

Projekt

z dnia 17 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIENCU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy
Ogrodzieniec – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ogrodzieniec, przyjętego uchwałą nr LI/390/2018 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 27 marca 2018 r., z późniejszą zmianą przyjętą uchwałą nr XLII/412/2022 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 9 lutego 2022 r., Rada Miejska w Ogrodzieńcu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec – Etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie uchwałą nr XXXVI/362/2021 z dnia 24 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki Nr 1÷9 stanowiące rysunki planu sporządzone na mapach w skali 1:2000 pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiące integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 10 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
- 3) Załącznik Nr 11 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu 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 – niestanowiący ustaleń planu;
- 4) Załącznik Nr 12 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych;

- a) okapu, daszków, schodów zewnętrznych, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, konstrukcji wsporczych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznym obrysie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
- 7) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz o ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach, rowerach, nartach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 11) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji, zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono:

- 1) symbolem literowo-liczbowo-literowym, np. A1.ML, gdzie:
- a) pierwszy symbol literowy oznacza oznaczenie jednostki strukturalnej według historycznego podziału, przyjęty w obowiązujących planach miejscowych, w której położony jest dany teren zgodnie z poniższym wykazem:
 - A.- Miasto Ogrodzieniec,
 - H.- Podzamcze,
 - b) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
 - c) drugi symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu według symboli zapisanych w §3 ust. 1 pkt 4 uchwały,

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica opracowania;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:
 - a) **MNU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) **ML** - Tereny zabudowy letniskowej,
 - c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **UT** - tereny usług turystyki,
 - e) **US** - tereny usług sportu i rekreacji,
 - f) **U/KS** - tereny zabudowy usługowej i garaży,
 - g) **US** - tereny usług sportu i rekreacji,
 - h) **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
 - i) **EF** - tereny produkcji energii elektrycznej – elektrownie fotowoltaiczne;
 - j) **R** - tereny rolne,
 - k) **ZL** - tereny leśne,
 - l) **KDZ** - tereny komunikacji dróg publicznych klasy Z – zbiorcze,
 - m) **KDD** - tereny komunikacji dróg publicznych klasy D – dojazdowe,
- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 "Częstochowa (e)";
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 454 "Olkusz Zawiercie";
- 7) Granica Obszaru Natura 2000;
- 8) Granica Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd";
- 9) Otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd";
- 10) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) stanowiska archeologiczne;
- 12) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 13) strefa "B" częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 14) granica złoża „Wiek II” (wapienie i margle przem. cementowego);
- 15) granica złoża „Ogrodzieniec” (kruszywa naturalne);
- 16) obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi;
- 17) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
- 18) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz wiat i zadaszeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - a) **MNU**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 200 m²,

b) **ML, UT** - 600 m²,

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla ochrony wód podziemnych na obszarze planu położonym w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 "Częstochowa (e)" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 "Olkusz Zawiercie" ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - b) zakazuje się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych;
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ogrodzieniec oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 4) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów;
- 5) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 7) W obszarze opracowania znajdują się obszary położone w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz obszarze krajobrazu chronionego – Otuliny Parku.
- 8) W obszarze Parku i Otuliny o którym mowa w pkt 7 obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów aktów ustanawiających ich ochronę prawną:
 - a) Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd ze zm.
 - b) Plan ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, zatwierdzony uchwałą nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.
- 9) W granicach opracowania znajdują się tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Środkowojurajska PLH240009.
- 10) W terenie położonym w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Środkowojurajska, o którym mowa w pkt 9 obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu wynikające z przepisów aktu ustanawiającego jego ochronę prawną - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Środkowojurajska PLH240009

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) W granicach opracowania znajdują się obszary objęte Strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego oznaczone graficznie na rysunku planu
- 2) W granicach obszarów o których mowa w pkt 1 :
 - a) nakazuje się restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego z częściowym ich odtworzeniem,
 - b) nakazuje się ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;

- c) ustala się utrzymanie istniejącego układu dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.
- 3) W granicach opracowania znajduje się fragment obszaru objęty Strefą "B" częściowej ochrony konserwatorskiej oznaczony granicznie na rysunku planu.
- 4) W granicach obszaru o którym mowa w pkt 3 :
- a) nakazuje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych;
 - b) nakazuje się restaurację obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
 - c) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, linii zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - d) nakazuje się wymóg nawiązania gabarytami i formą nowej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej;
 - e) nakazuje się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących.
- 5) W obszarze objętym planem zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne:
- a) stanowisko - obszar AZP 94-52/36, nr st. w miejscowości 7
 - b) stanowisko - obszar AZP 94-52/50, nr st. w miejscowości 46
 - c) stanowisko - obszar AZP 94-52/61, nr st. w miejscowości 25
- 6) w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5 sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych, winien być zgodny z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.
- 7) w granicach opracowania na terenie o symbolu A.1US znajduje się Park przy ul. Kościuszki - obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
- 8) w granicach obszaru o którym mowa w art. 7 ustala się:
- a) zachowanie rozplanowania układu komunikacyjnego,
 - b) zachowanie istniejącego starodrzewu.

4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek na terenie MNU:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 200 m²,
 - b) minimalna wielkość działek na terenach ML - 400 m²,
 - c) minimalna wielkość działek na terenach U, UT, US– 600 m²,
 - d) minimalna wielkość działek na terenie PU – 1000 m².
 - e) minimalna wielkość działek na pozostałych terenach - 100 m²,
 - f) minimalna szerokość frontów działek – 12 m,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80-120 stopni.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren drogi, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) przebudowę istniejącej zabudowy, położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy; z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz z uwzględnieniem warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 3) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,5 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,
 - e) dla obiektów sportowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników,
 - f) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej.
 - g) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych,
 - h) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w garażach;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 6) ustala się w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachów:**
 - na terenach o symbolach H.1MNU, H.1UT dwuspadowe, symetryczne i wielospadowe, o nachyleniu głównej połąci dachowej w przedziale 30-45 stopni dla budynków gospodarczych i garaży;
 - na terenach o symbolach H.1MNU, H.1UT dwuspadowe, symetryczne i wielospadowe, o nachyleniu głównej połąci dachowej w przedziale 10-45 stopni dla pozostałych budynków;
 - na pozostałych terenach płaskie; jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połąci dachowej w przedziale 0 - 50 stopni dla budynków usługowych, drobnej wytwórczości i rzemiosła ,
 - na pozostałych terenach dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połąci dachowej w przedziale 20 – 50 stopni, dla pozostałych budynków,
 - dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
 - b) **pokrycie dachu** - dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek lub imitacji gontu, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; dla dachów płaskich dopuszcza się realizację pokrycia dachu z papy;

- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie dla danego terenu, uwzględniając pozostałe ustalenia planu;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, lecz o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, przekraczających określone w niniejszym planie, z zakazem ich zwiększenia, uwzględniając pozostałe ustalenia planu.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący i projektowany układ drogowy.
- 2) Dopuszcza się dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 5 uchwały,
- 3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 4 pkt. 1-3 uchwały;

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **wodociągów** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej;
- 4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
 - a) indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych, a także przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących obiektów.
- 5) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
 - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną,
- 6) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła przyjaznych środowisku, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,
- 7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

- 9) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w obszarze planu stref technicznych od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 40 m.

