UCHWAŁA NR XVIII/204/20
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE

z dnia 21 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.506 z późn.zm.) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 z późn.zm.)

Rada Miejska Orzesze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XIV/166/15 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, przyjętego uchwałą Nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r., zmienionego uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I zwany dalej „planem".

2. Integralną częścią uchwały jest:

a) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I", opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,

b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,

c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszar położony w Orzeszu w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię maksymalnego zbliżenia lica ściany frontowej projektowanego budynku i wiaty w kierunku linii rozgraniczającej bez możliwości do jej przekroczenia przez jakąkolwiek ścianę budynku lub element konstrukcyjny wiaty; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, podjazd dla niepełnosprawnych, taras, gzyms, okap dachu, rynna, oraz detali wystroju architektonicznego nie więcej niż o 0,8 m;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wynikające bezpośrednio z ustalenia przeznaczenia terenu;

4) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może występować jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego jak również może dominować lub stanowić jedyne przeznaczenie działki budowlanej;

5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek niezbędny dla obsługi funkcji usługowej, określonej w niniejszym planie, służący do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu.

§ 3. 1. Ustala się następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania, oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) strefa ochronna dla magistrali wodnej;

6) strefa ochronna dla linii elektroenergetycznej;

7) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

9) odległość cmentarza od zabudowy, która jest uzbrojona w sieć wodociągową – 50 m;

10) odległość cmentarza od zabudowy, która może korzystać z indywidualnych ujęć wody – 150 m.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1, a przedstawione na rysunku planu, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu miejscowego. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) „MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) „MN/U” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;

3) „MW/U” - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

4) „U” – tereny zabudowy usługowej;

5) „Uks” – tereny zabudowy usługowej –sakralna;

6) „Uo” – tereny zabudowy usługowej – obiekty oświaty;

7) „U/MN” - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) „R” – tereny użytkowane rolniczo;

9) „ZL” – lasy;

10) „ZP” – tereny zieleni urządzonej;

11) „ZC” – cmentarze;

12) „WS” - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

13) „KDG” - tereny dróg publicznych - głównych;

14) „KDZ” - tereny dróg publicznych - zbiorczych;

15) „KDL” - tereny dróg publicznych - lokalnych;

16) „KDD” - tereny dróg publicznych - dojazdowych;

17) „KDW” - tereny dróg wewnętrznych;

18) „KPJ” - tereny ciągów pieszo-jezdnych;

19) „TK” – tereny kolejowe;

20) „E” - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

21) „K” - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dopuszcza się umieszczanie elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolno stojących znaków.

2. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń od strony dróg:

1) zakazuje się sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

2) zakazuje się sytuowanie ogrodzeń o wysokości powyżej 1,6 m.

3. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

4. Zakazuje się składowania pyłów, substancji sypkich i kopalin na placach bez zadaszenia; dopuszcza się składowanie materiałów budowlanych na placach bez zadaszenia niezbędnych na potrzeby wykonywanych na terenie prac budowlanych.

5. Dla istniejących budynków i ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w Rozdziale 2 z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się przebudowę i remont.

7. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż ustalona została w Rozdziale 2 dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

8. Zakazuje się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 8 m od krawędzi lasu.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody.

2. Ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami oprzeć na uporządkowanej gospodarce wodnej i ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe), zgodnym z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zachować dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. W obrębie obszaru planu występują tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

1) MN, MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U/MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

3) UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska.

6. Zakazuje się wprowadzania nowych funkcji albo działalności oraz takiego sposobu zagospodarowania terenu, który prowadzi do zakłócenia spływu lub retencji wód.

7. Tereny oznaczone symbolami MN, MN/U, U/MN, MW/U, U, Uks jak również Uo kwalifikuje się jako obszary, w granicach których prowadzona działalność nie może powodować odczuwalnych odkształceń i deformacji terenu.

