

**UCHWAŁA NR LX/736/23  
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.40 z późn.zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn.zm.), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz.1688) na wniosek Burmistrza Miasta Orzesze

**Rada Miejska Orzesze**

**po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r. oraz jego aktualizacji uchwalonej: uchwałą XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą nr XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r.**

**§ 1. Zmiana planu obejmuje:**

- 1) obszar określony na załączniku graficznym do Uchwały Nr XVII/196/20 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej;
- 2) zmiany w tekście uchwały dla terenów MN-U, MN/U, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, w zakresie ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) dla pozostałych terenów, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, przepisy ogólne i szczegółowe odnoszące się do tych terenów.

**§ 2. Integralną częścią uchwały są:**

- 1) **Załącznik nr 1** - rysunek zmiany planu w skali 1:2000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **Załącznik nr 4** - dane przestrzenne.

**§ 3. W Uchwale Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, wprowadza się następujące zmiany:**

- 1) **w § 3. ust.1. dodaje się pkt 5)** w brzmieniu: *„Planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700 MOP 8,4 MPa relacji Racibórz-Oświęcim”;*
- 2) **w § 3. dodaje się ust.1a** w brzmieniu: *„Elementy wynikające z przepisów odrębnych: Strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700”;*

- 3) w § 3. ust.2. dodaje się pkt 8) w brzmieniu: „*Granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Żory-Suszec” WK 314*”;
- 4) § 3. ust.3. pkt 3) lit. b) tiret pierwszy otrzymuje brzmienie: „*w obrębie litery A, o której mowa w lit.c, od 1 do 16;*”;
- 5) § 3. ust.3. pkt 3) lit. b) tiret drugi otrzymuje brzmienie: „*w obrębie litery B, o której mowa w lit.c, od 1 do 4*”;
- 6) § 3. ust.3. pkt 3) lit. b) tiret czwarty otrzymuje brzmienie: „*w obrębie litery D, o której mowa w lit.c, 1, 2 i 4*”;
- 7) w § 4. ust.6. dodaje się pkt 6) w brzmieniu: „*częściowo teren oznaczony symbolem C2.MN-U znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Żory-Suszec” WK 314*”;
- 8) § 5. ust.2. pkt 7) otrzymuje brzmienie: „*zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych);*”;
- 9) w § 5. dodaje się ust.3a w brzmieniu:  
„*Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*  
1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:*  
a) *800 m kw. dla zabudowy wolno stojącej,*  
b) *450 m kw. dla zabudowy bliźniaczej,*  
c) *350 m kw. dla zabudowy szeregowej.*”;
- 10) § 6. ust.2. pkt 5) otrzymuje brzmienie: „*minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 40%;*”;
- 11) § 6. ust.2. pkt 7) otrzymuje brzmienie: „*zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych);*”;
- 12) w § 6. dodaje się ust.3a. w brzmieniu:  
„*Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*  
1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:*  
a) *1000 m kw. dla zabudowy wolno stojącej,*  
b) *700 m kw. dla zabudowy bliźniaczej.*”;
- 13) w rozdziale 3 dodaje się § 6a. w brzmieniu:  
„1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: A16.MN/U ustala się:  
1) *przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*  
2) *przeznaczenie towarzyszące:*  
a) *usługi nieuciążliwe,*  
b) *budynki gospodarcze,*  
c) *dojazdy, miejsca postojowe, garaże,*  
d) *infrastruktura techniczna,*  
e) *zieleni urządzona.*  
2. *Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*  
1) *lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym;*  
2) *lokalizowanie budynków o funkcji: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej;*  
3) *maksymalna wysokość zabudowy:*  
a) *mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne i 10 m,*  
b) *gospodarczej i garażowej: 6 m;*

- 4) maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach budowlanych: 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 40%;
- 6) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni - dotyczy podstawowej bryły budynku,
  - b) dla pozostałych budynków dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni - dotyczy podstawowej bryły budynku,
  - c) dla istniejących budynków dopuszcza się możliwość zachowania obecnej geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 7) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych).

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działek pod zabudowę:
  - a) wolno stojącą: 1000 m kw.,
  - b) bliźniaczą: 700 m kw.;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę:
  - a) wolno stojącą: 20 m,
  - b) bliźniaczą: 16 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w zakresie: 60 - 120 stopni,
  - b) równoległe do istniejących podziałów.