8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się obszary, w których mogą być lokalizowane urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz ze strefami ochronnymi, wyznaczonymi na rysunkach planu.
- 2) dla obszarów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie mogą wykraczać poza granice obszaru wyznaczonego na rysunkach planu.
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności dotyczącej pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie: emisji, wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;
 - c) nakaz zadarnienia powierzchni pomiędzy elementami instalacji fotowoltaicznej oraz obsiew trawą.

9. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

10. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary naturalnego osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

11. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem H.1MNU dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

§ 6. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy lotniskowej**, oznaczone symbolem **A.1ML-A.2ML** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa lotniskowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - b) budynki gospodarcze i garażowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 0,7
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1U÷A.3U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w §4 ust. 8 uchwały na terenie o symbolu **A.1U**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania w obiektach usługowych,
 - b) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - c) składy, bazy, magazyny.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - dla pozostałych terenów – 25%.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1UT÷A.2UT, H.1UT** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty kubaturowe związane z obsługą ruchu turystycznego typu: motel, zajazd, hotel, schronisko z możliwością realizacji usług komercyjnych obiektów sportowych wraz z koniecznym zapleczem gospodarczo-technicznym,

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa letniskowa.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach o symbolach **A.1UT** - 12 m,

b) na terenach o symbolu **A.2UT** , **H.1UT** - 10 m,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - dla pozostałych terenów – 25%.

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1US+** **A.2US**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty zaplecza socjalno-administracyjnego,

b) usługi,

c) parkingi.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenach o symbolach **A.1US** – 60%,

b) na terenach o symbolu **A.2US** – 75%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,001;

3) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej– 25%.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług**, oznaczone symbolami **A.1PU**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny,

b) usługi,

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,8,

b) minimalny – 0,01;

3) wysokość zabudowy– 16 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny produkcji energii elektrycznej – farmy fotowoltaiczne**, oznaczone symbolami **A.1EF ÷ A.3EF**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w §4 ust. 8 uchwały;

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,0001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **A.1R i H.1R**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i przyrodnicze.

§ 13. Wyznacza się **teren leśny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **A.1ZL** z przeznaczeniem pod grunty leśne.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren komunikacji - dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **A.1KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z (zbiorcze).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 15. 1. Wyznacza się **teren komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1KDD ÷ A.2KDD, H.1KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

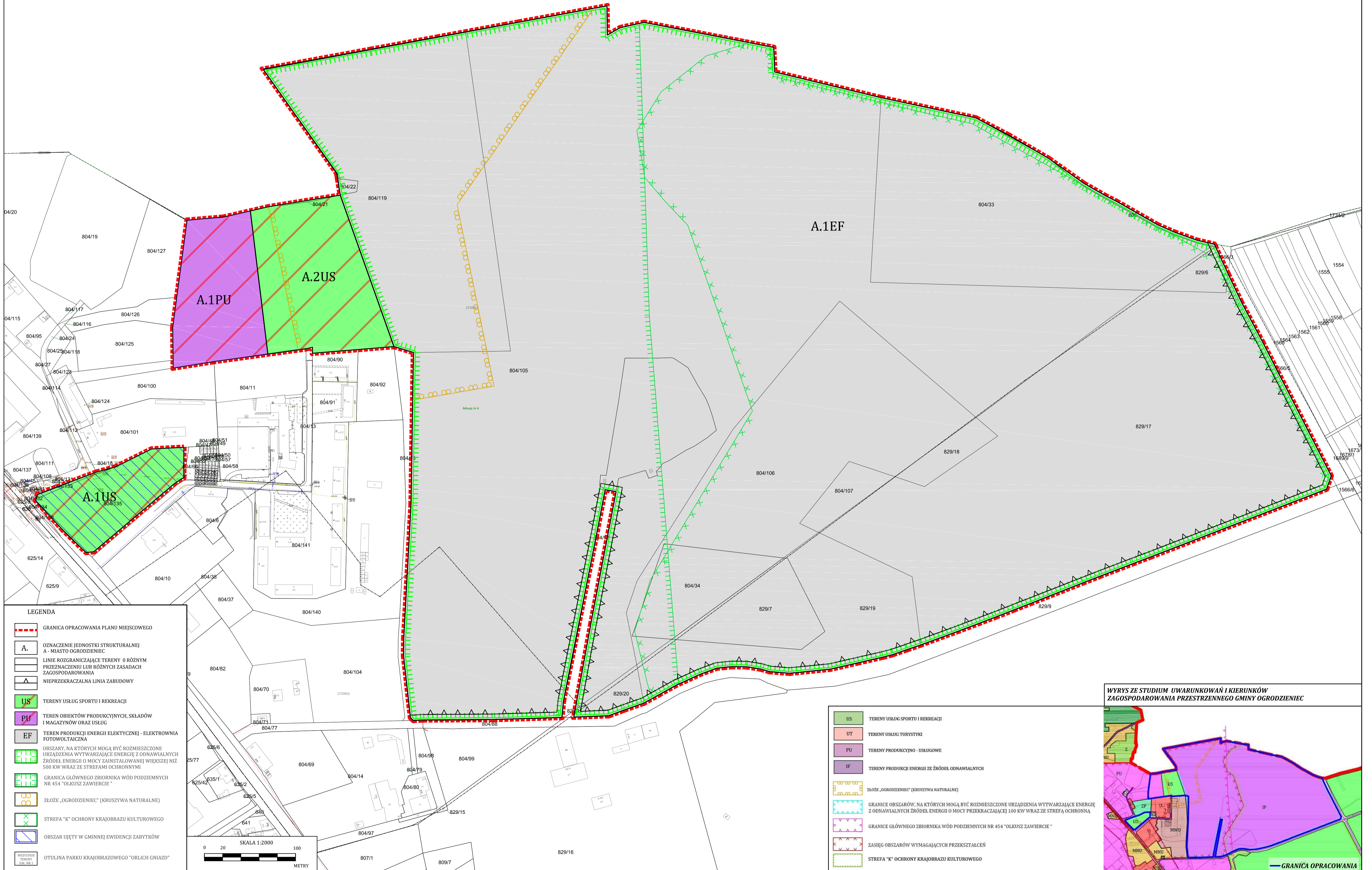
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ogrodzieniec.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