8. W obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania spalarni zwłok i szczątków ludzkich i zwierzęcych.

9. Zakazuje się robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących przystosowujących istniejące obiektu w celu, o którym mowa w ust.8.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków znajdujących się w obszarze objętym planem:

1) budynek mieszkalny – ul. Gliwicka 16;

2) budynek mieszkalny – ul. Gliwicka 17;

3) budynek usługowy – ul. Rynek 22;

4) kościół ewangelicko-augsburski im. ducha świętego – ul. Powstańców 6;

5) budynek usługowo – mieszkalny – ul. Rybnicka 7;

6) budynek mieszkalny – ul. Rybnicka 13;

7) budynek dworca PKP – ul. Rybnicka 15;

8) dom dziecka – ul. św. Wawrzyńca 87;

9) krzyż kamienny – ul. Powstańców 6;

10) krzyż kamienny – ul. Rybnicka 23;

11) krzyż kamienny – ul. św. Wawrzyńca 87;

12) cmentarz parafialny ewangelicko-augsburski – ul. Powstańców 6;

13) zieleń na cmentarzu – ul. Powstańców 6;

14) zieleń w ogrodzie – ul. św. Wawrzyńca 87.

2. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wprowadza się następujące ustalenia:

1) nakazuje się utrzymanie obiektów w należytym stanie technicznym i estetycznym z zachowaniem lub podniesieniem wartości zabytkowej i architektonicznej;

2) nakazuje się zachowania detalu architektonicznego budynku;

3) zakazuje się nadbudowy budynków;

4) zakazuje się stosowania na elewacji sidingów, blach trapezowych, blach falistych;

5) zakazuje się malowania elewacji ceglanej, oraz zmiany na inny materiał elewacyjny, z zastrzeżeniem dopuszczenia ocieplenia budynku z nakazem odtworzenia oryginalnego na okres wybudowania obiektu detalu architektonicznego takiego jak opaski drzwiowe i okienne, gzymsy;

6) dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub remoncie obiektów z zachowaniem charakteru i elementów zabytkowych;

7) dopuszcza się rozbiórkę obiektu, jeżeli stan techniczny uniemożliwia jego remont.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Tereny usług oznaczone symbolami U, Uks oraz Uo, teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP, oraz tereny dróg publicznych stanowią obszar przestrzeni publicznej.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej:

1) ustala się wyposażenie terenów w budowle i obiekty wspomagające nawiązywanie kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku z towarzyszącą zielenią urządzoną;

2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone urządzić jako tereny biologicznie czynne.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i linią zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust.1, nie dotyczą:

1) urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) urządzeń budowlanych, w tym altan śmietnikowych i obiektów dla ochrony nieruchomości, pod warunkiem, że wysokość obiektu jest nie większa niż 3 m, a powierzchnia zajęta przez obiekt nie większa niż 10m².

3. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2.

4. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §11.

5. Uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności przyłączonych do sieci wodociągowej w odległości większej niż 50 m od granicy cmentarza. Odległość cmentarza od zabudowy, która jest uzbrojona w sieć wodociągową oznaczona została na rysunku planu.

2. Dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości większej niż 150 m od granicy cmentarza. Odległość cmentarza od zabudowy, która może korzystać z indywidualnych ujęć wody oznaczona została na rysunku planu.

3. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego „Łaziska II”; należy uwzględnić aktualne warunki geologiczno-górnicze.

4. Z tytułu prowadzenia działalności przez zakład górniczy nie wyznacza się terenów z obowiązującym zakazem zabudowy.

5. Określa się sposób ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony:

a) dla rurociągów gazowych – ustala się strefę kontrolowaną w zależności od przekroju rurociągu i ciśnienia przesyłanego gazu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

b) dla magistrali wody pitnej – ustala się strefę ochronną dla magistrali wodnej o szerokości 20m,

c) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN – ustala się strefę ochronną dla linii elektroenergetycznej o szerokości 40m.

6. W obrębie stref kontrolowanych zakazuje się sytuowania zabudowy.

7. W obrębie strefy ochronnej dla magistrali wodnej zakazuje się sytuowania zabudowy, sadzenia drzew i krzewów, a ogrodzenia i place powinny być wykonane z materiałów rozbieralnych.

8. W obrębie istniejącej strefy ochronnej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej WN zakazuje się sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

9. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 10 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej.

10. W granicach planu zostały zidentyfikowane i oznaczone na rysunku planu tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

11. Wyznacza się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

12. Na terenach, objętych obszarem szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące ustalenia:

a) obowiązują zakazy i obostrzenia zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,

b) zwolnienie z zakazów, o których mowa w lit a, wymaga decyzji uzyskiwanej zgodnie z przepisami prawo wodne.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla działek powstających w wyniku scalania i podziału na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, U/MN wyznacza się minimalną szerokość frontu wydzielanej działki na 20,00m.

