



**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ORZESZE**

**T O M II  
K I E R U N K I  
Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O**

**TEKST JEDNOLITY STUDIUM**

**ZAŁĄCZNIK NR 6  
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

**nr XXI/249/16 z dnia 31 maja 2016 r.**

**w sprawie aktualizacji**

**„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Orzesze”**



**„STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ORZESZE”**

Druga edycja Studium 2011

**T O M II  
K I E R U N K I  
Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O**

TEKST STUDIUM

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU  
nr XV/124/11 z dnia 17 listopada 2011 r.  
w sprawie  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Miasta Orzesze**

## ZAWARTOŚĆ TOMU II:

<b>0</b>		
<b>ROZDZIAŁ 1 KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE</b>		<b>4</b>
§1. WPROWADZENIE		4
§2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA		4
§3. ZAKRES I STRUKTURA		6
§4. RYSUNKI I ZAŁĄCZNIKI STUDIUM		7
<b>ROZDZIAŁ 2 KIERUNKI ROZWOJU</b>		<b>8</b>
§5. KIERUNKI ROZWOJU – JAKIM MIASTEM POWINNO BYĆ ORZESZE		8
§6. UWARUNKOWANIA I REGULACJE KIERUNKÓW ROZWOJU		9
§7. KIERUNKI ROZWOJU – KIERUNKI ZMIAN		9
<b>ROZDZIAŁ 3 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA</b>		<b>10</b>
§8. OGÓLNE KIERUNKI ZMIAN		10
§9. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN		10
§9.1. KIERUNKI ZMIAN W OBSZARACH LINIOWYCH		10
§9.2. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ		11
§9.3. KIERUNKI ZMIAN OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH		12
§9.4. KIERUNKI ZMIAN OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH		13
§9.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI		16
§9.6. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI		16
§9.7. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI		16
§10. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE		16
<b>ROZDZIAŁ 4 KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW</b>		<b>17</b>
§11. PRZEZNACZENIA TERENÓW		17
§12. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup>		20
<b>ROZDZIAŁ 5 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</b>		<b>20</b>
§13. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW		20
§14. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE		21
§15. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY		21
<b>ROZDZIAŁ 6 ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO – OBSZARY I OBIEKTY</b>		<b>21</b>
§16. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO		21
§17. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM		22
§18. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM		22
<b>ROZDZIAŁ 7 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY</b>		<b>22</b>
§19. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW		22
§20. ZASADY OCHRONY PRZYRODY		24
§20.1. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ		25
§20.2. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ		25
§21. ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		25
§22. OBSZAR PRZESTRZENI ZIELENI		25
§23. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA		26
<b>ROZDZIAŁ 8 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – OBIEKTY I OBSZARY</b>		<b>27</b>
§24. OCHRONA OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW		27
§25. OCHRONA OBSZARÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW		30
§26. OCHRONA DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		30
<b>ROZDZIAŁ 9 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA</b>		<b>31</b>
§27. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH		31
§28. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI – TERENY DRÓG I ULIC WEWNĘTRZNYCH NIEPUBLICZNYCH		32
§29. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA		32
§30. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI – TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ		33

§31. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI – TERENY KOMUNIKACJI ROWEROWEJ .....	34
§32. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ.....	35
§33. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO .....	35
<b>ROZDZIAŁ 10 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>35</b>
§34. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	35
§35. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI .....	38
<b>ROZDZIAŁ 11 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....</b>	<b>40</b>
§36. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....	40
§37. OBSZARY PRZESTRZENI KOMUNIKACYJNYCH .....	40
§38. OBSZARY PRZESTRZENI TURYSTYCZNYCH.....	40
§39. OBSZARY PRZESTRZENI ZIELENI .....	40
§40. OBSZARY PRZESTRZENI WSPOMAGAJĄCYCH .....	41
<b>ROZDZIAŁ 12 OBSZARY PROBLEMOWE .....</b>	<b>41</b>
§41. OBSZARY STYKOWE.....	41
<b>ROZDZIAŁ 13 OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE I ZAMIERZANE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>41</b>
§42. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	41
§43. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH .....	42
§44. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYMAGANE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE .....	42
§45. OBSZARY DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .	42
<b>ROZDZIAŁ 14 USTALENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>42</b>
§46. REALIZACJA STUDIUM.....	42
§47. KONTROLA STUDIUM.....	43
§49. AKTUALIZACJA LUB ZMIANY STUDIUM .....	43

# ROZDZIAŁ 1

## KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE

### §1. WPROWADZENIE

1. Tom II „Kierunki” jest drugą integralną częścią „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze**”.
2. Studium, a w szczególności Tom II „Kierunki” jest dokumentem określającym przyjęte przez miasto Orzesze kierunki kształtowania polityki przestrzennej, a także wyrazem woli stanowienia prawa miejscowego poprzez wskazanie obszarów do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta w granicach określonych w studium.
3. Studium, po jego uchwaleniu staje się jednym z podstawowych narzędzi, pozwalających na konsekwentną realizację długoterminowej polityki przestrzennego i społecznego rozwoju miasta Orzesze.

### §2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA

1. Dla potrzeb studium, zastosowano następujące pojęcia:

- 1) **struktura przestrzenna** – to stanowiący całość układ, wzajemne relacje oraz powiązania przestrzenne i funkcjonalne charakterystycznych elementów zagospodarowania przestrzennego, takich jak formy zabudowy, elementy krajobrazu naturalnego i kulturowego, w tym infrastruktury i sposobu użytkowania terenu (brzmienie ustawowe);
- 2) **struktura urbanistyczna** – to odwzorowanie istniejącego lub planowanie nowego zagospodarowania danego zurbanizowanego obszaru, ukształtowanego za pomocą skoordynowanych elementów o określonej kompozycji, kształtach i cechach, tworzących strukturę - to jest zbiór elementów, których układ i wzajemne relacje stanowią spójną całość.
2. Z uwagi na przyjętą metodykę zapisu, studium wprowadza określenia i pojęcia nie mające swego jednoznacznego zdefiniowania w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również w przepisach odrębnych. Należą do nich:
  - 1) **jednostki przestrzenne** – są to ustalone dla Orzesza hierarchicznie uszeregowane jednostki, odpowiadające różnym poziomom struktury przestrzennej miasta, takie jak: **jednostki strukturalne**, **jednostki urbanistyczne** i **tereny studium**;
  - 2) **jednostki strukturalne** – są to podstawowe jednostki oznaczone cyfrowo od **1** do **5** położone w granicach administracyjnych miasta Orzesza, rozgraniczane drogami układu podstawowego, przedstawione na rysunku pomocniczym **IIA/1**, tak zwany - **poziom I struktury przestrzennej** oraz w par. 9.2;
  - 3) **jednostki urbanistyczne** – są to jednostki położone w granicach poszczególnych jednostek strukturalnych, rozgraniczane drogami układu podstawowego i rozprowadzającego przedstawione na rysunku pomocniczym **IIA/2**, tak zwany - **poziom II struktury przestrzennej** oraz w par. 9.2;
  - 4) **tereny studium** – są to jedna lub kilka istniejących i planowanych działek położonych w granicach poszczególnych jednostek urbanistycznych, dla których w studium możliwe jest określenie przeznaczenia dominującego a także zbieżnych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, przedstawione w par. 9.2 oraz na rysunku **IIA**, tak zwany - **poziom III struktury przestrzennej**;
  - 5) **obszary liniowe studium** – są to tereny położone w liniach rozgraniczających, uwzględniających linie własnościowe, realizujące sieć połączeń między poszczególnymi **jednostkami przestrzennymi**, są to:
    - a) **obszary liniowe dróg** – to jest działki lub ich części położone wewnątrz linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg publicznych, określone w par. 9.1 ust. 2,
    - b) **obszary liniowe kolei** – to jest działki lub ich części położone wewnątrz linii rozgraniczających istniejące linie (trasy) kolejowe, określone w par. 9.1 ust. 3;
  - 7) **obszary i obiekty studium** – są to wyodrębnione w granicach miasta problemowe obszary i obiekty odpowiadające tematynom, jakie zostają wprowadzone do studium, są to:
    - a) **obszary związane ze strukturą przestrzenną**, w tym:

- a1) obszary liniowe, określone w par.9.1,
  - a2) obszary niezurbanizowane (**N-URB**)(\*), określone w par.9.3, w tym:
    - obszary przestrzeni chronionej (**OPC**)(\*), określone w par.9.3 ust.5,
  - a3) obszary zurbanizowane (**Z-URB**)(\*), określone w par.9.4, w tym:
    - strefy osadniczo – administracyjne (**SOA**), określone w par.9.4 ust.4,
    - strefy przestrzenno – funkcjonalne (**SPF**)(\*), określone w par.9.4 ust.5,
    - strefy węzłowe (**SPF-W**)(\*), określone w par.9.4 ust.5,
    - strefy typów urbanizacji (**URB-I, URB-Z, URB-P, URB-E**)(\*), określone w par.9.4 ust.6,
  - a4) obszary wymagające przekształceń (**PGR, PGB**), określone w par.9.5,
  - a5) obszary wymagające rehabilitacji, zdefiniowane w par.9.6, w tym:
    - obszary rehabilitacji (**REH**)(\*), zdefiniowane w par.9.6 ust.2,
    - obszary rewaloryzacji (**REW**)(\*), zdefiniowane w par.9.6 ust.3,
    - obszary rewitalizacji (**REV**)(\*), zdefiniowane w par.9.6 ust.4,
  - a6) obszary wymagające rekultywacji (**REK**)(\*), zdefiniowane w par.9.7,
- b) **ochrona środowiska - obszary i obiekty**, w tym:
- b1) obszary ochrony ujęć wód podziemnych, określone w par.19 ust.5,
  - b2) obszary i tereny górnicze, określone w par.19 ust.6,
  - b3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, określone w par.19 ust.7,
  - b4) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, określone w par.19 ust.8,
  - b5) obiekty przyrody chronione prawem (**SP1, SP2, SP3, SP4**)(\*), określone w par.20,
  - b6) obszar przestrzeni zieleni, określone w par.22,
- c) **ochrona środowiska kulturowego - obiekty i obszary**, w tym:
- c1) obiekty i obszary wpisane do **rejestru** zabytków nieruchomych **RA**, określone w par. 24 ust. 1,
  - c2) obiekty wpisane do **rejestru** zabytków ruchomych **RB**, określone w par. 24 ust. 3,
  - c2) obiekty zabytkowe wskazane do **ochrony** **ustaleniami planów miejscowych OP**, określone w par. 24 ust. 5,
  - c3) strefy ochrony zabytkowych założeń urbanistycznych oznaczone symbolem **A**, określone w par. 24 ust. 7,
  - c4) strefy ochrony historycznego krajobrazu zurbanizowanego oznaczone symbolem **B**, określone w par. 24 ust. 9,
  - c5) strefy ochrony historycznego krajobrazu oznaczone symbolem **K**, określone w par. 24 ust. 11,
  - c6) strefy ochrony ekspozycji oznaczone symbolem **E**, określone w par. 24 ust. 13,
  - c7) strefy ochrony archeologicznej oznaczone symbolem **W**, określone w par. 24 ust. 15,
- d) **obszary przestrzeni publicznych**, w tym:
- d1) obszary przestrzeni komunikacyjnych drogowych, określone w par. 37,
  - d2) obszary przestrzeni komunikacyjnych pieszych i rowerowych, określone w par. 36 ust.2,
  - d3) obszary przestrzeni turystycznych, określone w par. 38,
  - d4) obszar przestrzeni zieleni, określony w par. 39,
  - d5) obszary przestrzeni wspomagających, określone w par. 40,
- e) **obszary problemowe pozostałe**, w tym:
- e1) obszary stykowe, określone w par. 41,

- f) strefy i obszary wyznaczone graficznie na rysunkach studium oraz na rysunkach pomocniczych oznaczone w ppkt od a) do e) symbolem (\*) zostały ujęte w tabelach od **KT/2.1** do **KT/2.14** oraz **KT/3.1** w kolumnie 13, pozostałe są określone w tekście i rysunku studium,
  - g) wyznaczone w studium strefy i obszary nie ujęte w ww. tabelach mogą ulegać korektom lub być zniesione w trybie obowiązujących dla nich przepisów odrębnych, zmieniając tym samym zakres merytoryczny badania zgodności pomiędzy planem i studium, nie powodując utraty aktualności studium,
  - h) w sporządzanych w trybie zgodności ze studium 2011 planach dopuszcza się wprowadzenie nowych nie wyznaczonych w studium stref i obszarów z zastrzeżeniem, iż nie naruszają one podstawowych ustaleń studium i zostaną określone w trybie obowiązujących dla nich przepisów odrębnych, dostosowane do bieżącej sytuacji formalno prawnej i nie spowodują naruszenia zgodności planu ze studium;
- 8) **przeznaczenia dominujące**, zdefiniowane w par.11 ust.1 pkt.2;
  - 9) **przeznaczenia równorzędne**, zdefiniowane w par.11 ust.1 pkt.3;
  - 10) **przeznaczenia dopuszczone**, zdefiniowane w par. 11 ust. 1 pkt. 4;
  - 11) **przeznaczenia niedopuszczone**, zdefiniowane w par. 11 ust. 1 pkt. 5;
  - 12) **wskazane zagospodarowanie terenów**, zdefiniowane w par. 11 ust. 1 pkt. 6;
  - 13) **przynależne zagospodarowanie terenów**, zdefiniowane w par. 11 ust. 1 pkt. 7.
- 3. Wskaźniki urbanistyczne studium**, zdefiniowane w par. 14, w tym:
- 1) **powierzchnia biologicznie czynna**, zdefiniowana w par. 14 ust. 2 pkt.1;
  - 2) **wysokość zabudowy**, zdefiniowana w par. 14 ust. 2 pkt. 2.
4. Podane określenia i definicje winny być stosowane zarówno w **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**, jak i w przyszłych **planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego** sporządzanych w granicach administracyjnych miasta Orzesze.

### **§3. ZAKRES I STRUKTURA**

- 1. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Tom II studium – „Kierunki” - **kierunki zagospodarowania przestrzennego** zawiera:
  - 1) **kierunki – problemy, uwarunkowania, cele rozwojowe** (rozdział 2);
  - 2) **kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta** (rozdział 3), w tym:
    - a) ogólne i szczegółowe kierunki zmian,
    - b) kierunki zmian w obszarach liniowych,
    - c) model planowanej struktury przestrzennej,
    - d) kierunki zmian obszarów niezurbanizowanych,
    - e) kierunki zmian obszarów zurbanizowanych,
    - f) obszary wymagające przekształceń,
    - g) obszary wymagające rehabilitacji,
    - h) obszary wymagające rekultywacji,
    - i) granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne;
  - 3) **kierunki zmian w przeznaczeniu terenów** (rozdział 4);
  - 4) **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**, w tym:
    - a) tereny wyłączone spod zabudowy (rozdział 5),
    - b) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (rozdział 4);
  - 5) **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym** (rozdział 6);

- 6) **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego** (rozdział 7), w tym:
- a) kierunki i zasady ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego miasta, w tym obszarów przestrzeni chronionej,
  - b) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
  - c) obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - d) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
  - f) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 7) **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** (rozdział 8), w tym:
- a) obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 8) **kierunki rozwoju systemów komunikacji i transportu, i parkowania** (rozdział 9);
- 9) **kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej** (rozdział 10);
- 10) **obszary przestrzeni publicznych** (rozdział 11), w tym:
- a) obszary przestrzeni komunikacyjnych,
  - b) obszary przestrzeni pieszych i rowerowych,
  - c) obszary przestrzeni turystycznych,
  - d) obszarów przestrzeni zieleni;
- 11) **obszary problemowe** (rozdział 12), w tym:
- a) obszary stykowe;
- 12) **obszary, dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** (rozdział 13).
2. Rozdziały od 2 do 13 realizują wszystkie wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych, obowiązujące zakresy problemowe studium. Rozdziały 1 i 14 to **ustalenia ogólne i ustalenia końcowe**.
3. Kolejność ustawowych problematyk dostosowano do metodyki zapisu studium 2011.
4. Ilekroć w niniejszym dokumencie odnosi się lub przywołuje „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze**”- studium 2011, stosuje się w skrócie określenie **studium** lub **studium 2011**.

#### **§4. RYSUNKI I ZAŁĄCZNIKI STUDIUM**

1. Integralną częścią studium 2011 Tom II - „Kierunki” są:

1) rysunki studium:

- a) rysunek **3.7** – Kierunki zagospodarowania przestrzennego - plansza zbiorcza w skali 1:10 000, wraz z rysunkami pomocniczymi:
  - a1) **3.7 /1** – Kierunki zmian w strukturze przestrzennej - delimitacja w granicach miasta stref osadniczo-administracyjnych (SOA)
  - a2) **3.7 /2** – Kierunki zmian w strukturze przestrzennej - drogi układu podstawowego i jednostki strukturalne (model struktury przestrzennej poziom I - podział na jednostki strukturalne )
  - a3) **3.7 /3** – Kierunki zmian w strukturze przestrzennej - drogi układu podstawowego rozprowadzającego i jednostki urbanistyczne (model struktury przestrzennej poziom II - podział na jednostki urbanistyczne )
  - a1) **3.7 /4** – Kierunki ochrony środowiska – obszar przestrzeni chronionej, obszar przestrzeni zieleni,
  - a2) **3.7 /5** – Kierunki ochrony środowiska – niezurbanizowany obszar miasta, zwarte tereny zieleni, rozproszone tereny zieleni,



- a3) **3.7 /6** – Kierunki ochrony środowiska – wyodrębnienie w skali miasta stref urbanizacji: istniejącej, zaplanowanej, planowanej i perspektywicznej,
- b) rysunek **3.8** – Kierunki zagospodarowania przestrzennego - w skali 1:10 000, wraz z rysunkami pomocniczymi:
  - b1) **3.8 /1** – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – drogi układu podstawowego
  - b2) **3.8 /2** – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – drogi układu rozprowadzającego
  - b3) **3.8 /3** – Kierunki rozwoju systemów komunikacji – drogi układu obsługowego
  - b4) **3.8 /4** – Kierunki ochrony środowiska – obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
  - b5) **3.8 /5** – Kierunki zmian w strukturze przestrzennej – delimitacja w granicach zurbanizowanego obszaru miasta stref przestrzenno – funkcjonalnych kontynuacji zabudowy i stref węzłowych kreacji zabudowy
  - b6) **3.8 /6** – Obszary w granicach których określono obowiązek i zamiar sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 2) załączniki tabelaryczne:
  - a) **KT/1**: Tereny dróg i ulic publicznych – układ podstawowy (D1), rozprowadzający (D2) i obsługowy (D3),
  - b) **KT/2.1 – KT/2.10**: Obszary zurbanizowane,
  - c) **KT/3.1**: Obszary niezurbanizowane w granicach miasta Orzesze.

## **ROZDZIAŁ 2** **KIERUNKI ROZWOJU**

### **§5. CELE I KIERUNKI ROZWOJU – JAKIM MIASTEM POWINNO BYĆ ORZESZE / SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

1. Cele rozwojowe ukierunkowane są na szybkie przeprowadzenie pozytywnych zmian w obszarach: społecznym, gospodarczym, środowiskowym, kulturalnym i materialnym, dla przeprowadzenia których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym strategicznym dokumentem decydującym o planowanych działaniach w miejskich zurbanizowanych i niezurbanizowanych obszarach.
2. Kierunki rozwoju określone w studium są spójne ze "Strategią Rozwoju Miasta Orzesze", a także uchwalonymi przez Radę Miasta dokumentami stanowiącymi narzędzia służące do realizacji strategicznych celów miasta.
3. Podstawowym celem wszystkich określonych w studium kierunków rozwoju jest wspieranie założonego w Strategii wizerunku miasta:
  - 1) stworzenie bardzo dobrych warunków rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, rozumianego poprzez kreowanie polityki pro-gospodarczej przez władze miasta, rozwój działalności gospodarczych nieuciążliwych dla środowiska, aktywizację rozwoju usług i nowoczesnych technologicznie zakładów produkcyjnych, wykorzystanie lokalizacji przy drodze krajowej nr 81 pod lokalizację usług związanych z obsługą komunikacji, wsparcie dla przekształceń w sektorze rolniczym,
  - 2) spokojne i bezpieczne miasto dzięki stworzeniu warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, zaspokojeniu potrzeb w zakresie usług medycznych, oświatowych, infrastruktury technicznej i transportu publicznego, zapewnieniu bezpieczeństwa ludzi i ich mienia,
  - 3) miasto, w którym można ciekawie spędzić czas, wykorzystujące potencjał bazy rekreacyjno-sportowej, stwarzające dogodne warunki dla rozwoju bazy wypoczynkowej i turystycznej, będące organizatorem i animatorem imprez kulturalnych, sportowych.
4. Podstawowe kierunki przekształceń miasta związane są z:
  - 1) realizacją funkcjonalnych powiązań zewnętrznych: Orzesze – Górnośląski Obszar Metropolitalny,
  - 2) realizacją funkcjonalnych powiązań wewnętrznych.
5. Kierunki realizacji funkcjonalnych powiązań zewnętrznych wykorzystują dogodne położenie miasta przy DK 81, pomiędzy dwoma ważnymi ośrodkami GOM: katowickim i rybnickim poprzez utworzenie strefy

usługowo-przemysłowej na terenie po kopalni piasku w Gardawicach tzw. „Nowe Miasto”, mające pełnić rolę ośrodka usługowo-technologicznego w części zachodniej i ośrodka usługowo-rekreacyjnego w części wschodniej (**SPF-W1**).

6. Kierunki realizacji funkcjonalnych powiązań wewnętrznych związane są z planowaną realizacją nowych połączeń drogowych o charakterze obwodnic miejskich łączących drogi wojewódzkie 925 i 926, a także nowych dróg z układem tranzytowym (DK 81), w tym:
  - 1) utworzenie strefy usługowej w Orzeszu tzw. „Nowego Centrum” (**SPF-W2**);
  - 2) utworzenie strefy rekreacyjno-usługowej i mieszkalnej w Gardawicach/Zazdrości, przy planowanej drodze do Czerwionki Leszczyzny (**SPF-W3**).

## **§6. UWARUNKOWANIA I REGULACJE KIERUNKÓW ROZWOJU**

1. **Uwarunkowania demograficzno-społeczne** stanowią istotne zagrożenia mogące wpłynąć na sposób i dynamikę realizacji ustalonych w studium kierunków rozwoju. Zarówno procesy regulacyjne, związane z podwyższaniem standardów życia, jak i procesy kreacyjne realizowane są w strukturze urbanistycznej miasta, mogącego z powodzeniem przyjąć, co najmniej kilkuprocentowy przyrost liczby mieszkańców. Stąd już dziś konsekwentnie należy wdrażać określone w studium kierunki przekształcania się poszczególnych obszarów i terenów studium, jeszcze przed osiągnięciem oczekiwanych pozytywnych zmian mogących pojawić się w strukturze demograficznej miasta.
2. **Uwarunkowania dziedzictwa kulturowego** tworzą unikatową wartość, którą należy w pełni wykorzystać we wszystkich zdefiniowanych w studium kierunkach rozwoju. Wynikające z tych uwarunkowań ograniczenia powinny pozwolić na wyraźną przestrzenną i programową nobilitację obszarów, w których występują. Nie powinny natomiast stwarzać nieracjonalnych ograniczeń związanych przede wszystkim z nieuzasadnioną w sensie technicznym i ekonomicznym ochroną zdekapitalizowanej zabudowy.
3. **Uwarunkowania obszarów środowiska** tworzą wartość nadrzędną, wymagającą ochrony poprzez wyznaczenie obszaru przestrzeni chronionych. Odnowa ekologiczna, racjonalne wykorzystywanie zasobów naturalnych i zrównoważone zapotrzebowanie infrastrukturalne w sposób istotny winny wpływać na uporządkowanie terenów niezabudowanych, pozostających nadal obszarem zieleni z zakazem lub ograniczonym prawem do zabudowy. Ochrona środowiska przyrodniczego to kolejny element budujący dobre i przyjazne miasto, w którym jakość zasobów przyrodniczych może być ważnym czynnikiem wyboru miejsca zamieszkania i miejsca różnych form aktywności zawodowej i aktywności czasu wolnego.
4. **Uwarunkowania planistyczno-prawne** to ograniczenia odnoszone do terenów, dla których w obiegu prawnym funkcjonują obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów niezależnie od stopnia ich realizacji są dla studium ustaleniami obligatoryjnymi. Stąd w tych obszarach studium ma ograniczone możliwości regulacyjne i kreacyjne.

## **§7. KIERUNKI ROZWOJU – KIERUNKI ZMIAN**

1. Studium przyjmuje, iż specyficznym kapitałem miasta jest jego **system przestrzenny** wraz z występującymi w jego strukturze obszarami zurbanizowanymi zabudowanymi i niezabudowanymi, jak również obszarami niezurbanizowanymi leśnymi i rolniczymi, gwarantującymi ciągłość dotychczasowych i stabilność przyszłych procesów rozwoju miasta, stąd:
  - 1) część pierwsza studium – Tom-I, zwana „uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego”, jest **identyfikacją** uwarunkowań stanu istniejącego stanowiącą płaszczyznę odniesienia i weryfikacji wszelkich przewidywanych i planowanych kierunków przestrzennego rozwoju miasta;
  - 2) część druga studium – Tom-II, zwana „kierunkami zagospodarowania przestrzennego” jest dokumentem strategicznym w zakresie **ochrony i kreacji struktury urbanistycznej** wraz z przypisaniem poszczególnym jej elementom, to jest: strefom, jednostkom, terenom i obszarom, preferencji funkcjonalnych oraz wytycznych kierunkowych odnoszących się do zasad ochrony oraz zapewnienia ładu w obecnym i przyszłym kształtowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni.
2. Ustalone kierunki rozwoju i kierunki zmian wpisują się w strukturę podstawowych zdefiniowanych w Strategii Rozwoju Miasta Orzesze celów i idei rozwoju miasta.
3. Zdefiniowane w studium cele i kierunki rozwoju przestrzennego miasta winny umożliwić skuteczne prowadzenie polityki rozwoju: **przestrzennego, programowego, społecznego, środowiskowego, gospodarczego, kulturalnego i technicznego**, zachowując jednocześnie cechy i zasady zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

## ROZDZIAŁ 3

### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA

#### §8. OGÓLNE KIERUNKI ZMIAN

W studium ogólne kierunki zmian w **strukturze przestrzennej** miasta Orzesze pozwalają na:

- 1) wyznaczenie obszarów docelowej urbanizacji oraz terenów niezurbanizowanych;
- 2) przeciwdziałanie tendencjom niekontrolowanego rozpraszania się zabudowy na terenach niezurbanizowanych;
- 3) zmiany i rozwój podstawowego układu dróg publicznych;
- 4) pokonywania barier funkcjonalnych związanych z istniejącymi przebiegami terenów liniowych, drogowych i kolejowych;
- 5) wyraźne przestrzenne i funkcjonalne wyodrębnienie obszaru centrum;
- 6) wyraźne przestrzenne i funkcjonalne wyodrębnienie jednostek osadniczo – administracyjnych, wraz z ich lokalnymi dzielnicowymi obszarami centralnymi;
- 7) wykorzystanie potencjału terenów zurbanizowanych, dogęszczenie struktury;
- 8) wyznaczenia obszarów węzłowych – komercyjnych, produkcyjnych, logistycznych i rekreacyjnych, o miejskim i ponadmiejskim znaczeniu i oddziaływaniu;
- 9) wyznaczenie stref przeznaczonych perspektywicznie pod zabudowę, w granicach których działania inwestycyjne są przedsięwzięciami nie angażującymi budżetu miasta;
- 10) wyznaczenie miejskiego obszaru przestrzeni publicznych, w tym obszaru przestrzeni zieleni;
- 11) przestrzenną i funkcjonalną koordynację i integrację zagospodarowania terenów przygranicznych.

#### §9. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN

W studium szczegółowe kierunki zmian w **strukturze przestrzennej** miasta Orzesze zostały określone poprzez:

- 1) kierunki zmian w **obszarach liniowych**;
- 2) wykształcenie **modelu planowanej struktury przestrzennej**;
- 3) kierunki zmian **obszarów niezurbanizowanych**;
- 4) kierunki zmian **obszarów zurbanizowanych**;
- 5) wyznaczenie **obszarów wymagających przekształceń**;
- 6) wyznaczenie **obszarów wymagających rehabilitacji**;
- 7) wyznaczenie **obszarów wymagających rekultywacji**.

##### §9.1. KIERUNKI ZMIAN W OBSZARACH LINIOWYCH

1. Zasadniczymi ustaleniami studium decydującymi o **planowanej strukturze przestrzennej miasta** są przesądzenia i ustalenia odnoszące się do **obszarów liniowych**, to jest **obszarów liniowych dróg** oraz **obszarów liniowych kolei**, tworzących system korytarzy komunikacyjnych ingerujących, a jednocześnie integrujących strukturę przestrzenną stanu istniejącego i stanu przyszłego.
2. Kierunki i zmiany w systemie komunikacji drogowej decydujące o **modelu planowanej struktury przestrzennej miasta**.
  - 1) W granicach administracyjnych miasta odpowiednio wskazano i wyznaczono drogi publiczne:
    - a) **istniejące** – wskazane do pozostawienia bez zmian w stosunku do stanu istniejącego, podlegające przebudowie i remontom nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego,

- b) **zmieniane** – wyznaczane do zmiany granic pasa drogowego lub przebudowy rozwiązań drogowych w granicach nie zmienianego pasa drogowego,
- c) **projektowane** – wskazane jako przesądzenie wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych, wymagające wyznaczenie nowego pasa drogowego,
- d) **planowane** – wyznaczone jako nowe przebiegi dróg, wymagające wyznaczenie nowego pasa drogowego.

W rysunku studium pas drogowy mieści się w całości w liniach rozgraniczających drogi.

- 2) Do obszarów liniowych dróg należą tereny istniejących dróg publicznych wszystkich klas i kategorii technicznych, a także planowane drogi publiczne. W planowanej strukturze przestrzennej miasta drogi te pełnią różne funkcje w zależności od parametrów i cech technicznych, charakteru obsługi i dostępności do poszczególnych jednostek przestrzennych, a także funkcji jaką pełnią w docelowym modelu komunikacyjnym miasta. W studium zastosowano podział dróg na:
  - a) drogi **układu podstawowego (D1)**;
  - b) drogi **układu rozprowadzającego (D2)**;
  - c) drogi **układu obsługowego (D3)**.
- 3) W rozumieniu studium, nie zalicza się do obszarów liniowych dróg wyznaczanych na poziomie III struktury przestrzennej miasta oraz dróg wewnętrznych.
- 4) Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji drogowej zawiera rozdział 9.
- 3. Kierunki i zmiany w systemie komunikacji kolejowej, decydujące o modelu planowanej struktury przestrzennej miasta.
  - 1) W granicach administracyjnych miasta odpowiednio wskazano i wyznaczono tereny i trasy kolei:
    - a) **istniejące** – wskazane do pozostawienia bez zmian w stosunku do stanu istniejącego, podlegające przebudowie i remontom niewymagającym zmiany granic terenu kolei.

W rysunku studium teren kolei mieści się w całości w liniach rozgraniczających tras kolejowych.
- 2) **Obszary liniowe kolei** to w większości tereny zamknięte – kolejowe oraz pozostałe tereny kolejowe, w granicach których położone są trasy układu podstawowego.
- 3) Nie zalicza się do obszarów liniowych kolei, tras kolejowych niebędących terenami zamkniętymi, związanych wyłącznie z obsługą i dojazdami do istniejących lub planowanych terenów przemysłowych i produkcyjnych.
- 4) Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji kolejowej zawiera par.32.
- 4. Kierunki zmian w **obszarach liniowych dróg** oraz **obszarach liniowych kolei** przedstawiono na rysunku **3.7 i 3.8**.

## **§9.2. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**

- 1. Budowa hierarchicznego modelu docelowej planowanej struktury przestrzennej miasta obejmuje:
  - 1) wyodrębnienie charakterystycznych dla miasta **jednostek przestrzennych** różnej skali, których fizyczne wyznaczenie realizowane jest przy wykorzystaniu kryteriów podziałów: kulturowych, administracyjnych, geodezyjnych, statystycznych, a także komunikacyjnych i funkcjonalnych - dominujących przeznaczeń;
  - 2) wyznaczenie jednostek przestrzennych różnych skal wymaga budowy modelu hierarchicznego z uwagi na specyfikę istniejącej struktury przestrzennej oraz uwarunkowań przesądzających o elementach układu komunikacyjnego;
  - 3) za podstawowe przy budowie modelu planowanej struktury przestrzennej przyjęto kryteria komunikacyjne i funkcjonalnych - dominujących przeznaczeń, stąd w granicach administracyjnych miasta wyodrębniono kolejno:
    - a) **Jednostki przestrzenne**, wewnętrzne podziały miasta w granicach administracyjnych na jednostki osadniczo-administracyjne,
    - b) **Jednostki strukturalne** (poziom I), kryteria wyznaczenia:
      - b1) granice administracyjne miasta,

- b2) linie rozgraniczające dróg **układu podstawowego (D1)**,
  - c) **Jednostki urbanistyczne** (poziom II), wewnętrzne podziały jednostek strukturalnych, kryteria wyznaczenia:
    - c1) linie rozgraniczające dróg **układu podstawowego obsługowego**,
    - c2) linie rozgraniczające tras **kolejowych (K1)**,
  - d) **Tereny** (poziom III), wewnętrzne podziały jednostek urbanistycznych, kryteria wyznaczenia:
    - d1) linie rozgraniczające dróg **układu obsługowego**,
    - d2) rodzaj **przeznaczenia dominującego**,
    - d3) **typ urbanizacji** - kontynuacja lub rozwój układu urbanistycznego,
 dla których studium określa odpowiednie **ustalenia tekstowe, tabelaryczne i graficzne**.
2. Wyznaczone graficznie granice **jednostek przestrzennych, jednostek strukturalnych** oraz **jednostek urbanistycznych** są obowiązującym ustaleniem studium. Tereny położone pomiędzy tymi liniami, z wyłączeniem terenów kolejowych, tworzą podstawowy **obszar komunikacyjnych przestrzeni publicznych** miasta, w granicach którego położony jest podstawowy i uzupełniający układ drogowy. Linie te mogą być modyfikowane z uwagi na szczegółowe uwarunkowania prawne, w tym własnościowe lub techniczne, ujawniane dla tych terenów w trakcie: sporządzania planów miejscowych, wydawania decyzji administracyjnych w trybie bezplanistycznym lub innych formach realizacji czynności planistycznych, lecz nie powinny być likwidowane, a fragmenty terenów powstałe w wyniku dopuszczalnych modyfikacji mogą być przeznaczane dla innych celów czy funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów przyległych.
  3. Wyznaczone graficznie granice **terenów** są obowiązującym ustaleniem studium. Tereny położone wewnątrz tych linii to tereny realizujące wszystkie zdefiniowane w studium **dominujące przeznaczenia**. Linie te mogą być modyfikowane z uwagi na szczegółowe uwarunkowania prawne, w tym własnościowe, lub techniczne, ujawniane dla tych terenów w trakcie: sporządzania planów miejscowych, dostosowując je do szczegółowości mapy zasadniczej oraz informacji ewidencyjnych, a fragmenty terenów powstałe w wyniku dopuszczalnych modyfikacji mogą być przeznaczane dla innych celów czy funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów przyległych.

### **§9.3. KIERUNKI ZMIAN OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH**

1. W studium wyznacza się obszary objęte **ochroną przed zabudową**. Są to wartościowe w skali miasta i regionu, zasoby środowiska, w tym cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe, które winny być przedmiotem ochrony w celu ich zachowania dla przyszłych pokoleń.
2. Do obszarów objętych **ochroną przed zabudową** należą:
  - 1) **zwarte tereny zieleni i wód** o przeznaczeniach dominujących oznaczonych symbolami: **R1, L1, L2, Z3, W1**, tworzące **obszar niezurbanizowany (N-URB)**;
  - 2) **rozproszone tereny zieleni i wód** o przeznaczeniach dominujących oznaczonych symbolami: **Z1, Z2, Z3, W1**, położone w **obszarze zurbanizowanym (Z-URB)**, wraz z przynależnym ww. terenom zagospodarowaniem;
3. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Śląskiego nie wskazuje w granicach administracyjnych miasta Orzesza obszarów objętych ochroną przed zabudową.
4. W studium, w zasięgu obszarów niezurbanizowanych wyznaczono **obszary chronione** na podstawie przepisów odrębnych, wyszczególnione w par. 20.
5. Obszary wymienione w ust. 2 pkt. 1-2 oraz w ust. 4 par. 9.3, tworzą **obszar przestrzeni chronionych (OPC)**, rysunek pomocniczy **3.7/4**.
6. Dla **zwartych terenów zieleni i wód** należących do **obszaru przestrzeni chronionej (OPC)**, studium określa standardy charakteryzujące i opisujące kierunki zmian struktury przestrzennej tych obszarów, w tym:
  - 1) ustala się ochronę obszarów określonych w pkt. 4 par. 9.3, na zasadach par. 20;
  - 2) określa się **obszary wymagające rekultywacji**, zgodnie z ustaleniami par. 9.7;
  - 3) ustala się **ochronę gruntów - terenów leśnych stanowiących leśną przestrzeń produkcyjną**, na zasadach określonych w par. 20;

- 4) ustala się **ochronę gruntów - terenów rolnych stanowiących rolniczą przestrzeń produkcyjną**, zgodnie z ustaleniami par. 20;
  - 5) w granicach terenów o przeznaczeniach oznaczonych symbolami **L1, L2 i Z3** należy zachować ciągłość powiązań ekologicznych przeciętych obszarami drogowymi i kolejowymi;
  - 6) w granicach terenów o przeznaczeniach oznaczonych symbolami **L1, L2, R1 i Z3** należy zachować ciągłość dróg wewnętrznych leśnych i polnych lub wykonać drogi technologiczne, gwarantujące dostęp do ww. terenów;
  - 7) dopuszcza się **realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym**, zgodnie z ustaleniami par. 17 i 18;
  - 8) ustala się **zakaz nowej zabudowy** innej niż wynikającej z przepisów odrębnych związanych z zagospodarowaniem i użytkowaniem gruntów rolnych i leśnych;
  - 9) dopuszcza się obiekty liniowe drogowe i kolejowe zgodnie z ustaleniami par. 9.1. z zastrzeżeniem minimalizacji wycinek drzew położonych wewnątrz linii rozgraniczających nowych dróg;
  - 10) dopuszcza się obiekty liniowe związane z infrastrukturą techniczną i drogową;
  - 11) ustala się zachowanie istniejących oraz realizację planowanych terenów wód o symbolu **W1**;
  - 12) dla terenów oznaczonych symbolami **L1, L2, R1 i Z3** ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego celem nadania im z poziomu prawa miejscowego skutecznej prawnej ochrony przed zabudową i niekontrolowanym rozproszonym rozrastaniem się terenów budowlanych, poza zasięg obszarów posiadających rozwinięty system dróg publicznych oraz systemy infrastruktury technicznej.
7. Dla **rozproszonych terenów zieleni** należących do **obszaru przestrzeni chronionej (OPC)** studium określa standardy charakteryzujące i opisujące kierunki zmian struktury przestrzennej tych obszarów, w tym:
- 1) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów z jednoczesnym zakazem nowej zabudowy, traktując te tereny jako specyficzne uzupełnienie przyległych terenów zabudowy;
  - 2) ustala się, iż tereny te powinny przynależeć do ogólnomiejskiego obszaru przestrzeni publicznej;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i remontów;
  - 4) dopuszcza się obiekty liniowe związane z infrastrukturą techniczną;
  - 5) dopuszcza się działania rekultywacyjne w tym zadrzewianie terenów;
  - 6) dopuszcza się możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych oraz niekubaturowych elementów rekreacyjnych, niewymagających zmiany sposobu użytkowania terenów leśnych na cele nieleśne;
  - 7) ustala się zachowanie istniejących wód o symbolu **W1**;
  - 8) dla terenów oznaczonych symbolami **R1** ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego celem nadania im z poziomu prawa miejscowego, skutecznej prawnej ochrony przed zabudową i niekontrolowanym rozproszonym rozrastaniem się terenów budowlanych, poza zasięg obszarów posiadających rozwinięty system dróg publicznych oraz systemy infrastruktury technicznej.
8. W skali miasta **obszar nieurbanizowany (N-URB)** oraz **obszary przestrzeni chronionej (OPC)** - rysunek pomocniczy **3.7/5** nie tworzą izolowanego systemu, co wynika ze skali miasta oraz zasięgu i charakteru terenów zabudowy.

#### **§9.4. KIERUNKI ZMIAN OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH**

1. W studium wyznacza się obszary **zurbanizowane (Z-URB)** tworzące podstawową **strukturę urbanistyczną miasta**. Są to obszary decydujące o przeszłym i współczesnym rozwoju, życiu społecznym, gospodarczym, przestrzennym miasta a także o **ciągłości, tradycji i tożsamości Orzesza**.
2. Do **obszarów zurbanizowanych (Z-URB)** należą:
  - 1) **tereny zabudowy** wymienione w par.11 ust. 2,
  - 2) **rozproszone tereny zieleni i wód** o przeznaczeniach oznaczonych symbolami **L1, Z3, W1**, położone w **obszarze zurbanizowanym (Z-URB)**,

a także

- 3) **tereny komunikacji**, zgodnie z rozdziałem 9.
3. Kierunki zmian oraz zasady zagospodarowania **obszarów zurbanizowanych (Z-URB)** określono kolejno dla jednoznacznie graficznie wyodrębnionych w skali miasta:
  - 1) stref **osadniczo – administracyjnych (SOA)**,
  - 2) stref **przestrzenno – funkcjonalnych**, w tym stref **węzłowych (SPF i SPF-W)**,
  - 3) stref **typów urbanizacji (URB-I, URB-Z, URB-P, URB-E)**.

#### 4. STREFY OSADNICZO – ADMINISTRACYJNE (SOA)

- 1) W obszarze miasta **Orzesze** wyznaczono **strefy osadniczo-administracyjne** zgodne z jego podziałem administracyjnym, a także historyczną i kulturową tożsamością:
  - a) **SOA1 – Orzesze**,
  - b) **SOA2 – Jaśkowice**,
  - c) **SOA3 – Zawada**,
  - d) **SOA4 – Zazdrość**,
  - e) **SOA5 – Gardawice**,
  - f) **SOA6 – Zawieść**,
  - g) **SOA7 – Mościska**,
  - h) **SOA 8 – Zgoń**,
  - i) **SOA9 – Królówka**,
  - j) **SOA10 – Woszczyce**.
- 2) Zasięgi **stref osadniczo – administracyjnych** wraz z terenami do nich przynależnymi przedstawiono na rysunku pomocniczym **3.7/1**.

#### 5. STREFY PRZESTRZENNO – FUNKCJONALNE (SPF)

- 1) W **obszarze zurbanizowanym (urbanizacji)** wyznaczono **strefy przestrzenno-funkcjonalne**, odpowiadające charakterystycznym dla Orzesza typom urbanizacji, stanowiące specyficzną wartość decydującą o zachowaniu tożsamości urbanistycznej całego miasta, a w szczególności zabudowy śródmiejskiej oraz enklaw zabudowy podmiejskiej.
- 2) Na tle modelu planowanej struktury przestrzennej (**poziom IV**) w granicach **obszaru zurbanizowanego**, wyznacza się specyficzne dla Orzesza **strefy przestrzenno-funkcjonalne**, takie jak:
  - a) strefa **SPF- 1 - tereny centrum miasta**, tereny: dominacji zabudowy średniowysokiej i niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto od 1,00 do 3,00, dominacji funkcji usługowych ogólnomiejskich zintegrowanych z funkcją mieszkaniową,
  - b) strefa **SPF- 2 - tereny urbanizacji miejskiej**, tereny: dominacji zabudowy średniowysokiej i niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto od 0,50 do 1,00, dominacji funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych zintegrowanej z usługami,
  - c) strefa **SPF- 3 - tereny urbanizacji podmiejskiej**, tereny: dominacji zabudowy niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto od 0,20 do 0,35, dominacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - d) strefa **SPF- 4 - tereny urbanizacji wiejskiej**, tereny: dominacji zabudowy niskiej, wskazanej intensywności zabudowy brutto do 0,2, dominacji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych,ponadto w celu właściwego kreowania zmian w terenach o przerwanym i trudno przewidywalnym kierunkach rozwoju, studium określa indywidualne wytyczne przestrzenno – programowe w postaci wyznaczenia stref węzłowych kreacji zabudowy:
  - e) strefa **SPF- W1** - tereny tzw. „**park przedsiębiorczości**”- dla której studium określa kierunki rozwoju, takie jak:
    - dominacja zabudowy średniowysokiej w pasie wzdłuż DK81 i zabudowy niskiej w pozostałej części terenu, wskazana intensywność zabudowy do 1,0,

- kompleksowa rekultywacja i rewitalizacja terenu po wyrobisku kopalni piasku,
  - kreacja usługowej, logistycznej i produkcyjnej strefy aktywności wzdłuż DK81, z jednoczesną realizacją powiązań komunikacyjnych gwarantujących obsługę terenu i powiązania go z DK81,
  - lokalizacja terenów rekreacji publicznej i zieleni w części wschodniej z wykorzystaniem ukształtowania terenu,
- f) strefa **SPF-W2** - tereny „**nowego centrum**” - dla której studium określa kierunki rozwoju, takie jak:
- dominacja zabudowy średniowysokiej, wskazana intensywność zabudowy do 2,0,
  - rewitalizacja terenu zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji,
  - kreacja usługowej strefy aktywności, z przewagą usług publicznych,
  - lokalizacja biur i administracji,
- g) strefa **SPF-W3** - tereny „**nowego miasta**” - dla której studium określa kierunki rozwoju, takie jak:
- dominacja zabudowy średniowysokiej w pasie wzdłuż DK81 i niskiej w północnej części terenu, wskazana intensywność zabudowy do 1,0,
  - kreacja usługowej, logistycznej i produkcyjnej strefy aktywności,
  - kreacja usługowo-rekreacyjnej strefy aktywności jako zaplecze nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - realizacja nowego układu komunikacyjnego,
  - realizacja powiązań zieleni publicznej z sąsiadującymi terenami lasów i zieleni.
- 4) Zasięgi stref przestrzenno – funkcjonalnych wraz z terenami do nich przynależnymi przedstawiono na rysunku pomocniczym nr **3.8/5**.

## 6. STREFY TYPÓW URBANIZACJI (URB)

- 1) W studium wyznaczono **strefy typów urbanizacji**, obejmujące istniejące i planowane **tereny kontynuacji i rozwoju zabudowy**, a tym samym nieprzekraczalny **obszar urbanizacji**, gwarantujący skuteczne przeciwstawianie się niekontrolowanemu przyrostowi terytorialnemu nowych obszarów urbanizacji, powracając do racjonalnego wykorzystania chłonności terenów położonych wewnątrz obszaru urbanizacji.
- 2) Na tle modelu planowanej struktury przestrzennej (**poziom IV**) wyznaczono **strefy typów urbanizacji (URB)**, takie jak:
- a) strefa zurbanizowana i zabudowana – **istniejąca - kontynuacji zabudowy** - oznaczona symbolem **URB-I**, dla której stan istniejący oraz dotychczasowe dokumenty planistyczne pozwoliły na przypisanie i określenie odpowiednich przeznaczeń oraz zasad kontynuacji zabudowy na bazie istniejących i nieznacznie rozbudowywanych systemów infrastruktury technicznej,
  - b) strefa zurbanizowana i zabudowana – **zaplanowana - rozwoju zabudowy** - oznaczona symbolem **URB-Z**, dla której dotychczasowe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące prawem miejscowym, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolne oraz określiły odpowiednie przeznaczenia oraz zasady rozwoju zabudowy, wymagające rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
  - c) strefa potencjalnej nowej urbanizacji i zabudowy – **planowana - rozwoju zabudowy** - oznaczona symbolem **URB-P**, odpowiadająca aktualnym kierunkom przestrzennego i programowego rozwoju miasta, dla których w przyszłych planach miejscowych nastąpi zmiana sposobu użytkowania i przeznaczania dotychczas rolniczych gruntów na cele nierolnicze, wymagające rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
  - d) strefa perspektywicznej nowej urbanizacji i zabudowy – **perspektywiczna - rozwoju zabudowy** - oznaczona symbolem **URB-E**, odpowiadająca niezbilansowanym pod względem demograficznym lokalnym tendencjom powiększania terenów **Z-URB**, kosztem niezagospodarowanych i wykorzystywanych rolniczo terenów **N-URB**, dla których w przyszłych planach dopuszcza się zabudowę z jednoczesnym zastrzeżeniem niefinansowania przez miasto nowej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz z zastrzeżeniem iż plany dla tych obszarów mogą być opracowywane wyłącznie w oparciu o wnioski co najmniej 50% właścicieli działek w tym obszarze.
- 3) Zasięgi stref urbanizacji wraz z terenami do nich przynależnymi przedstawiono na rysunku pomocniczym nr **3.7/6**.



## **§9.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ**

1. W studium określa się **obszary wymagające przekształceń**. Większość z wyodrębnionych w studium terenów podlega przekształceniom funkcjonalno – przestrzennym, wynikającym z przyjętych kierunków rozwoju i kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz zmian w przeznaczeniu terenów.
2. Do znaczących przekształceń należą:
  - 1) **przekształcenia gruntów rolnych** na cele nierolnicze i nieleśne, w tym: mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i rekreacyjne,
  - 2) **przekształcenia gruntów budowlanych** na inne cele, w tym: usługowe, komercyjne, wywołujące zmianę przeznaczenia i sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów budowlanych.
3. Obszary wymagające przekształceń przedstawiono na rysunku pomocniczym nr **3.7/3**.

## **§9.6. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI**

1. W studium określa się **obszary wymagające rehabilitacji**.
2. Pod pojęciem **rehabilitacji** rozumie się działania mające na celu przywrócenie pierwotnych lub nadanie nowych cech zdegradowanej przestrzeni miejskiej i zabudowie, zarówno historycznej, jak i współczesnej. **Rehabilitacja** to pojęcie zbyt ogólne, stąd w dalszej części studium wyodrębnia się działania, takie jak:
  - 1) **rehabilitacja (REH)** – rozumiana, jako działania w sferze materialnej, odnoszące się do obszarów i obiektów współczesnych – powstałych po 1945 roku,
  - 2) **rewaloryzacja (REW)** – rozumiana jako działania w sferze materialnej, odnoszące się do obszarów i obiektów historycznych – powstałych przed 1945 rokiem,
  - 3) **rewitalizacja (REV)** – rozumiana jako działania w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i kultury, której rezultatem winna być przestrzenno-programowa rewitalizacja miasta, obejmująca swym zasięgiem obszary i obiekty historyczne i współczesne.
2. Obszary wymagające rehabilitacji, rewaloryzacji, rewitalizacji przedstawiono na rysunku pomocniczym nr **3.8/4**.

## **§9.7. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI**

1. W studium, pod pojęciem **rekultywacji (REK)** rozumie się procesy i czynności techniczne oraz biologiczne, które nadają lub przywracają wartości użytkowe gruntem zdegradowanym i zdewastowanym, polegające na ukształtowaniu powierzchni ziemi, podłoża oraz uregulowaniu stosunków wodnych w taki sposób, by mogła na nich rozwijać się szata roślinna i by mogły one być przeznaczone i użytkowane jako tereny **W1**, **L1**, **Z3**, a także **Z4** i **Z5**.
2. Obszary wymagające **rekultywacji** przedstawiono na rysunku pomocniczym nr **3.8/5**.

## **§10. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE**

1. W granicach miasta występują określone w trybie przepisów odrębnych tereny zamknięte oznaczone symbolem **TZ**. Są to **tereny zamknięte kolejowe**.
2. Dla terenów zamkniętych nie zostały ustalone strefy ochronne.
3. Granice terenów zamkniętych przedstawiono na rysunku **3.7**.

## ROZDZIAŁ 4

### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### §11. PRZEZNACZENIA TERENÓW

##### 1. PRZEZNACZENIA

- 1) W studium, w części tekstowej, tabelarycznej (*tabele studium zał. nr KT/2*) oraz graficznej (*rysunek studium nr IIA*) określono kierunki przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych **terenów**, przypisując każdemu z nich odpowiednio: **przeznaczenie dominujące** (*rubryka 5*), **przeznaczenia równorzędne** (*rubryka 6*), **przeznaczenia wskazane** (*rubryka 7*), **przeznaczenia dopuszczone** (*rubryka 8*), **przeznaczenia niedopuszczone** (*rubryka 9*), a także w zależności od specyfiki terenu: **wskaźniki urbanistyczne** (*rubryka 10 i 11*) oraz informację o przynależności do **stref lub obszarów problemowych** wymienionych w: par. 9.3 ust. 5, par. 9.4 ust. 6 (typy urbanizacji), par. 20 ust.1 pkt. 1, 2, 3, 5, par. 24 ust. 9, 11, 13, 15 (*rubryka 12*). Rozwiązanie to pozwala na konsekwentną i zgodną z literą prawa realizację w przyszłych planach miejscowych ustaleń studium, gwarantując tym samym: ochronę, zachowanie i właściwy rozwój struktury przestrzennej i struktury urbanistycznej miasta Orzesze.
- 2) **Pod pojęciem przeznaczenia dominującego** – należy rozumieć, iż określone z nazwy przeznaczenie terenu odnosi się do przeważającej powierzchni nieruchomości lub przeważającej powierzchni całkowitej budynków, położonych w granicach każdego z wyznaczonych graficznie na rysunku studium terenów.
- 3) **Pod pojęciem przeznaczeń równorzędnych** – należy rozumieć, iż dla konkretnych terenów, dla których nie jest możliwe lub wskazane określenie jednoznacznego przeznaczenia dominującego dopuszcza się określenie z nazwy jednego lub kilku przeznaczeń, z których każde w przyszłych planach miejscowych może stać się przeznaczeniem dominującym lub pozostać przeznaczeniem dopuszczonym.
- 4) **Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego** – należy rozumieć zarówno:
  - a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym: wymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, tereny zieleni i rodzinnych ogrodów działkowych, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany (w tym rozbudowy, przebudowy) z wyłączeniem przeznaczeń niedopuszczonych, z zastrzeżeniem, iż przeznaczenia te zostaną uściślone na etapie przyszłych planów miejscowych,
  - b) nowe wymieniane z nazwy przeznaczenia dopuszczone dla części nieruchomości położonych w granicach terenu studium, nie kolidujące, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie dominujące z zastrzeżeniem, iż nie mogą stać się przeznaczeniem dominującym w granicach danego terenu.
- 5) **Pod pojęciem przeznaczenia niedopuszczonego** – należy rozumieć, iż dla specyficznych terenów określone z nazwy przeznaczenia są wykluczone z uwagi na sprzeczność z kierunkami ich rozwoju.
- 6) **Pod pojęciem przeznaczenia wskazanego** – należy rozumieć, iż dla konkretnych terenów określa się z nazwy istotne, wyszczególnione w par. 11, ust. 3 istniejące lub planowane przeznaczenia, w tym związane z realizacją celów publicznych miasta.
- 7) Ponadto w przyszłych planach miejscowych dopuszcza się wprowadzenie w granicach wyznaczonych w studium terenów, dodatkowego zagospodarowania przynależnego tym terenom z zastrzeżeniem, iż nie naruszy ono ich ład przestrzennego. **Przynależnym zagospodarowaniem terenów** mogą być:
  - a) istniejące lub planowane: drogi publiczne należące do drogowego układu obsługowego kategorii zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, postojowe, ścieżki piesze i rowerowe oraz inne tereny o utwardzonych nawierzchniach, zlokalizowane na terenie oraz rozwiązania nadziemne i podziemne,
  - b) parkingi i garaże, w tym naziemne, podziemne i nadziemne realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,
  - c) powierzchnie zieleni, w tym zieleń wysoka, średnia i niska, ogrody przydomowe,
  - d) zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe,
  - e) ciek i oczka wodne,
  - f) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, akcenty architektoniczne, zadaszenia, pergole, tarasy,

- g) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, place zabaw, urządzenia ogrodowe, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
- h) obiekty liniowe infrastruktury technicznej w tym sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,
- z zastrzeżeniem, iż w przyszłych planach miejscowych wymienione przeznaczenia, funkcje oraz sposoby zagospodarowania i urządzenia terenu wymagają jednoznacznego uściślenia.
- 7) Jeśli w studium dla konkretnego terenu określono przeznaczenie dominujące, przeznaczenia równorzędne, przeznaczenia dopuszczone i niedopuszczone, a także przeznaczenia wskazane oznacza to, iż w przyszłych planach miejscowych, w granicach tego terenu każde z tych przeznaczeń może występować w formie samodzielnej działki budowlanej.
- 8) **Pod pojęciem wskaźników urbanistycznych** – należy rozumieć wskaźniki zdefiniowane w par.14, to jest powierzchnię biologicznie czynną i wysokość zabudowy.

## 2. PRZEZNACZENIA DLA TERENÓW

- 1) Na rysunku **modelu planowanej struktury przestrzennej** – poziom III, wyodrębniono tereny przypisując im przeznaczenia odpowiadające kierunkom zmian związanym z planowanym w studium rozwojem miasta.
- 2) W granicach miasta Orzesze wyodrębniono następujące przeznaczenia w granicach terenów:

SYMBOL TERENU STUDIUM	PRZEZNACZENIA TERENÓW STUDIUM	OPIS PRZEZNACZEŃ STUDIUM
1	2	3
<b>TERENY KOMUNIKACJI</b>		
KDG	Tereny dróg publicznych	nieruchomości i obiekty położone w terenach drogowych – drogi główne
KDZ	Tereny dróg publicznych	nieruchomości i obiekty położone w terenach drogowych – drogi zbiorcze
KDL	Tereny dróg publicznych	nieruchomości i obiekty położone w terenach drogowych – drogi lokalne
KDD	Tereny dróg publicznych	nieruchomości i obiekty położone w terenach drogowych – drogi dojazdowe
TK	Tereny kolei	nieruchomości i obiekty położone w terenach kolejowych nie będących terenami zamkniętymi
<b>TERENY ZABUDOWY</b>		
M1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności	nieruchomości i obiekty mieszkaniowe jednorodzinne
M2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	nieruchomości i obiekty mieszkaniowe wielorodzinne
M3	Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieruchomości i obiekty mieszkaniowe jednorodzinne (1)
M4	Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	nieruchomości i obiekty mieszkaniowo – usługowe jednorodzinne i niskiej intensywności
U1	Tereny zabudowy usług komercyjnych	nieruchomości i obiekty usług komercyjnych, w tym: handel, usługi nieprodukcyjne, gastronomia, hotele, motele, schroniska
U2	Tereny zabudowy usług publicznych	nieruchomości i obiekty usług publicznych, w tym: oświata, nauka, administracja, służba zdrowia, służby publiczne, kultu religijnego
U3	Tereny zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>	nieruchomości i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>
U4	Tereny zabudowy usługowo-technicznej	nieruchomości i obiekty usługowo-techniczne, w tym: logistyka, hurtownie, składy, magazyny, bazy, zajezdnie
U5	Tereny zabudowy usługowo-komunikacyjnej	nieruchomości i obiekty usługowo-komunikacyjne, w tym: dworce autobusowe, stacje paliw (2), stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe (3)
P1	Tereny zabudowy przemysłowej	nieruchomości i obiekty przemysłowe należące do tak zwanego przemysłu ciężkiego obejmującego: przemysł budowlany, przemysł chemiczny, przemysł elektromaszynowy, przemysł mineralny
P2	Tereny zabudowy produkcyjnej	nieruchomości i obiekty produkcyjne i pozostałe obiekty przemysłowe nie występujące jako P1

<b>P3</b>	<b>Tereny górnictwa</b>	nieruchomości i obiekty górnictwa odkrywkowego
<b>P4</b>	<b>Tereny osadników i składowisk przemysłowych</b>	nieruchomości i obiekty związane z gromadzeniem, przetwarzaniem oraz składowaniem odpadów przemysłowych
<b>R2</b>	<b>Tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą</b>	nieruchomości i obiekty produkcyjne związane z gospodarką rolną
<b>T1</b>	<b>Tereny zabudowy infrastruktury technicznej</b>	nieruchomości i obiekty infrastruktury technicznej, w tym: oczyszczalnie ścieków, kompostownia, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne, komunalne składowiska odpadów
<b>T2</b>	<b>Tereny składowisk odpadów</b>	nieruchomości i obiekty związane z gromadzeniem, przetwarzaniem oraz składowaniem odpadów
<b>Z1</b>	<b>Tereny cmentarzy (4)</b>	nieruchomości i obiekty cmentarzy, bezpośrednio przyległe doń tereny rezerwowe oraz nowe perspektywiczne rezerwy dla terenów Z1 z zakazem jakiegokolwiek innego przeznaczenia niż wynika to ze stanu istniejącego i przepisów odrębnych
<b>Z2</b>	<b>Tereny parków (5)</b>	nieruchomości: parków, skwerów, ogrodów botanicznych
<b>Z4</b>	<b>Tereny sportu i rekreacji</b>	nieruchomości i obiekty kubaturowe i niekubaturowe, związane ze sportem wyczynowym, amatorskim i kulturą fizyczną, nieruchomości i obiekty niekubaturowe, związane ze sportem amatorskim i kulturą fizyczną (6), a także istniejące zespoły ogrodów działkowych (7)
<b>TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ</b>		
<b>R1</b>	<b>Tereny rolne</b>	nieruchomości i obiekty gruntów rolnych niezabudowanych i zabudowanych w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do których należą grunty oznaczone w ewidencji symbolami: Lz, RI – RV z zakazem zabudowy pozarolniczej
<b>L1</b>	<b>Tereny lasów</b>	nieruchomości i obiekty lasów państwowych, lasów komunalnych, pozostałych wraz z terenami zabudowanymi na gruntach leśnych, tereny nieurządzonych terenów śródleśnych, do których należą grunty oznaczone w ewidencji symbolami: Ls, bez możliwości zmiany przeznaczenia terenu na cele nieleśne
<b>L2</b>	<b>Tereny dolesień</b>	nieruchomości wskazane do zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny zieleni leśnej, zadrzewień i zakrzewień bez możliwości zabudowy
<b>Z3</b>	<b>Tereny zieleni pozostałej</b>	nieruchomości zieleni pozostałej nie wymienionej w innych przeznaczeniach
<b>TERENY POZOSTAŁE</b>		
<b>W1</b>	<b>Tereny wód powierzchniowych</b>	tereny wód powierzchniowych
<b>TZ</b>	<b>Tereny zamknięte</b>	tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych (z zastrzeżeniem, iż tereny zamknięte położone w granicach TK wyznaczono graficznie bez nadania im indywidualnych cyfrowo – literowych symboli)

**Uwagi:**

- (1) – zagospodarowanie perspektywiczne po zrealizowaniu sąsiadującej zabudowy w terenach **M1**,
- (2) i (3) – dopuszcza się lokalizację stacji paliw i salonów samochodowych kubaturowych bez placów ekspozycyjnych w granicach innych terenów z zastrzeżeniem niekolizyjności przeznaczeń - lokalizacje dopuszczalnych przeznaczeń muszą być jednoznacznie wyznaczone w przyszłych planach miejscowych.
- (4) – dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem dominującym, taką jak: kaplice, domy pogrzebowe, przynależna administracja, obiekty sanitarne,
- (5) – dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem dominującym, taką jak: obiekty sanitarne,
- (6) – dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem dominującym, taką jak: szatnie, obiekty sanitarne, obiekty technologiczne do 50m<sup>2</sup>,
- (7) – dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem dominującym, taką jak: obiekty ogrodowe, przynależna obsługa i administracja.

**3. PRZEZNACZENIA WSKAZANE:**

W zależności od potrzeb wewnątrz terenu wskazuje się graficznie teren lub jego fragment z istniejącą lub planowaną funkcją, w tym realizującą ustalone w studium cele publiczne. Są to:

- a) administracja, taka jak: urzędy administracji publicznej, samorządowej – o symbolu **Ua**,

- b) służby publiczne, takie jak: straż pożarna, policja – o symbolu **Ui**,
- c) edukacja, taka jak – szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalne – o symbolu **Ue**,
- d) oświata, taka jak: przedszkola, żłobki – o symbolu **Uo**,
- f) kultura – o symbolu **Uk**,
- g) służba zdrowia, taka jak: szpitale, ośrodki zdrowia – o symbolu **Uz**,
- h) kultu religijnego, takie jak: kościoły, klasztory – o symbolu **Ud**,
- i) obiekty sportowe – o symbolu **Us**,
- j) wody powierzchniowe – o symbolu **Ws**,

## **§12. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

1. W studium obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> obejmują tereny, dla których określono przeznaczenie równorzędne lub dopuszczone o symbolu **U3**, to jest **tereny zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**, w następujących terenach:
  - 1) **3.2./5.U4** – jeden kompleks obiektów wielkopowierzchniowych, dla którego plan powinien określić nowe włączenia do podstawowego rozprawdzającego układu komunikacyjnego, górną granicę powierzchni całkowitej, nie wliczając pow. parkingowej, a także zasady kształtowania nowych przestrzeni publicznych;
  - 2) **3.3./12.U1**;
  - 3) **3.4./4.U4**; jeden kompleks obiektów wielkopowierzchniowych zintegrowany z funkcjami usługowymi, dla którego plan powinien określić górną granicę powierzchni całkowitej, nie wliczając pow. parkingowej, z włączeniem z drogi oznaczonej symbolem 3/\*/2.1.KDZ
  - 4) **3.4./5.P2**; jeden obiekt wielko powierzchniowy, dla którego plan powinien określić włączenie do układu komunikacyjnego
  - 5) **5.3./1.P2**;
  - 6) **5.3./2.P2**;
  - 7) **5.3./4.P2**;
  - 8) **5.3./11.P2**.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

#### **§13. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Podstawowymi kryteriami i zasadami pozwalającymi na pozyskanie i uruchamianie nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w pełni zgodnych z docelową polityką przestrzenną miasta winny być zasady wykorzystywania w pierwszej kolejności terenów:

- 1) gwarantujących ciągłość i spójność planistyczną, to jest posiadających aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 2) stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy, realizowaną przede wszystkim poprzez dopełnianie struktury urbanistycznej i uzupełnianie luk budowlanych;
- 3) posiadających dobrą obsługę komunikacyjną;
- 4) posiadających pełne pokrycie w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;

5) będących w posiadaniu lub gestii miasta oraz jednostek z nim związanych.

#### **§14. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE**

1. W studium ochrona ładu przestrzennego i prawidłowy rozwój wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów, zagwarantowana jest poprzez zastosowanie indywidualnych wskaźników urbanistycznych, opisujących cechy i parametry przyszłego zagospodarowania, w tym parametry zabudowy.
2. W studium zdefiniowano i zastosowano następujące **wskaźniki urbanistyczne**:
  - 1) **PB – powierzchnia biologicznie czynna** – pod tym pojęciem należy rozumieć parametr wyrażony w % stosunek wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach terenu studium do powierzchni terenu studium liczonej w liniach rozgraniczających;
  - 2) **W – wysokość zabudowy** – pod tym pojęciem należy rozumieć nieprzekraczalną wysokość, zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności przeciwpożarowymi i określoną jako budynki: **niskie (N)**, i **średniowysokie (S)**, z możliwością dopuszczenia w planach miejscowych innych wysokości dla budynków technologicznych oraz lokalnych dominant.
3. Wskaźniki urbanistyczne studium określone są dla każdego z terenów w tabelach nr **KT/2**.
4. W poszczególnych wierszach tabel, zgodnie z indywidualnymi uwarunkowaniami i potrzebami określone są wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. Oznacza to, iż w przypadku nie określania dla danego terenu konkretnego wskaźnika urbanistycznego studium świadomie nie rozstrzyga tej kwestii a parametr ten winien zostać ustalony indywidualnie bezpośrednio w przyszłym planie miejscowym.
5. Powyższe wskaźniki urbanistyczne powinny być jednoznacznie określone w przyszłych planach miejscowych z uwzględnieniem stanu istniejącego przewidzianego do zachowania i adaptacji z zastrzeżeniem, iż mogą one zostać przekroczone w odniesieniu do terenów i nieruchomości zabudowanych, wyznaczonych w studium jako obszar **URB- I**.

#### **§15. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

1. W studium wyłączono spod zabudowy grunty leśne o symbolu **L1**, **L2**, grunty rolne o symbolach **R1** i tereny wód powierzchniowych o symbolach **W1**, a także grunty w terenach **Z3**.
2. Ponadto terenami wyłączonymi spod zabudowy są tereny komunikacji, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

### **ROZDZIAŁ 6**

## **ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO** **– OBSZARY I OBIEKTY**

#### **§16. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO**

1. Na rysunku studium oraz w odpowiednich załącznikach wskazano tereny studium, w granicach których wskazuje się utrzymanie istniejącego zainwestowania lub realizację nowych inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o **gospodarce nieruchomościami** o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (par. 17 i 18).
2. W studium, zgodnie z docelowym modelem rozwoju struktury przestrzennej miasta, określono istniejące i wskazano nowe tereny studium, w których zlokalizowane są lub należy lokalizować strategiczne obiekty i obszary związane z inwestycjami celu publicznego nie będące w rozumieniu studium samodzielnym terenem. Wyszczególniono je w par. 11 ust. 3.
3. