej,
 - b) usługi handlu,
 - c) usługi gastronomii,
 - d) usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się adaptację istniejących budynków.

2. Wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;

- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 - 1,0;
- 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U1**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:

- 1) usługi użyteczności publicznej;
- 2) usługi handlu;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi nieuciążliwe.

2. Wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,001 – 1,5;
- 4) maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m, z dopuszczeniem realizacji w istniejących budynkach 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania ustalonej wysokości w metrach;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°.

§ 18. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony symbolem **R1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolny;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) ochronę i utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej,
 - b) utrzymanie systemu melioracyjnego,
 - c) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, dla której ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%,
 - minimalną i maksymalną intensywność zabudowy: 0,001 – 0,6,
 - maksymalna wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i maksymalnie 9 m,
 - geometria dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°,
 - d) realizację nowych zalesień na gruntach rolnych oraz innych gruntach nadających się pod zalesienia, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,
 - e) wprowadzenie zagospodarowania w formie ciągów pieszych i rowerowych,
 - f) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych.

§ 19. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolami **Z1 do Z9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni;
- 2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-jezdnych,
 - b) lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz obiektów małej architektury w powiązaniu z ciągami pieszymi i rowerowymi,
 - c) możliwość wykonania infrastruktury wodnej,
 - d) realizację sieci infrastruktury technicznej,

- e) zakaz zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%.

§ 20. Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **KDZ1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej terenu.

§ 21. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolach **KDW1 do KDW5**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5 m;
- 4) zakaz realizacji połączeń komunikacyjnych drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW** z DK81;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m, o ile nie wyznaczono na rysunku planu inaczej.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. Dla wszystkich terenów w obszarach objętych planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/671/18

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 15 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe)

L p.	Data wpływu uwagi	Numer uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	3.08.2018	1	Wnoszą o zmianę drogi z 5 m na 6 m	460/31	KDW3		X	Przyjęta szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających stanowi kontynuację dokonanych już wydzielen geodezyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie działki numer 460/31. Zaproponowana szerokość drogi jest zgodna z art. 14 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), zgodnie z którym – „Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszko-jezdnego,

								<p><i>pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”.</i></p> <p>Droga wewnętrzna jest niczym innym niż ciąg pieszojezdny, o którym mowa w wyżej wymienionym przepisie.</p> <p>Droga wewnętrzna nie ma charakteru drogi publicznej. Nie będzie więc na etapie dokonywania podziału nieruchomości konieczności jej wydzielenia i przejmowania na własność gminy z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Właściciele nieruchomości mogą na swój koszt dokonać podziału będących w ich posiadaniu nieruchomości i niezależnie od ustaleń planu wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości większej niż 5 m.</p>
2.	3.08.2018	2	Wnoszą o zmianę drogi z 5 m na 6 m	460/31	KDW3		X	Przyjęta szerokość drogi

								<p>Droga wewnętrzna nie ma charakteru drogi publicznej. Nie będzie więc na etapie dokonywania podziału nieruchomości konieczności jej wydzielenia i przejmowania na własność gminy z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Właściciele nieruchomości mogą na swój koszt dokonać podziału będących w ich posiadaniu nieruchomości i niezależnie od ustaleń planu wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości większej niż 5 m.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/671/18

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 15 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego.

Są to zadania, na których wykonanie można uzyskać środki pomocowe oraz dofinansowanie przy wstępnym zainwestowaniu środków własnych miasta.

Niezależnie od starań i zabiegów w celu pozyskania również zewnętrznych funduszy na realizację infrastruktury technicznej realne jest sfinansowanie zadania inwestycyjnego w oparciu o budżet miasta. Opcjonalnie inwestycje można zrealizować także w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