3. Dla działek powstających w wyniku scalania i podziału na terenach oznaczonych symbolem U, MW/U wyznacza się minimalną szerokość frontu wydzielanej działki na 30,00m.

4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej:

1) na terenach MN: 600m²;

2) na terenach MN/U i U/MN: 600m²;

3) na terenach U: 1500m²;

4) na terenach MW/U: 1000m².

5. Ustala się wyznaczenie granic między działkami budowlanymi pod kątem prostym do pasa drogowego z dopuszczalną tolerancją 10º w każdą stronę na długości co najmniej 20m.

6. Dopuszcza się inny kąt granicy między działkami budowlanymi w miejscach szczególnych, czyli na zakończeniu terenu, na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dwóch nierównoległych dróg i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 4 jest niemożliwe.

7. Dla obszaru objętego planem dopuszcza się:

1) wydzielenie działek na potrzeby dojść i dojazdów do działek budowlanych, o szerokości minimalnie 5,0m;

2) wydzielenie dodatkowych działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni i szerokości frontu niezbędnej do prawidłowego usytuowania obiektów i urządzeń.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW/U i U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m².

3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

4. Zakazuje się sytuowania rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) podstawowy system komunikacji składa z terenów dróg publicznych;

2) uzupełnieniem systemu komunikacji są drogi wewnętrzne;

3) ustala się powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym - ulicami Żorską, Rybnicką, Powstańców, Kolejową, Gliwicką, św. Wawrzyńca i Mikołowską, w częściach znajdującymi się poza granicami planu;

4) klasyfikacja dróg publicznych:

a) KDG – drogi klasy głównej,

b) KDZ – drogi klasy zbiorczej,

c) KDL – drogi klasy lokalnej,

d) KDD – drogi klasy dojazdowej;

5) na terenach dróg publicznych obowiązują następujące ustalenia:

a) szerokość terenów dróg oznaczonych symbolem KDG1, KDG2 zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość terenów dróg oznaczonych symbolem KDZ1 do KDZ5 zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość terenu drogi oznaczonej symbolem KDL1 zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość terenów dróg oznaczonych symbolem KDD1 do KDD10 zgodnie z rysunkiem planu;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, stanowią uzupełnienie systemu komunikacji;

7) szerokość terenów dróg oznaczonych symbolem KDW1 do KDW6 zgodnie z rysunkiem planu;

8) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ, stanowi uzupełnienie systemu komunikacji;

9) szerokość terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla sytuowanych obiektów wymagających zapewnienia dróg pożarowych należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej; rozwiązania szczegółowe dla systemu komunikacji powinny zapewnić podstawowe warunki dojazdu dla jednostek ochrony przeciwpożarowej;

11) nakazuje się usytuować miejsca postojowe w granicach działki budowlanej w ilości:

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 jedno miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy,

c) na terenach zabudowy usługowej – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35m² lokalu usługowego,

d) na terenach sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe dla 20 użytkowników w obiektach sportowo-rekreacyjnych i 1 miejsce postojowe dla 50 użytkowników na terenach sportowo-rekreacyjnych niezabudowanych;

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

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;

4) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, w szczególności w przypadku gdy kolidują z planowaną inwestycją;

5) nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych, wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej,

   b) dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,

   c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przesyłowej sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej i naziemnej,

   d) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych na terenach, na których dopuszcza się sytuowanie zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa:

   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,

   b) dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej sieci gazowniczej,

   c) dla nowo projektowanych gazociągów należy wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie przepisami odrębnymi;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej:

   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej,

   b) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowo projektowane tereny do wodociągu działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody,

   c) nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci kanalizacyjnej:

   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci kanalizacyjnej,

   b) na obszarze objętym planem należy prowadzić rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

   c) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych a następnie do kanalizacji deszczowej, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,

   d) ścieki bytowe i technologiczne nakazuje się odprowadzić do oczyszczalni i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

   e) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg oraz miejsc postojowych zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci cieplnej:

a) dopuszcza się zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach,

b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej lub pompy ciepła,

c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej,

d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w § 6 ust.5;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,

b) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;

12) zasady gospodarki odpadami regulowane są przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej.

