

**UCHWAŁA NR/...../25
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia.....2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany
obszarowe)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/43/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe)

Rada Miejska Orzesze

stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze 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, uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwałą LXVI/823/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą XV/156/25 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”

i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe) w dalszej części określane „planem” obejmuje obszar określony w części graficznej ustaleń planu, którego granice określono zgodnie z uchwałą Nr VI/43/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe)

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”, stanowiącej załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, który został podzielony na 14 arkuszy.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, są:

- 1) załącznik nr 2 – 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;
- 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak występowanie problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 3, nie określa się w obszarze objętym planem, w formie ustaleń:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego planu jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną w części graficznej ustaleń planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia elementów budynków przed tę linię do 1,5 m, w szczególności: schodów, pochylni, ramp, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia lub grupy tych klas, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne sposoby użytkowania lub funkcje, określone nazwą klas przeznaczenia terenu, które uzupełniają sposób zagospodarowania jednocześnie w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i na poszczególnych działkach, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 49% terenu lub działki;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 6) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w granicach planu na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz zabudowę dopuszczoną w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie, obowiązujących w granicach planu na dzień uchwalenia planu.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) U – teren usług,
 - d) P – teren produkcji,
 - e) KDG – teren drogi głównej
 - f) KDZ – teren drogi zbiorczej
 - g) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - h) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - i) IK – teren kanalizacji
 - j) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem
 - k) ZN – teren zieleni naturalnej,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 6) zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;
- 7) zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;
- 8) strefa obserwacji archeologicznej;

2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich
- 2) zasięg dwudziestu metrów od obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie,
- 3) udokumentowane złoża kopalin:
 - a) węgla kamiennego:
 - Łaziska (według numeracji MIDAS - 8556),
 - Bolesław Śmiały (według numeracji MIDAS - 348),
 - Za Rowem Bełckim (według numeracji MIDAS - 391),
 - Żory-Suszec (według numeracji MIDAS - 314),
 - Żory-Suszec 1 (według numeracji MIDAS - 17831),
 - b) soli kamiennych Rybnik-Żory-Orzesze (według numeracji MIDAS - 285),
 - c) piasków i żwirów:
 - Gardawice-J (według numeracji MIDAS - 8188),
 - Gardawice K-2 (według numeracji MIDAS - 20398),
- 4) teren górniczy „Łaziska II”,
- 5) obszar górniczy „Łaziska II”,

3. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mające charakter informacyjny, w tym:

- 1) granica administracyjna gminy Orzesze,
- 2) działki ewidencyjne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego,
 - c) kształtowanie wysokości zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15 m, z zastrzeżeniem słupów elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć dla których dopuszcza się wysokość 60,0 metrów,
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji więcej niż jednego nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, w tym również działce zabudowanej w stanie istniejącym, zakaz nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) myjni samochodowych, blacharni i lakierni samochodowych w terenach oznaczonych symbolem MN i MN-U,
 - c) warsztatów samochodowych w terenach oznaczonych symbolem MN,

3) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy, w tym obiektów budowlanych produkcji rolniczej oraz produkcji ogrodniczej, istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- b) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, która nie spełnia warunków zabudowy ustalonych w rozdziale 3, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji podstawowej istniejącej zabudowy, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, na zasadach:
 - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10 %, nie więcej jednak niż o 20 m²,
 - dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz usługowych w terenach oznaczonych symbolem MN oraz MN-U do maksymalnej wysokości 12 m,
- c) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach i strefach, dla których możliwość zabudowy jest wykluczona, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, na zasadach:
 - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 5 %, nie więcej jednak niż o 20 m²,
 - dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków do maksymalnej wysokości 10 m,
 - zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji podstawowej istniejącej zabudowy,
- d) odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołów poprzez odtworzenie istniejącego wcześniej i zniszczonego obiektu budowlanego:
 - w terenach z dopuszczoną zabudową przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych w planie dla poszczególnych przeznaczeń terenów,
 - w terenach nie przeznaczonych do zabudowy na parametrach obiektów zniszczonych lub uszkodzonych,
- e) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach terenu i przeznaczeniach uzupełniających, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, terenów gruntów rolnych oraz upraw, w szczególności:
 - dojazdy,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym dla terenów,
 - infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,
 - różne formy zieleni,
 - obiekty małej architektury,
- f) mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, celem powiększenia działek sąsiednich lub pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;
- 2) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów i otwartych kanałów,
- 4) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 5) lokalizacji:
 - a) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

b) nowych przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,

- 6) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego

2. Zakazy, o których mowa w ust.1 pkt 5 i pkt 6 nie dotyczą:

- a) istniejących przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
- b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ochronę przed hałasem jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo wodne;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,