4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1000 m kw. dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 700 m kw. dla zabudowy bliźniaczej.

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy do działek dla terenu A16.MN/U z terenów: A5.KPJ, A7.KDW.”;

- 14) § 7. ust.2. pkt 6 otrzymuje brzmienie: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 40%.”;
- 15) § 7. ust.2. pkt 8 otrzymuje brzmienie: „zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych (nie dotyczy paneli fotowoltaicznych);”;
- 16) w § 7. dodaje się ust.3a. w brzmieniu:

„Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m kw.”;
- 17) § 9. ust.1. otrzymuje brzmienie: „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B4.P-U, D1.P-U ustala się:”;
- 18) § 9. ust.2. pkt 1) otrzymuje brzmienie: „maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;”;
- 19) § 9. ust.2. pkt 2) otrzymuje brzmienie: „maksymalna powierzchnia pod zabudowę na działkach budowlanych: 80%.”;
- 20) § 9. ust.2. pkt 3) otrzymuje brzmienie: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach: 10%.”;
- 21) w § 9. dodaje się ust.3a. w brzmieniu:

*„Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*

- 1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m kw.*”;
- 22) **§ 9. ust.4. pkt 1)** otrzymuje brzmienie: *„zakaz obsługi terenów: B4.P-U, D1.P-U z terenu 3.KDGP;”*;
- 23) **§ 9. ust.4. pkt 2) lit.a)** otrzymuje brzmienie: *„B4.P-U z terenów: 2.KDZ, 4.KDL, 7KDD”*;
- 24) **§ 9. ust.4. pkt 2)** uchyla się lit. b);
- 25) **§ 9. ust.4. pkt 2) lit. c)** otrzymuje brzmienie: *„D1.P-U z terenów: 4.KDL, 8.KDD,”*;
- 26) **§ 9. ust.4. pkt 2)** uchyla się lit. d);
- 27) **§ 16. ust.1.** otrzymuje brzmienie: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A2.KDW, A7.KDW, A9.KDW, A10.KDW, A11.KDW, B7.KDW ustala się:”*;
- 28) **§ 16. ust.2. pkt 3)** otrzymuje brzmienie: *„dla terenów: A7.KDW, A9.KDW, A11.KDW, B7.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10 m.”*

**§ 4.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) usuwa się teren oznaczony symbolem: *„B5.KDW”*;
- 2) usuwa się teren oznaczony symbolem: *„D2.KDW”*;
- 3) usuwa się symbol terenu: *„B6.P-U”*;
- 4) usuwa się symbol terenu: *„D3.P-U”*;
- 5) zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie *„B6.P-U”*;
- 6) dodaje się teren oznaczony symbolem: *„A16.MN/U”*;
- 7) dodaje się *„Planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700 MOP 8,4 MPa relacji Racibórz-Oświęcim”*;
- 8) dodaje się *„Strefę kontrolowaną od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700”*;
- 9) dodaje się *„Granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Żory-Suszec” WK 314”*.