§ 14. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: nie występują w granicach obszaru objętego planem.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

§ 16. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami **MN1** do **MN12** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków gospodarczych, budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,

- dojazdów i miejsc postojowych,

- obiektów małej architektury,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 10m,

- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 12 m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

c) ustalenia dla budynków gospodarczych, garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

f) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

g) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 3m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

h) ustalenia dotyczące terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN12 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

i) ustalenia dotyczące terenów MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 i MN11 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².

§ 18. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową oznaczonych symbolami **MN/U1** do **MN/U15** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków gospodarczych, budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,
- dojazdów i miejsc postojowych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 10 m,
- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 12m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

c) ustalenia dla budynków gospodarczych, garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6 m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

f) ustalenia dotyczące terenów MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14 oraz MN/U15 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35,

g) ustalenia dotyczące terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U8 oraz MN/U9 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

h) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

i) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600m².

§ 19. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową oznaczonych symbolami **MW/U1** i **MW/U3, MW/U4** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) ustala się przeznaczenie równorzędne - zabudowa usługowa;

3) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków gospodarczych, budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,
- dojazdów i miejsc postojowych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 12 m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 4 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie,

c) ustalenia dla budynków gospodarczych, garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

f) wskaźnik zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

g) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m².

§ 20. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową oznaczonym symbolem **MW/U2** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) ustala się przeznaczenie równorzędne - zabudowa usługowa;

3) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków gospodarczych, budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,
- dojazdów i miejsc postojowych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 20m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie,

c) ustalenia dla budynków gospodarczych, garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,

f) wskaźnik zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0,

g) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000m².

§ 21. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami **U/MN1** i **U/MN2** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) ustala się przeznaczenie równorzędne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków gospodarczych, budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,

- dojazdów i miejsc postojowych,

- obiektów małej architektury,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 10 m,

- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 12m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

c) ustalenia dla budynków gospodarczych, garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

d) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

e) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

f) ustalenia dotyczące terenu U/MN1 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%,

g) ustalenia dotyczące terenu U/MN2 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600m².

§ 22. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych symbolami **U5, U7 i U9** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – budynki usługowe, w tym budynki i obiekty usług nieprodukcyjnych;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,

- dojazdów i miejsc postojowych,

- obiektów małej architektury,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 10m,

- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 12m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

c) ustalenia dla garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

f) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

g) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m².

§ 23. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych symbolami **U4** i **U6** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – obsługa komunikacji, w tym stacje paliw i dworce;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,

- dojazdów i miejsc postojowych,

- obiektów małej architektury,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 10m,

- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 12 m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych, geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

c) ustalenia dla garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

d) ustalenia dotyczące terenu U4 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

e) ustalenia dotyczące terenu U6 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

h) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

i) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m².

§ 24. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych symbolami **U1, U2, U3** i **U8** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – budynki usługowe, w tym budynki i obiekty usług nieprodukcyjnych;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,
- dojazdów i miejsc postojowych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 20m,
- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 20m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

c) ustalenia dla garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,
- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°; dopuszcza się dachy płaskie,

d) intensywność zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

g) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

i) ustalenia dotyczące terenu U1 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,

j) ustalenia dotyczące terenów U2, U3 i U8 w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,0,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m².

§ 25. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową oznaczonym symbolem **Uks1** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – sakralna;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,

- dojazdów i miejsc postojowych,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 15m,

- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 15m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

c) ustalenia dla garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

d) maksymalna wysokość dominanty takiej jak wieża: do 35m,

e) intensywność zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

h) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

i) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m².

§ 26. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową oznaczonym symbolem **Uo1** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – obiekty oświaty;

2) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,

- dojazdów i miejsc postojowych,

- obiektów małej architektury,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) ustalenia dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: 10m,

- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków z dachem jedno, dwu lub wielospadowym: 12m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie; dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

c) ustalenia dla garaży i budynków pomocniczych:

- maksymalna wysokość elewacji frontowej: do 6m,

- dopuszcza się sytuowanie budynków o wysokości nie więcej niż 2 kondygnacji nadziemnych,

- geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie; dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

d) intensywność zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,35,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

g) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 16 m dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m².