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

- 1) wskazuje się stanowisko archeologiczne - ślad osadniczy nr 102-045 – przy ul. Bł. Księdza Jerzego Popiełuszki 1
- 2) dla stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 1 wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej i ustala się zasady:
 - a) nakazuje się priorytet ochrony zabytków archeologicznych w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej na zasadach określonych przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - b) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności prowadzone w strefie obserwacji archeologicznej mogą podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

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

1) Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:

- a) udokumentowanych złóż węgla kamiennego:
 - Łaziska (według numeracji MIDAS - 8556),
 - Bolesław Śmiały (według numeracji MIDAS - 348),

- Za Rowem Bełckim (według numeracji MIDAS - 391),

- Żory-Suszec (według numeracji MIDAS - 314),

- Żory-Suszec 1 (według numeracji MIDAS - 17831),

b) udokumentowanych złóż soli kamiennych:

- Rybnik-Żory-Orzesze (według numeracji MIDAS - 285),

c) udokumentowanych złóż piasków i żwirów:

- Gardawice-J (według numeracji MIDAS - 8188),

- Gardawice K-2 (według numeracji MIDAS - 20398),

b) terenu górniczego „Łaziska II” dla którego obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem i prawem budowlanym,

c) obszaru górniczego „Łaziska II” dla którego obowiązują wymagania określone w przepisach związanych z prawem geologiczno-górnictwem i prawem budowlanym.

2) Nakaz uwzględnienia aktualnych czynników geologiczno-górnictwowych związanych z eksploatacją górnictwem, przy realizacji obiektów budowlanych położonych w obszarach i terenach górniczych.

3) Fragment obszaru, będący przedmiotem planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (Rozporządzenie nr 181/93 Wojewody Katowickiego z dnia 23 listopada 1993 r.) i podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony przyrody

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

1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą: tereny dróg publicznych o symbolach: KDZ, KDD, KR

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych - nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

1) nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scalenia i podziału nieruchomości;

2) w przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ustala się:

a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 40° do 120°,

b) minimalne powierzchnie działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 800 m²

- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m²

- dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej – 1500 m²

c) minimalne szerokości frontów działek:

- wolnostojącą – 20m

- bliźniaczą – 16m

- produkcyjną i magazynową – 30m

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące oraz projektowane elementy systemów infrastruktury technicznej;

- 2) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 3) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej przesyłowej oraz dystrybucyjnej, a także przebudowę, remont i odbudowę infrastruktury wymienionej w pkt. od 6 do 12;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń wodociągowych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód po spełnieniu warunków sanitarnych określonych w przepisach odrębnych,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe, po spełnieniu warunków wymaganych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 10) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni;
- 11) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło:
 - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni;
 - c) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem kogeneracyjnych źródeł ciepła.

12) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 6 do 11, sieci z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;

2) poza wyznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m;

3) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, nieprzelotowych, nakazuje się ich zakończenie zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,

b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na wydzielony lokal użytkowy w zabudowie jednorodzinnej,

- 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w usługach oświaty i domach opieki,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,

- 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w pensjonatach i hotelach,

- 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynków dla obiektów sportowych,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc dla otwartych obiektów sportowych i rekreacyjnych,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej dla firm finansowych, administracji publicznej, służb ratowniczych i domów kultury,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,

- 5 miejsc postojowych na cmentarz,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 4 zatrudnionych,

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

- w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- dla zabudowy wyszczególnionej w pkt. 4 lit. b) - minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,

d) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach;

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych lub garaży wolnostojących lub wbudowanych;

f) dopuszcza się odstępianie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

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

- 1) dla terenów zabudowy lub ich części położonych w strefie pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - e) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) dla terenów zabudowy położonych w odległości od pięćdziesięciu do stu pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej oraz zakazuje się studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 41MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług.
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych 10 m,
 - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) geometria dachów:
 - budynków mieszkaniowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45⁰, dachy płaskie,
 - budynków pozostałych, w tym usługowych, garażowych i gospodarczych: dachy płaskie lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45⁰,
 - g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 700 m²,
 - zakazuje się realizacji więcej niż jednego nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, w tym również działce zabudowanej w stanie istniejącym,

- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej z obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, obiekty gospodarcze, wiaty śmietnikowe.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U do 9MN-U:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- b) teren usług,

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych 10 m,
 - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- f) geometria dachów:
 - budynków mieszkaniowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45⁰, dachy płaskie,
 - budynków pozostałych, w tym usługowych, garażowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45⁰,
- g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 700 m²,
 - zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej i grupowej,

