

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

z dnia

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Modrzewiowej i Damrota w Gardawicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 oraz art. 37ea ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Rada Miejska w Orzeszu

stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, przyjętego uchwałą Nr XV/156/25 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 26 czerwca 2025 r.

uchwała

**zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego w rejonie ulic: Modrzewiowej i
Damrota w Gardawicach.**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Przedmiotem uchwały jest zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru **położonego w rejonie ulic: Modrzewiowej i Damrota w Gardawicach, o powierzchni ok. 31 ha**, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) **Załącznik Nr 1** – część graficzna planu w skali 1:2000 zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.
2. W części graficznej planu, o której mowa w **§ 2 ust. 1 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią:
 - 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) symbole podane w § 3, określające przeznaczenie terenu.
- 2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- a) granice udokumentowanych złóż kopalin:
 - KN 8188 Gardawice-J – złoża piasków i żwirów,
 - KN 6952 Gardawice – złoża piasków i żwirów.

§ 3.

W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oraz ich symbole oznaczone w części graficznej planu:

- 1) **P** – tereny produkcji;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej.

§ 4.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć nasadzenie roślin wieloletnich umiejscowione na dostosowanym wielowarstwowym pokryciu dachowym z warstwą wegetacyjną o grubości co najmniej 8 cm, umożliwiającym ich wielosezonową wegetację;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nadziemnej intensywności zabudowy** – rozumie się przez to pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;

- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Orzeszu;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie udziału powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie wysokości zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy : 40 m, o ile przepisy **Rozdziału 3.** nie stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych;
- 2) w obszarze planu występuje złóż piasków i żwirów Gardawice-J KN8188;
- 3) w obszarze planu występuje złóż piasków i żwirów Gardawice KN 6952;
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się magazynowanie i przetwarzanie odpadów jedynie w obiektach zamkniętych.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez zjazdy z drogi oznaczonej symbolem **KDL** oraz z ul. Modrzewiowej i ul. Damrota;
- 2) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami: **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów:
2 miejsca na 10 osób zatrudnionych;
- 4) ustala się nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku wyznaczenia miejsc, o których mowa w pkt 3 w liczbie większej niż 10 w ilości co najmniej 4%, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 5) formy realizacji miejsc do parkowania: parkingi otwarte, garaże wbudowane, garaże podziemne, garaże wolnostojące.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do szczelnych osadników opróżnianych okresowo,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych źródeł;
- 2) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - a) poprzez układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych: linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem przeznaczeń określonych w par. 10;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) z systemów grzewczych opartych o rozbudowywaną sieć ciepłowniczą,
 - b) za pomocą indywidualnych rozwiązań;

- 4) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub według indywidualnych rozwiązań, w tym do cieków wodnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie telekomunikacji ustala się użytkowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 mkw,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°-110°.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10.

Dla **terenów produkcji** oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1P, 2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) teren przemysłu portowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 3,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków:
 - 25 m – w terenie 2P,
 - 40 m – w terenie 1P;
 - f) geometria dachów:
 - dachy płaskie, w tym w formie dachów zielonych,

- spadziste, symetryczne w stosunku do bryły budynku o kącie nachylenia połaci od 15° do 30°, a także dachy oparte na geometrii łuku, krzywizny i kopuły;
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym,
- h) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11.

Dla **terenu drogi lokalnej** oznaczonego w części graficznej planu symbolem **IKDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren komunikacji rowerowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 12.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 5%.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzesza.

§ 14.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Orzeszu