Z analizy przeprowadzonej w prognozie oraz przyjętych rozwiązań w projekcie planu wynika, że istnieje możliwość realizacji planowanych inwestycji etapowo w okresie kilku lat, a inwestycja leży po stronie dochodowej dla miasta.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską Orzesze ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) kończy procedurę planistyczną, która została podjęta na podstawie uchwały Nr XVIII/232/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2016r. Obszar objęty planem obejmuje obszar o powierzchni ok. 35 ha. Celem projektu planu było uporządkowanie istniejącego stanu, korekta układu komunikacyjnego oraz dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Ustalenia planu miejscowego określają między innymi: przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Powyższe kwestie nie zostały uregulowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na występujące na obszarze objętym planem uwarunkowania faktyczne i prawne. Oprócz określenia dla terenów, na których dopuszczona została zabudowa, zasad zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które wpływają w głównej mierze na kształtowanie krajobrazu, nie określono innych szczególnych zasad kształtowania krajobrazu. Rysunek projektu planu miejscowego sporządzony został w skali 1:2000.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych. Procedura formalno-prawna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art.46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.2081) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art.51 ust.2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie zgodnie z art.53 uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Tychach oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach. Przy opracowaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z ustaleniami studium oraz przepisami odrębnymi. W granicach obszaru opracowania wydzielono następujące tereny:

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, rolniczy, zieleni, dróg publicznych klasy Z oraz dróg wewnętrznych. Wyznaczając powyższe tereny organ kierował się ustaleniami studium, istniejącym zagospodarowaniem oraz wydanymi dla tego obszaru decyzjami administracyjnymi, w tym o pozwoleniu na budowę. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

1. Realizacja wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.1945).

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w projekcie planu miejscowego zapewnione w szczególności poprzez zawarcie w dokumencie kompleksowych rozwiązań obejmujących kompozycję funkcjonalno-przestrzenną w wyznaczonych terenach. Dokonano analizy relacji nowej zabudowy z terenami sąsiednimi, a kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. W projekcie planu określono: linie rozgraniczające, nieprzekraczalne linie zabudowy, przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy. Ponadto w zapisach planu określono ograniczenia w zakresie lokalizowania obiektów tymczasowych;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapewniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie z art.72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz poprzez uwzględnienie przy sporządzaniu planu miejscowego terenów, o których mowa w art.113 ust.2 pkt 1 tej ustawy. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne. Regulacje planu miejscowego zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska;

4) Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono układ komunikacyjny, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określono minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczając poszczególne przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę istniejące uwarunkowania, w tym lokalizację, sposób skomunikowania oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną;

7) Ustalenia planu nie naruszają interesu prawnego właścicieli. Prawo własności związane z dotychczasowym przeznaczeniem gruntów oraz użytkowaniem terenu jest chronione;

8) Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) Potrzeby interesu publicznego zostały w planie zapewnione poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz zieleni. Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono zasady i warunki rozbudowy infrastruktury technicznej;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględnia się poprzez dopuszczenie sytuowania infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad jej realizacji;

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

12) Warunek zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych spełniono poprzez zastosowanie się do czynności formalnoprawnych określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również art.21, art.39 i art.54 ustawy o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu publikowane były między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Orzesze;

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, uwzględnia się poprzez dostawę wody z istniejących bądź projektowanych sieci wodociągowych.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Udział czynnika społecznego zapewniono zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie. W zakresie wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, w szczególności poprzez:

1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;

2) analizę przebiegu istniejących tras autobusowych pod kątem maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) ustalenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym w szczególności poprzez dopuszczenie lokalizowania ciągów rowerowych;

4) wyznaczenie terenów pod nową zabudowę w sąsiedztwie terenów zabudowanych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza wyników analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Uchwała Nr L/550/14 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 23 października 2014r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w obrębie Gardawice (zmiany obszarowe) uwzględnia realizację inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Do zadań tych należą inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej obejmującej realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej obejmującej sieć wodociagową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego. Proponowane w projekcie planu miejscowego zmiany nie powodują działań uniemożliwiających bądź istotnie ograniczających korzystanie z nieruchomości. Miasto Orzesze poniesie koszty obsługi procesu inwestycyjnego związane z kosztami opracowania planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jest bilansem planistycznym, mogącym znacząco odbiegać od rzeczywistych realizacji.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie planu. Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej jego sporządzania.