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U,

1) przeznaczenie terenu – teren usług,

2) przeznaczenie wykluczone - teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych 12 m,
 - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45⁰;
- g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m²,

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 5U do 7U :

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług
- 2) przeznaczenie wykluczone - teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych 15 m,
 - pozostałych budynków, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
 - g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m²,

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług edukacji,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług sportu i rekreacji,
 - e) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - f) teren elektrowni wiatrowej.
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków produkcyjnych 20 m,
 - wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 6,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie;
 - g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych dla infrastruktury technicznej: 1000 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się:
 - trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - zielen, w tym szpalery drzew.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się:
 - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - zielen, w tym szpalery drzew

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się:
 - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - zielen, w tym szpalery drzew.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się:
 - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - zielen, w tym szpalery drzew.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RZ do 7RZ:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkaniowych 12 m,
 - budynków produkcji rolnej 12 m,
 - obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 9 m,
 - f) geometria dachów:
 - budynków mieszkaniowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dachy płaskie,

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 23ZN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren łąk i pastwisk,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
 - urządzania miejsc postojowych,
 - nowej zabudowy,
 - c) dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów małej architektury, w tym altan,
 - drogi dojazdowe do pól,
 - ścieżki rowerowe i ciągi pieszce,
 - budowle hydrotechniczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Orzesze.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../25

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia2025 r.

Zalacznik1.pdf

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ ORZESZE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz.1870)

Rada Miejska Orzesze rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../25

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia2025 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Orzesze w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe)

Plan miejscowy został zainicjowany uchwałą Nr VI/43/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe)

Celem regulacji jest wypracowanie jednolitych zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju tego obszaru miasta Orzesze, jak również wprowadzenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze 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, uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwałą LXVI/823/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą XV/156/25 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przedstawia się:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze(zmiany obszarowe) uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania tym samym w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem wskazano obiekty zabytkowe, oraz w ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury traktując ją jako element kształtujący krajobrazu lokalnego.

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

- zasad kształtowania zabudowy,
- przestrzeni publicznych,
- utrzymanie znacznych terenów otwartych i istniejącej zieleni,

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

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne,

b) w obszarze planu obszary cenne przyrodniczo, zostały objęte stosownymi ustaleniami dającymi możliwość ich ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

- „1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii;*
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;*
- 3) zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów i otwartych kanałów,*
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;*
- 5) zakaz:*
 - a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*
 - b) lokalizacji nowych przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,*
 - c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego*
- 6) zakazy, o których mowa w pkt 5 nie dotyczą:*
 - a) istniejących przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,*
 - b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.*

2. Ustala się ochronę przed hałasem jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 2) MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;*
- 5) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;”*

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska, ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, wyznaczając nieznaczne w stosunku do niego powiększenia zabudowy mieszkaniowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu występują obiekty podlegające ochronie kulturowej zostały one wskazane jak również ustalono dla nich odpowiednie zasady ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o specjalnych potrzebach:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób o specjalnych potrzebach i starszych,

c) wprowadzono konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej wyznaczono przestrzenie publiczne wraz z drogami publicznymi służącymi obsłudze przyległych terenów mieszkaniowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o konsultacjach społecznych projektu planu,

d) udostępnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na okres co najmniej 28 dni,

e) przeprowadził konsultacje społeczne w oparciu o formy konsultacji określone w art. 8i ustawy,

f) przygotował raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji,

g) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miasta,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został poddany konsultacjom społecznym, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe) uwzględniono:

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium nowych terenów mieszkaniowych. W założeniu projekt planu ma doprowadzić obowiązuje prawo miejscowe do wymogów obowiązujących przepisów.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) dążenie do zachowania istniejącej zabudowy

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

f) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze (zmiany obszarowe) uwzględniono:

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

-w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o intensywności nie powodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

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

-utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzone są linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojazdu, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów –, lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności ;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

-na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe nowe tereny stanowią uzupełnienie już istniejących, ponadto obszar planu jest już objętym prawem miejscowym

-na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy, ponadto większość terenów objętych planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż będzie następował rozwój zainwestowania, struktura własności natomiast powoduje iż rozwój ten będzie następował sukcesywnie, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Orzesze potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe, w szczególności uzupełnianie pokrycia prawem miejscowym obszaru miasta Orzesze. (Uchwała nr LX/737/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta)

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastruktury techniczna i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. Stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

6. Procedura formalno-prawna

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Orzesze 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, uchwałą XLIX/666/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, uchwałą LXVI/823/24 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz uchwałą XV/156/25 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium...” w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia podstawowe terenu „M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.