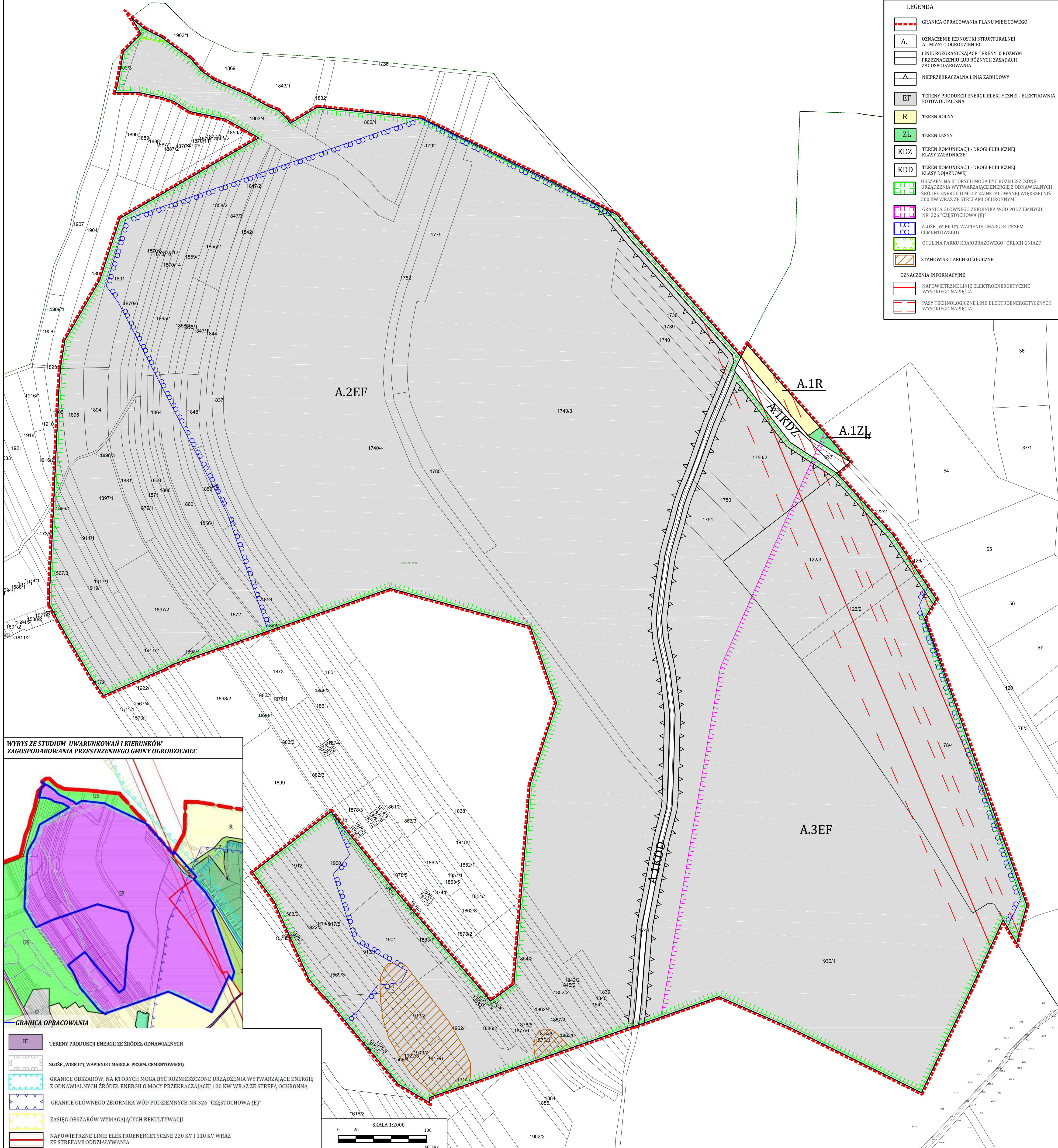
Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ogrodzieńcu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OGRODZIENIEC - etap I**