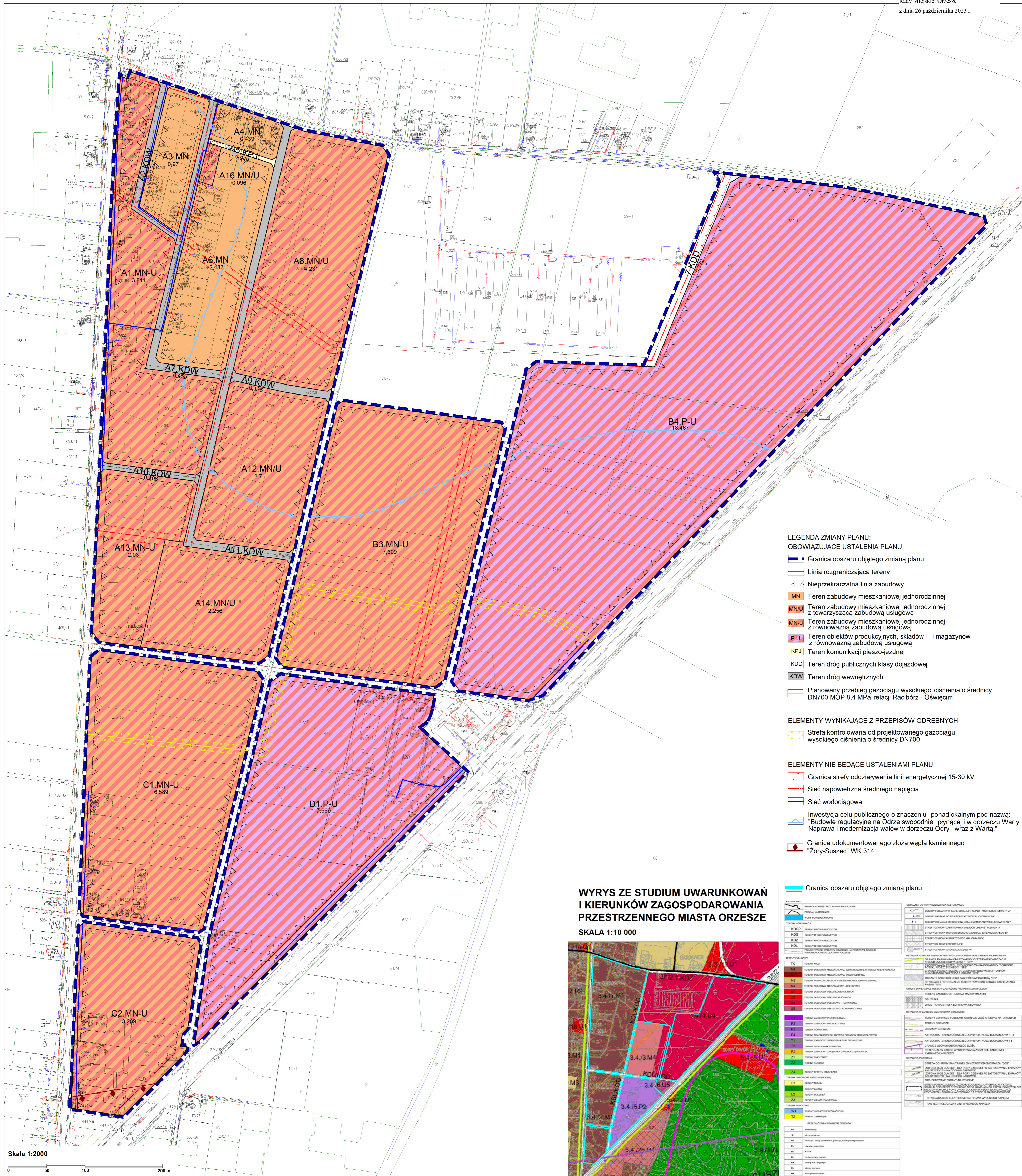
**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

**§ 6.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Orzeszu.

**§ 7.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

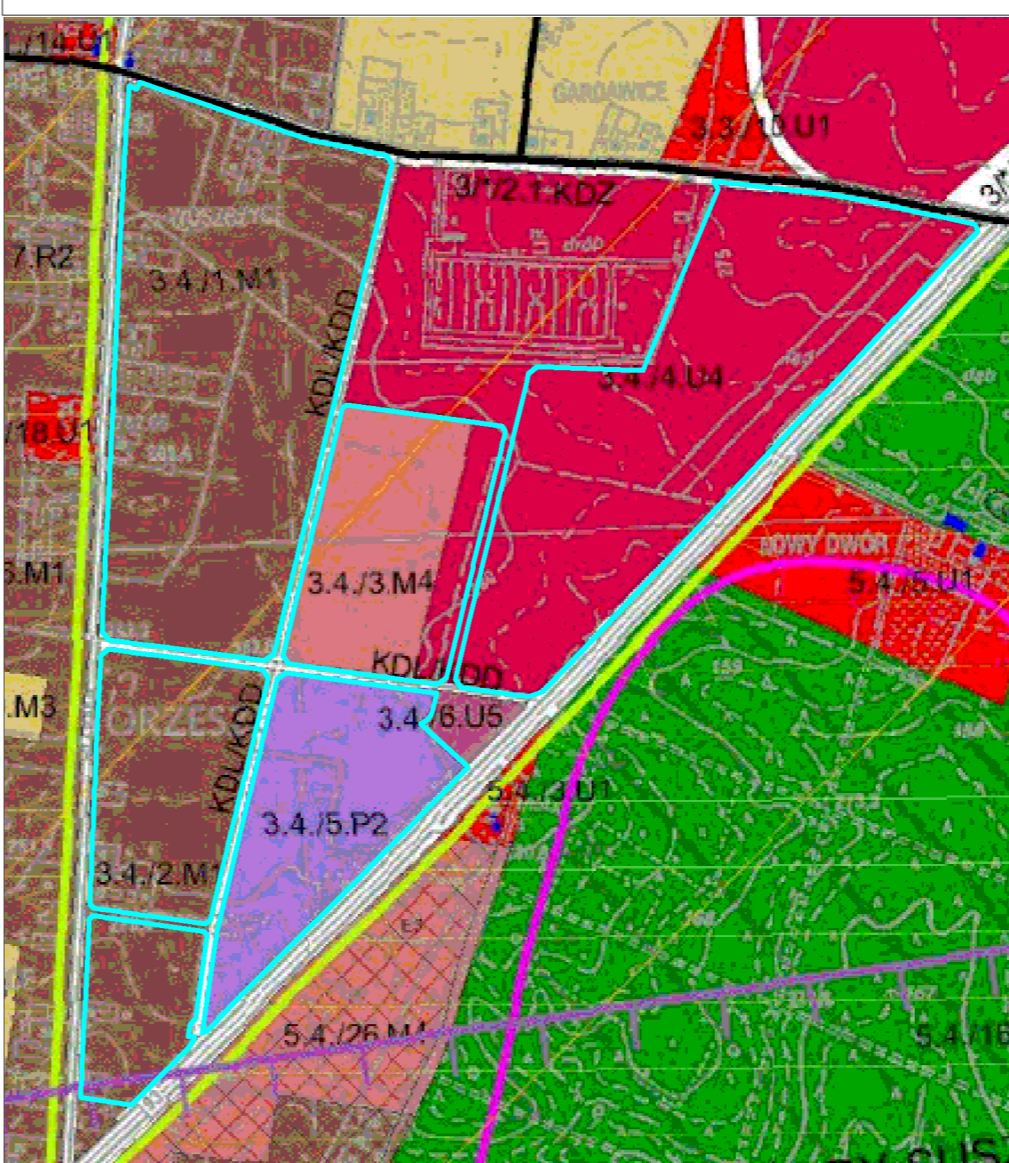
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr inż. Jan Mach**



- LEGENDA ZMIANY PLANU:**  
**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego zmianą planu
  - Linia rozgraniczająca tereny
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
  - MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową
  - P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową
  - KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
  - KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDW Teren dróg wewnętrznych
  - Planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700 MOP 8,4 MPa relacji Raciborz - Oświęcim
- ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- Strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700
- ELEMENTY NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- Granica strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV
  - Sieć napowietrzna średniego napięcia
  - Sieć wodociągowa
  - Inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: "Budowie regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą."
  - Granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Żory-Suszeć" WK 314

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE**  
 SKALA 1:10 000



LEGENDA ZMIANY PLANU	
	Granica obszaru objętego zmianą planu
	Linia rozgraniczająca tereny
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
	MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową
	P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową
	KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
	KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW Teren dróg wewnętrznych
	Planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700 MOP 8,4 MPa relacji Raciborz - Oświęcim
	Strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700
	Granica strefy oddziaływania linii energetycznej 15-30 kV
	Sieć napowietrzna średniego napięcia
	Sieć wodociągowa
	Inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: "Budowie regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą."
	Granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Żory-Suszeć" WK 314

Skala 1:2000  
 0 50 100 200 m

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.977 z późn. zm.), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz.1688) Rada Miejska Orzesze postanawia – w oparciu o dokumentację z I, II, III i IV wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić** następującej uwagi złożonej w trakcie I wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	16.08.2022 (12.08.2022)	[...]*	Proszę o dopuszczenie na terenie mojej działki funkcji usługowej ze względu na istnienie warsztatu ślusarskiego, który otworzyłem przed wejściem w życie planu miejscowego.	593/66	A16.MN/U		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Warsztat ślusarski stanowi działalność produkcyjną. Dopuszczenie warsztatu ślusarskiego prowadziłoby do naruszenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze, a tym samym naruszenia art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[...]\* Wyłączenie jawności na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/736/23  
Rady Miejskiej Orzesze  
z dnia 26 października 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.977 z późn. zm.), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz.1688) Rada Miejska Orzesze, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Źorskiej, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie zmiany planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/736/23

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XVII/196/20 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r.

Gmina Orzesze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r., zaktualizowane uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą Nr XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Celem zmiany planu jest dostosowanie zapisów po aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz dodanie w tekście uchwały ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów MN-U, MN/U, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu. Dla pozostałych terenów, określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, zmiana przepisów ogólnych i szczegółowych odnoszących się do tych terenów. Wprowadzone zmiany są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Po podjęciu przez Radę Miejską Orzesze Uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze.

Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/227/12 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Woszczycach w rejonie ulic: Centralnej, Przyjaźni i Żorskiej, w zakresie terenów określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, usuwa się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: B5.KDW oraz D.2.KDW, ustala się nowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie B6.P-U. W zmianie planu wprowadzono nowy teren oznaczony symbolem: A.16MN/U o przeznaczeniu podstawowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i przeznaczeniu towarzyszącym: usługi nieuciążliwe, budynki gospodarcze, pojazdy, miejsca postojowe, garaże, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

W projekcie zmiany planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Uwzględniono również walory architektoniczne poprzez określenie odpowiednich funkcji i parametrów zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów, zachowanych poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W tekście uchwały dla terenów MN-U, MN/U oraz terenów określonych na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, dodano zapisy w zakresie ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Dla terenów MN-U, MN/U, P-U minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych określono zgodnie z ustaleniami dotyczącymi szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przyjmując takie same wartości dla poszczególnych terenów. Dla terenów MN zwiększono powierzchnię nowo wydzielanych działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej odpowiednio do 450m kw. i 350m kw.

Dodatkowo dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową zmieniono maksymalną wysokość zabudowy na 25m, maksymalną powierzchnię pod zabudowę na działkach budowlanych na 80% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach na 10%. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoważną zabudową usługową zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 40%.

Zapisy ogólne i szczegółowe dostosowano do zmian, głównie w numeracji i oznaczeniach terenów, do których doszło w wyniku usunięcia dróg wewnętrznych z obowiązującego planu.

Przez tereny oznaczone symbolami C1.MN-U, D1.P-U, B3.MN-U, B4.P-U przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN700 MOP 8,4 MPa relacji Racibórz-Oświęcim, budowanego na mocy specustawy, dla którego wprowadzono strefę kontrolowaną.

Częściowo teren oznaczony symbolem C2.MN-U znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Żory-Suszec” WK 314”.

Wprowadzone w zmianie planu rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje i rozwiązania uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Ponadto zapisy zmiany planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce zmiany planu.

W trakcie opracowania zmiany planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem. Wprowadzone zmiany nie będą miały wpływu na budżet gminy po stronie wydatków.

Projekt zmiany planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2022r. do 31 sierpnia 2022r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 10 sierpnia 2022r. Uwagi do projektu były zbierane do dnia 14 września 2022r. W podanym terminie złożoną jedną uwagę, która nie została uwzględniona.

Ponowne wyłożenie projektu zmiany planu w zakresie terenu A16.MN/U (działka nr 593/66) odbyło się w dniach od 17 października 2022r. do 7 listopada 2022r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu w ww. zakresie odbyła się w dniu 2 listopada 2022r. Uwagi do projektu zmiany planu w ww. zakresie były zbierane do dnia 22 listopada 2022r. W podanym terminie nie złożono żadnej uwagi.

W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 18 stycznia 2023r. (pismo nr IFIII.4131.1.1.2023) w projekcie zmiany planu wprowadzono zmiany. Korekty wymagały przeprowadzenia dodatkowego opiniowania i uzgodnień oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Następnie projekt zmiany planu był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 05 czerwca 2023r. do 26 czerwca 2023r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 21 czerwca 2023r. Uwagi do projektu zmiany planu były zbierane do dnia 10 lipca 2023r. W podanym terminie nie złożono żadnej uwagi.

Ze względu na dokonane w projekcie zmiany, nastąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Projekt zmiany planu był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia 2023r. do 6 września 2023r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 30 sierpnia 2023r. Uwagi do projektu zmiany planu były zbierane do dnia 21 września 2023r. W podanym terminie nie złożono żadnej uwagi.

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

Gmina Orzesze posiada dokument pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Orzesze w okresie od 2014r. do 2018r. oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”. Dokument przyjęto uchwałą Nr L/663/2018 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 18 października 2018r.