§ 27. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **R1 i R2** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

a) kanałów,

b) pomostów,

c) dojść i dojazdów,

d) infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZL1 do ZL13** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe –lasy;

2) nakazy i zakazy:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) lasy istniejące nakazuje się pozostawić bez zmian w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 29. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **ZP1** do **ZP23** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

a) ciągów pieszych i tras rowerowych,

b) obiektów małej architektury,

c) infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ponieważ na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, parametrów nowej zabudowy nie ustala się,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 3m,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;

5) dopuszcza się budowę parku rekreacyjnego;

6) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 30. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **ZC1** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe –cmentarze;

2) ustala się przeznaczenie równorzędne – tereny zabudowy usługowej - sakralnej;

3) dopuszcza się budowę obiektów i budynków związanych z chowaniem zmarłych;

4) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

a) ciągów pieszych w tym oświetlenia,

b) infrastruktury technicznej;

5) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,

c) wysokość zabudowy:

- budynków usługowych: do 12m, nie więcej niż do trzech kondygnacji nadziemnych,
- dla garaży i budynków pomocniczych: do 6 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków przed głównym wejściem do budynku nie może być większa niż 1 m n.p.t.,

d) geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,

e) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

f) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 31. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **WS1** do **WS5** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

a) kanałów,

b) pomostów,

c) zieleni urządzonej,

d) obiektów małej architektury,

e) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,

f) infrastruktury technicznej.

§ 32. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **TK1** i **TK2** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- budynków pomocniczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,
- dojazdów i miejsc postojowych,
- obiektów małej architektury,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

b) intensywność zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%,

e) wysokość budynków do 12m, od poziomu terenu w środku lica ściany frontowej,

f) wysokość obiektów do 12m, od poziomu terenu,

g) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

h) geometria dachu - nakazuje się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°; dopuszcza się dachy płaskie.

§ 33. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **E1** do **E2** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8,

b) wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20m, od poziomu terenu,

c) geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

e) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów:

- budynków gospodarczych oraz budynków pomocniczych,

- dojazdów,

- miejsc postojowych i parkingów,

- zieleni urządzonej.

§ 34. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **G1** do **G3** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – gazownictwo;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

- dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,

- infrastruktury technicznej.

§ 35. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **W1** do **W4** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągi;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:

a) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,

b) infrastruktury technicznej.

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **K1** obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – kanalizacja;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,

b) dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0,

c) wysokość zabudowy:

- wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15m, od poziomu terenu,

- dla budynków gospodarczych i budynków pomocniczych: do 9 m, nie więcej niż do trzech kondygnacji nadziemnych przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,

d) geometria dachu - nakazuje się dachy płaskie,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,

f) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów:

- budynków gospodarczych oraz budynków pomocniczych,

- dojazdów,

- miejsc postojowych i parkingów,

- zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się burmistrzowi Miasta Orzesze.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/204/20
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 21 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.506 ze zm.) oraz art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016r. poz.1870)

Rada Miejska w Orzeszu rozstrzyga, co następuje:

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

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

1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne latach;

2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;

3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;

4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/204/20
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia 21 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art.17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.293 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.02.2020r. do 09.03.2020r. z możliwością składania uwag 30 marca 2020r.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.293 ze zm.) Rada Miejska w Orzeszu stwierdza, iż w ustalonych terminach do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 21 uwagi.

Rada Miejska w Orzeszu stwierdza iż, powyższe uwagi zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Miasta Orzesze. Część z nich została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta lub uwzględniona częściowo przez Burmistrza Miasta, w związku z powyższym zachodzi, konieczność dokonania rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych.

W stosunku do uwag (kwestii) Rada Miejska w Orzeszu przyjęła stanowisko zaprezentowane w poniższej tabeli:

Lp wg. głosowania na sesji RM	Lp złożona uwaga	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi/ uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	10.03. 2020r.	*	Poparcie planu budowy obwodnicy	Dot. układu komunikacyjnego	KDG3	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
2	2	12.03. 2020r.	*	Poparcie planu budowy obwodnicy	Dot. układu komunikacyjnego	KDG3	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
3	3	12.03. 2020r.	*	Sprzeciw względem nowej drogi	Dot. układu komunikacyjnego	KDG3	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
4	4	13.03. 2020r.	*	Poparcie planu budowy obwodnicy	Dot. układu komunikacyjnego	KDG3	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie

											bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
5	5	12.03. 2020r.	lista 70 mieszka-ńców	Poparcie planu budowy obwodnicy	Dot. układu komunikacyjnego	KDG3	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
6	6.1	30.03. 2020r.	*	Oznaczyć ul. Lompy jako „drogi bez przejazdu” znak D4a	Dot. układu komunikacyjnego	KDD6		x		x	
7	6.2			Ustanowienie ul. Lompy jako „strefy zamieszkania” – znak D40,				x		x	
8	6.3			przejazd na drogę główną KDG3 przez dostosowane do tego drogi dzielnicy Zawada z pominięciem ul.Lompy			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
9	7.1	30.03. 2020r.	*	Wniosek o usunięcie drogi KDG3 w całości (droga publiczna główna)	Dot. układu komunikacyjnego	KDD7 KDD8 KDG3	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
10	7.2			Wniosek o usunięcie drogi KDD7 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
11	7.3			Wniosek o usunięcie drogi KDD8 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
12	8.1	30.03. 2020r.	*	Wniosek o usunięcie drogi KDG3 w całości (droga publiczna główna)		KDD8	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
13	8.2			Wniosek o usunięcie drogi KDD7 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
14	8.3			Wniosek o usunięcie drogi KDD8 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
15	8.4			Wniosek o usunięcie			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z

				pasa zieleni ZP24							procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
16	9.1	30.03. 2020r.	*	Wniosek o usunięcie drogi KDD8 (droga publiczna dojazdowa)	Dot. układu komunikacyjnego	KDD8 KDG3		x		x	
17	9.2			Wniosek o usunięcie drogi KDG3 w całości (droga publiczna główna)			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
18	9.3			Wniosek o usunięcie pasa zieleni ZP24			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
19	10.1	30.03. 2020r.	*	Wniosek o usunięciedrogi KDG3 w całości (droga publiczna główna)	Dot. układu komunikacyjnego	KDD7, KDD8	x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
20	10.2			Wniosek o usunięcie drogi KDD7 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
21	10.3			Wniosek o usunięcie drogi KDD8 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
22	10.4			Wniosek o usunięcie pasa zieleni ZP24			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
23	11.1	30.03. 2020r.	*	Wniosek o usunięcie drogi KDD7 (droga publiczna dojazdowa)	Dot. układu komunikacyjnego			x		x	
24	11.2			Wniosek o usunięcie drogi KDD8 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
25	11.3			Wniosek o usunięciedrogi KDG3 w całości (droga publiczna główna)			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu

26	11.4			Wniosek o usunięcie pasa zieleni ZP24			x	x	x	x	
27	12.1	30.03. 2020r.	*	Wniosek o usunięcie drogi KDD7 (droga publiczna dojazdowa)	Dot. układu komunikacyjnego			x		x	
28	12.2			Wniosek o usunięcie drogi KDD8 (droga publiczna dojazdowa)				x		x	
29	12.3			Wniosek o usunięciedrogi KDG3 w całości (droga publiczna główna)			x	x	x	x	uwaga dot. obszaru wyłaczonego z procedowania. Rozpatrzenie bedzie miało miejsce na etapie uchwalenia drugiej części planu
30	12.4			Wniosek o usunięcie pasa zieleni ZP24			x	x	x	x	
31	13	30.03. 2020r.	*	Zmiana z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi na zabudowę zabudowę zagrodową od drugiej linii zabudowy	1527/58	MWU3		x		x	
32	14	30.03. 2020r.	*	Zmiana z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi na zabudowę zabudowę zagrodową od drugiej linii zabudowy	1523/58	MWU3		x		x	
33	15	30.03. 2020r.	Store Invest Group Sp. z o.o. ul. Rybnicka 1 43-180 Orzesze	Budowa w granicy działki	1223/77	U2		x		x	
34	16	30.03. 2020r.	Investplast Sp. z o.o. ul. Rybnicka 1 43-180 Orzesze	Budowa w granicy działki	1019/72 825/72	U2		x		x	

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Orzesze w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I

Plan obejmuje zarówno obszary zurbanizowane, jak również niezurbanizowane o powierzchni około 152 ha. Użytkowany jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Analizowany obszar jest terenem zurbanizowanym.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego i systemu komunikacji części miasta Orzesze objętej opracowaniem. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego wymagają dostosowania do ruchu inwestycyjnego jaki ma miejsce na tym obszarze, głównie w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz uwzględnienia wniosków o zmianę przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przeznaczeń określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293) przedstawia się:

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

1. ***W związku z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I" uwzględniono:***

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzasze - kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy,

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary zabytkowe - w ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury traktując ją jako element kształtujący krajobraz lokalny,

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

- zasad kształtowania zabudowy,

- przestrzeni publicznych, dla których nakazano ujednolicenie elementów użytkowych, ujednolicenie zagospodarowania oraz elementów systemu identyfikacji gminnej,

- utrzymanie terenów otwartych istniejącej zieleni;

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

a) w obszarze planu występują tereny leśne oraz łąki i w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń „Studium…" zakresie są utrzymywane,

b) w obszarze planu brak jest obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ustalenia planu gwarantują zachowanie lokalnych korytarzy ekologicznych (tereny zieleni urządzonej ZP),

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

d) ochronę elementów obszaru planistycznego z punktu widzenia ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:

- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami oprzeć na uporządkowanej gospodarce wodnej i ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe), zgodnym z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej,

- zachowanie dopuszczalnych poziomy hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- w zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska,

- zakazuje się wprowadzania nowych funkcji albo działalności oraz takiego sposobu zagospodarowania terenu, który prowadzi do zakłócenia spływu lub retencji wód,

- tereny oznaczone symbolami MN, MN/U, U/MN, MW/U, U, Uks jak również Uo kwalifikuje się jako obszary, w granicach których prowadzona działalność nie może powodować odczuwalnych odkształceń i deformacji terenu,

- w obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania spalarni zwłok i szczątków ludzkich i zwierzęcych; oraz zakazuje się robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących przystosowujących istniejące obiektu,

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

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

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

b) zasad ochrony w zasięgu wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej;

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

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

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

c) wprowadzono nakaz realizacji miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

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

7) prawo własności:

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

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono istniejący stan zagospodarowania terenów,

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

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

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

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

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

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

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

c) ogłosił w w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

i) przygotował projekt planu oraz, zgodnie z wymogami ustawowymi, listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

j) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu w sołectwie Zgoń Radzie Miasta Orzesze;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami

art. 17 ustawy z dnia 27 marca 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 wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

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

2. ***W związku z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I" uwzględniono:***

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

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania obszaru, z uwagi na jego atrakcyjność i poddawanie go silnej presji inwestycyjnej, która w skrajnych przypadkach może prowadzić do przerwania „ciągów ekologicznych", oraz zagospodarowania niezgodnego z kierunkami obowiązującego Studium; w założeniu projekt planu ma doprowadzić do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego, działania te zostają podjęte równolegle, a nierzadko wyprzedzająco w stosunku do działań inwestycyjnych, w celu wykreowania cech prawidłowej tkanki urbanistycznej,

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

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

d) dążenie do zachowania istniejącej zabudowy,

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

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

3. ***W związku z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum. Etap I" uwzględniono:***

1) wymagania ładu przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

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

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

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez

projektowany system komunikacji drogowej uwzględniający nowe ulice dojazdowe i wewnętrzne,

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

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

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

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612oraz Dz.U.2005.17.141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi obszar nowej urbanizacji,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit.a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże podejmowane działania pozaplanistyczne mogą doprowadzić do niekontrolowanego rozwoju obszaru i zwiększania nadmiernie intensywności zabudowy, co z punktu widzenia utrzymania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju jest działaniem niepożądanym.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Orzesze potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe, w szczególności uzupełnianie pokrycia prawem miejscowym obszaru miasta Orzesze. Uchwałę nr L/550/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania Miasta Orzesze podjęto 23 października 2014r.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczna i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych i infrastruktury technicznej, gdyż wiele terenów nie posiada podstawowego uzbrojenia terenu. Wydatki powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

6. ***Procedura formalno-prawna***

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze - centrum.

Etap I zostało przeprowadzone zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2017.1405), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. ***Rozwiązania projektu planu*** nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze, druga edycja – Studium 2011 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu Nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011r. oraz jego aktualizacji uchwalonej uchwałą Nr XXI/249/16 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 31 maja 2016r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium…" w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia podstawowe terenu „M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej". Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.