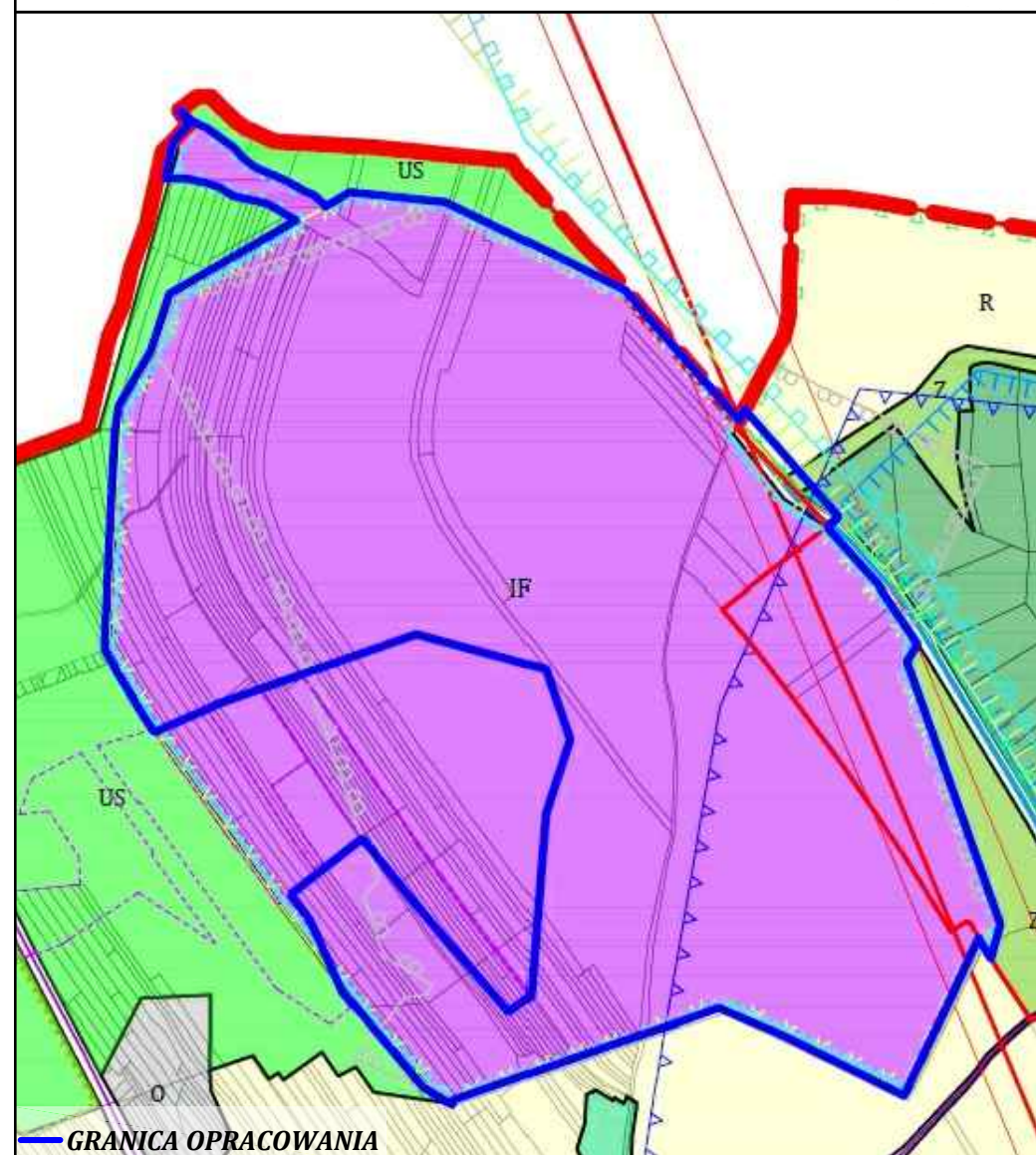


**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OGRODZIENIEC - etap I**

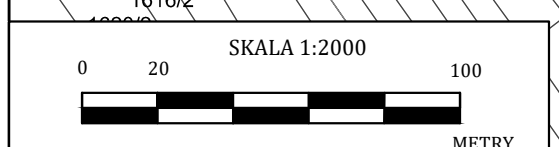
LEGENDA	
	GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSKOWEGO
	OZNACZENIE JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ A - MIASTO OGRODZIENIEC
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ - ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA
	TEREN ROLNY
	TEREN LEŚNY
	TEREN KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZASADNICZEJ
	TEREN KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ ROZMIESZCZONE URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
	GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 "CZĘSTOCHOWA (E)"
	ZŁOŻE „WIEK II” (WAPIENIE I MARGLE PRZEM. CEMENTOWEGO)
	OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLIŃ Gniazd"
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	PASY TECHNOLOGICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA

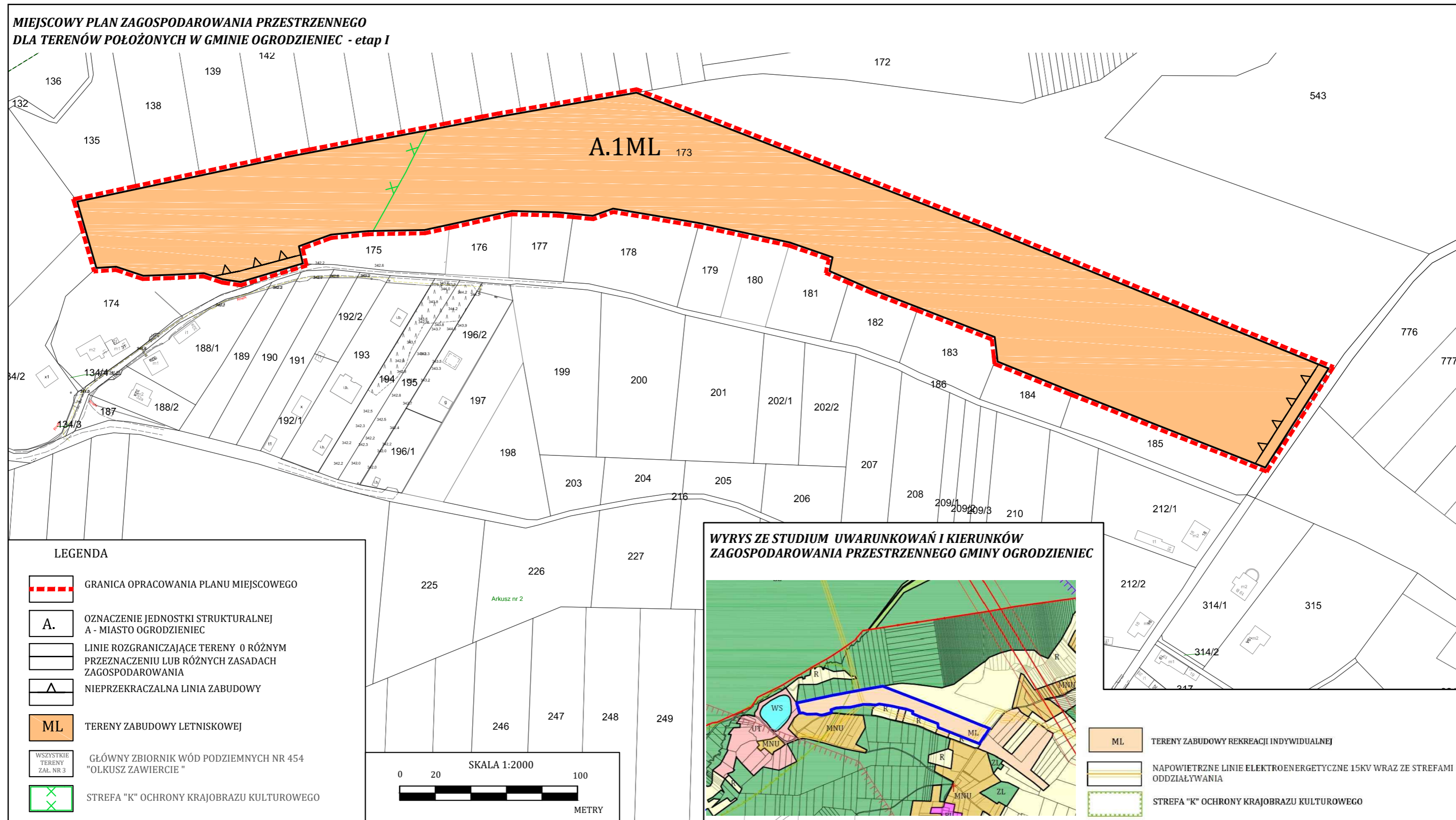


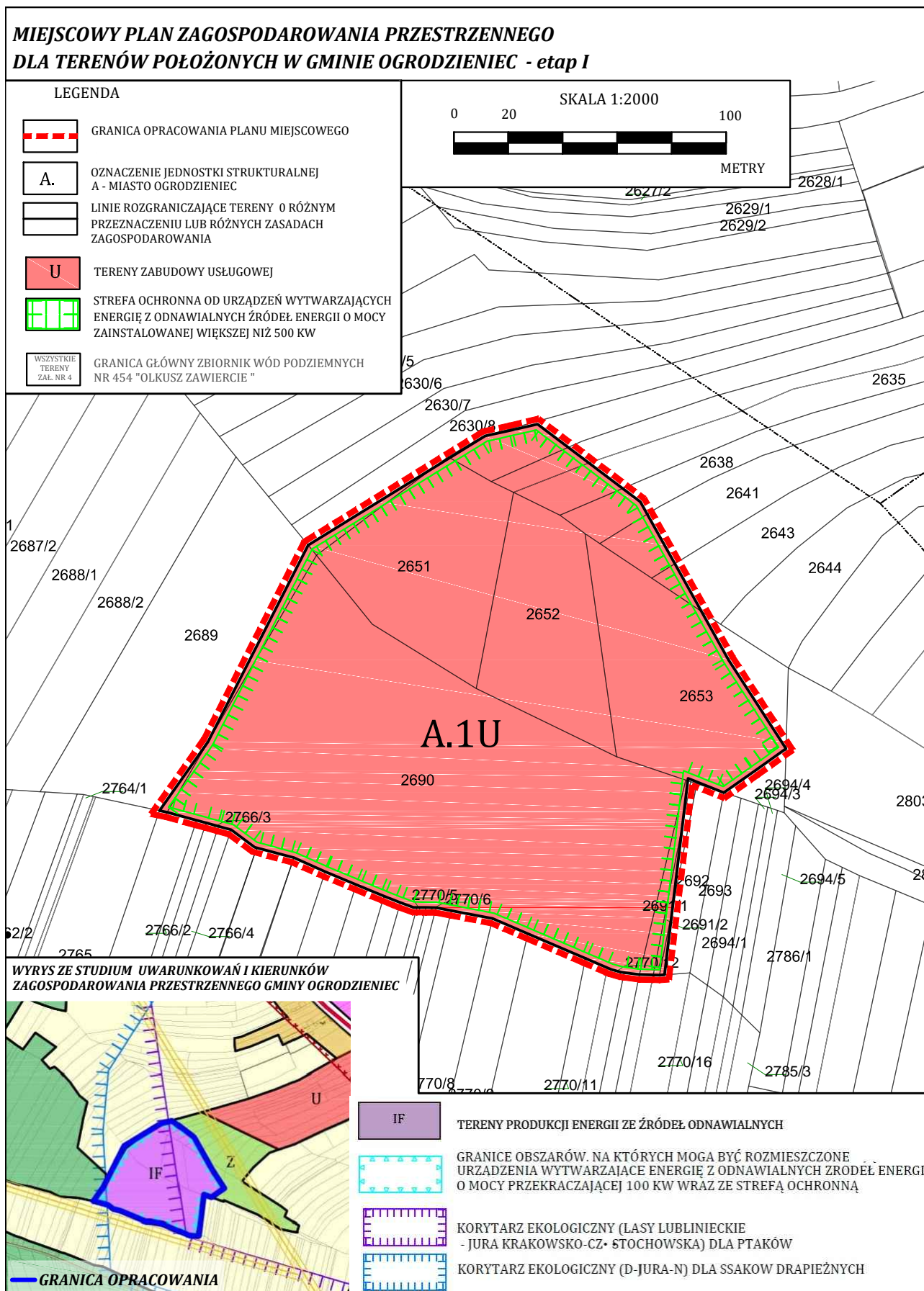
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OGRODZIENIEC**

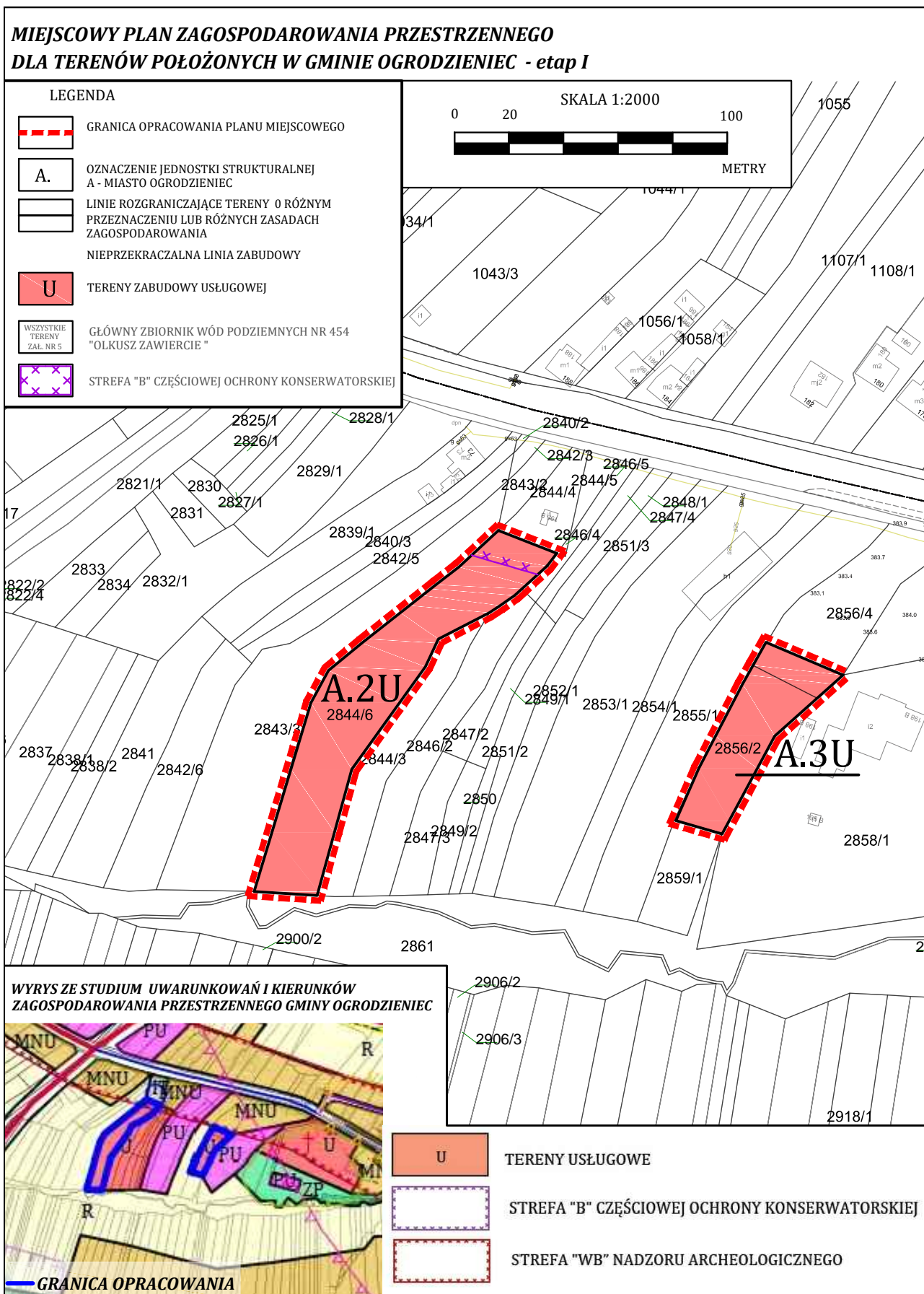


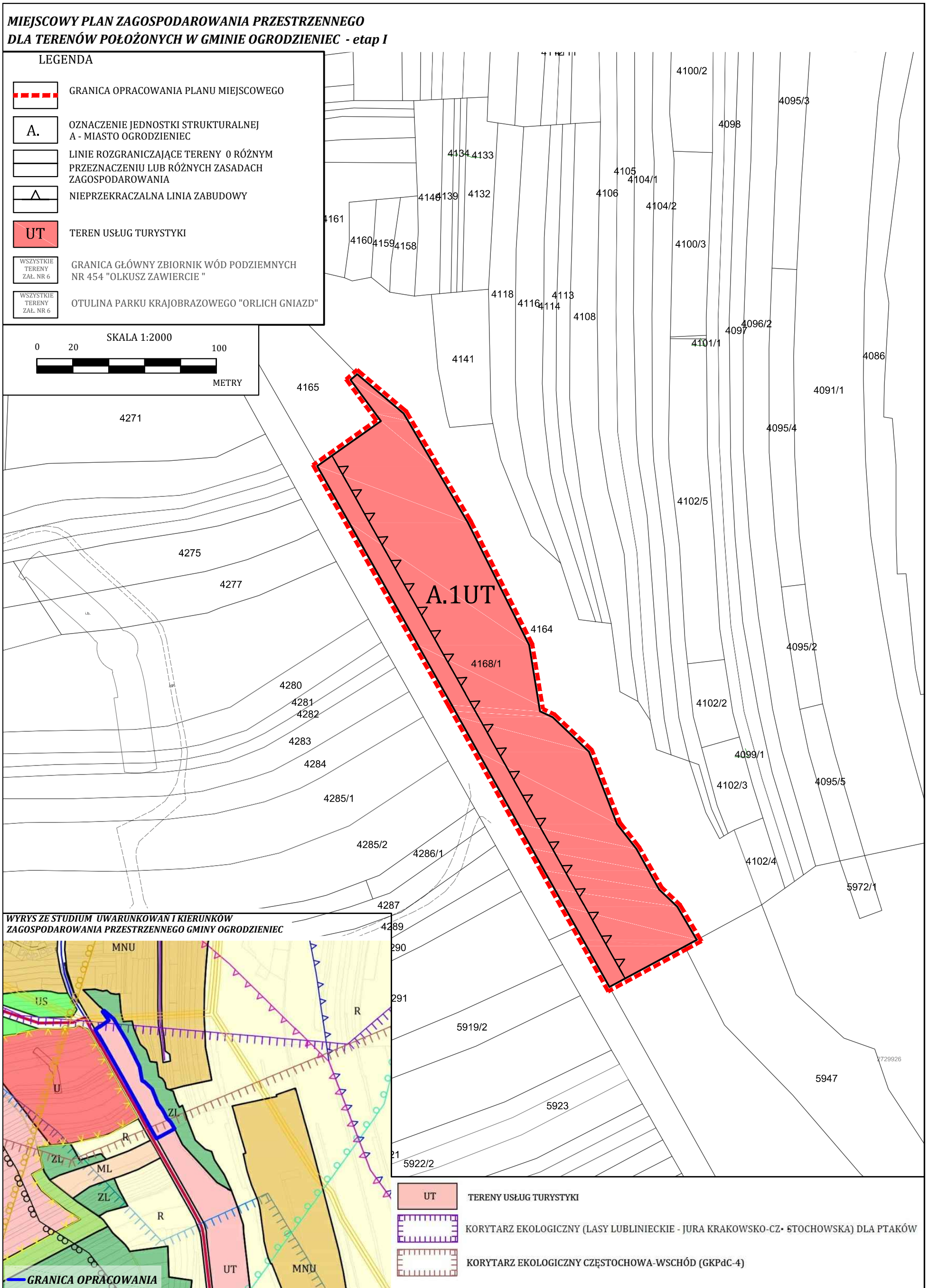
	IF	TERENY PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH
		ZŁOŻE „WIEK II” (WAPIENIE I MARGLE PRZEM. CEMENTOWEGO)
		GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ ROZMIESZCZONE URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
		GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 "CZĘSTOCHOWA (E)"
		ZASIĘG OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REKULTYWACJI
		NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 KV I 110 KV WRAZ ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA



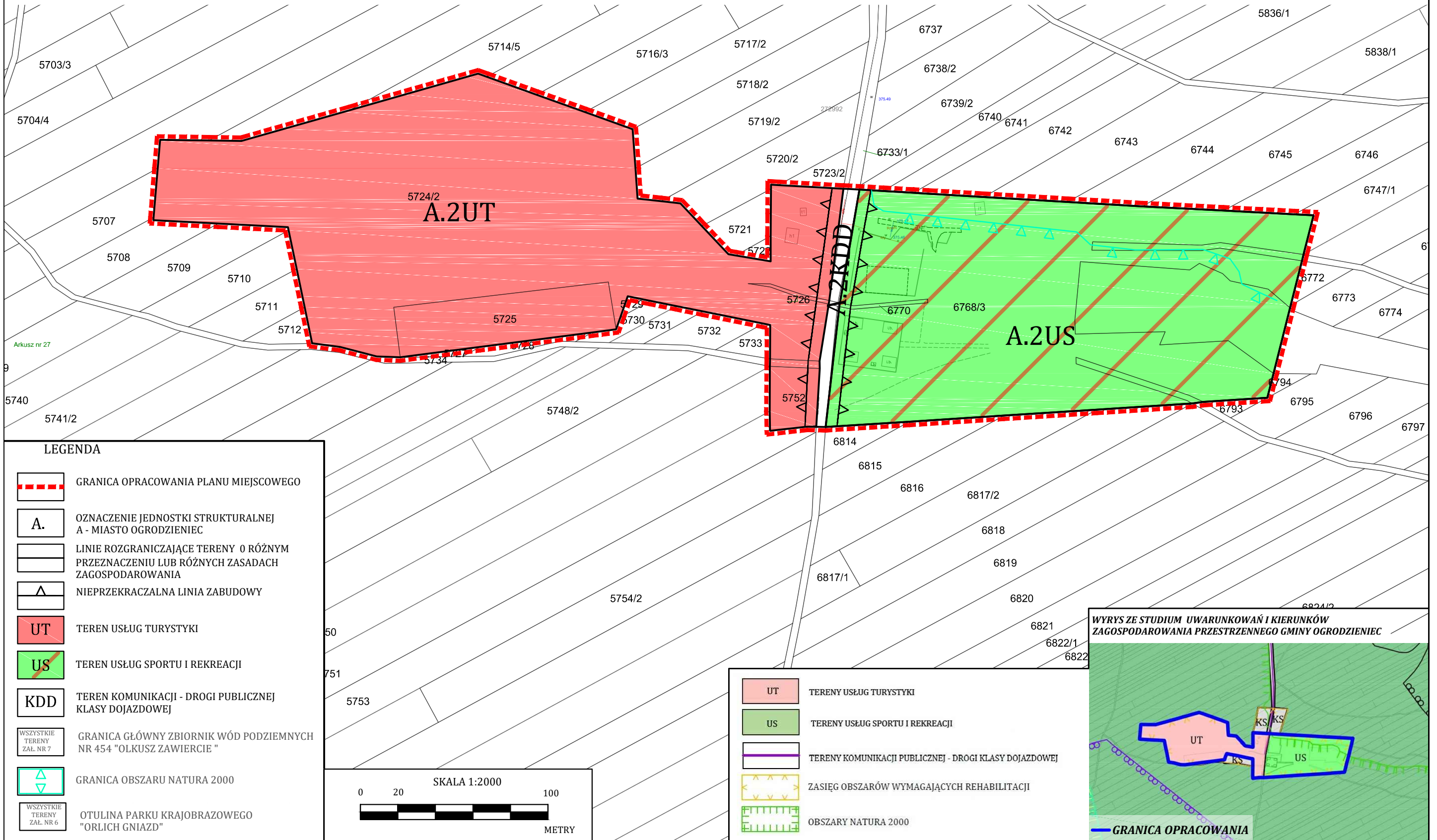


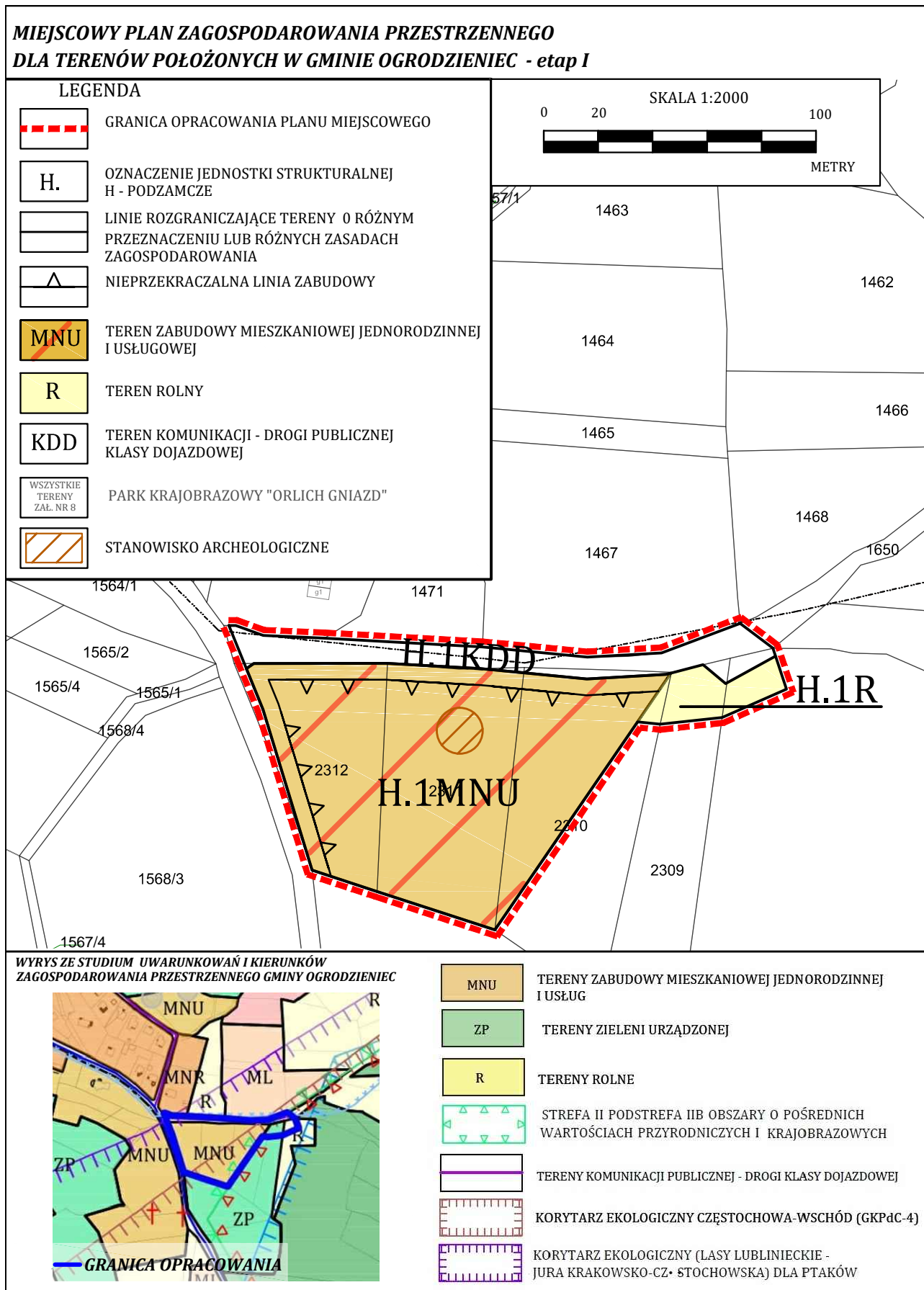














**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OGRODZIENIEC - etap I**

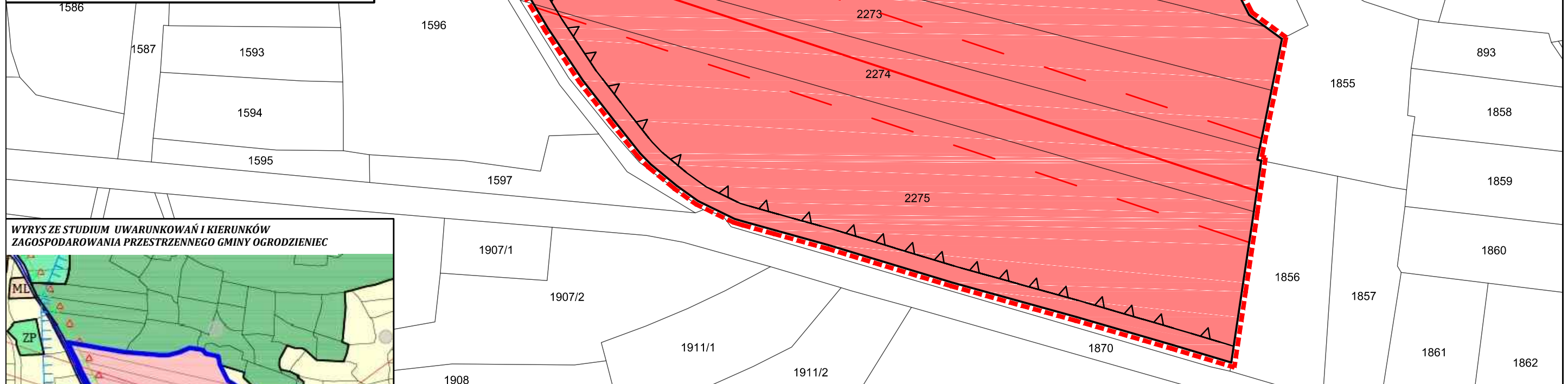



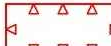



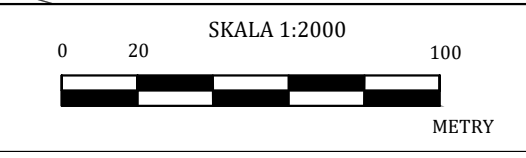
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE OGRODZIEŃC - etap I**

LEGENDA

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
-  OZNACZENIE JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ
H - PODZAMCZE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN USŁUG TURYSTYKI
-  WSZYSTKIE
TERENY
ZAŁ. NR 9
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
-  NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  PASY TECHNOLOGICZNE LINII
ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA



-  **UT** TERENY USŁUG TURYSTYKI
-  STREFA I, PODSTREFA IB OBSZARY ATRAKCYJNE TURYSTYCZNE - REJONY
NAGROMADZENIA WALORÓW PRZYRODNICZYCH I CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA OBSZARU PARKU
-  STREFA II, PODSTREFA IIB OBSZARY O POŚREDNIACH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH I
KRAJOBRAZOWYCH



Załącznik Nr 10 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych
Gminy Ogrodzieniec – Etap I nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIEŃCU 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**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec – Etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz.1634 z późn. zm.).

§ 1. W związku z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec – Etap I, nie przewiduje się poniesienia nakładów na infrastrukturę techniczną.

Uzasadnienie

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec przedstawia Radzie Miejskiej w Ogrodzieńcu do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec – etap I.

I. Dane ogólne

Rada Miejska w Ogrodzieńcu na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęła uchwałę nr XXXVI/362/2021 z dnia 24 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec.

1) Plan obejmuje obszary w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, zlokalizowane w Ogrodzieńcu mieście i Podzamczu.

2) Inicjatywą do podjęcia działań w zakresie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była potrzeba zmiany przeznaczenia terenów gminnych objętych planem.

3) Projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

4) Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ogrodzieniec. Należy wskazać, iż przeznaczenie terenów zgodnie z przedmiotowym projektem pozostaje w zgodzie z zapisami studium.

II. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Ogrodzieńcu w/w uchwały Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec, jako organ sporządzający projekt, kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednocześnie rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych do planu miejscowego;

4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskał opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej;

6) uzyskał uzgodnienie z Zarządem Województwa Śląskiego w zakresie zadań samorządu województwa, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) uzyskał na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uzgodnienie z Wojewodą Śląskim w zakresie braku kolizji z ustaleniami programów zadań rządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym (brak odpowiedzi w terminie);

8) uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

9) uzyskał pozostałe niezbędne uzgodnienia i opinie;

10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu;

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

13) podjął rozstrzygnięcie dotyczący rozpatrzenia uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu (nie złożono uwag).

14) przedłożył Radzie Miejskiej w Ogrodzieńcu do uchwalenia w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec – etap I.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec - etap I.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono na podstawie uchwały nr Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu nr XXXVI/362/2021 z dnia 24 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Ogrodzieniec.

Inicjatywą do podjęcia działań w zakresie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była potrzeba zmiany przeznaczenia terenów objętych planem na wnioski inwestorów.

Sporządzając niniejszy projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, iż rozwiązania projektowe zgodne są z obowiązującym studium, którego zmianę procedowano jednocześnie z prowadzeniem procedury dla planu miejscowego. W związku z tym projekt planu podtrzymuje wyznaczone w Studium generalne kierunki w zakresie przeznaczenia terenów.

IV. Wnioski

1. Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się załączniki, tj.:

1) Załączniki od nr 1 do nr 9 – rysunki planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiące integralną część uchwały;

2) Załącznik Nr 10 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;

3) Załącznik Nr 11 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu 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 – niestanowiący ustaleń planu;

4) Załącznik Nr 12 – dane przestrzenne.

2. Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie spowoduje powstania znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Przedmiotowe zainwestowanie nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

3. Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 4 ust. 1 i 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 4 ust. 1, 2 i 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wraz z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W rozdziale 3 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania

poszczególnych terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Plan miejscowy w § 4 ust. 2 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan uwzględnia ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

Plan miejscowy zawiera rozwiązania odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zostały w planie miejscowym uwzględnione dla poszczególnych terenów.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy poprzez ustalenia w rozdziale 3 uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W zakresie wprowadzanych zmian niniejszym projektem powyższe potwierdza sporządzona na jego potrzeby prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa. Na obszarze planu nie występują budowle i urządzenia infrastruktury obrony cywilnej.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych. Natomiast plan został sporządzony w poszanowaniu interesu społecznego i publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 4 ust. 7 reguluje zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zawiera ustalenia dotyczące telekomunikacji (§ 4 ust. 7 pkt 10).

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Szerzej powyższe zostało opisane w rozdziale II niniejszego uzasadnienia.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w § 4 ust. 7 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów zachowano równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Ustalone w planie przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania uwzględniają ten fakt. Ustalenia

planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu. Ponadto projekt planu ze względu na rodzaj przeznaczenia terenów wprowadza zapisy mające na celu poszanowanie sąsiedztwa poza granicami objętymi planem poprzez ustalenia zawarte w projekcie uchwały

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan ustala zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w gminie.

1. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura sporządzenia niniejszego projektu planu miejscowego została rozpoczęta w celu aktualizacji zapisów obowiązujących planów w zakresie zmiany przeznaczenia terenów.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Ogrodzieniec zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ogrodzieniec i stanowi kontynuację zrównoważonego rozwoju Gminy. Gmina Ogrodzieniec nie posiada aktualnej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy wskazać, iż Gmina aktualizuje obowiązujące plany miejscowe w miarę możliwości finansowych gminy.

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

Zgodnie z prognozą skutków finansowych w związku z uchwaleniem i realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza kosztem sporządzenia projektu planu Gmina nie poniesie innych wydatków. Szacuje się, że Gmina może odnieść zysk finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.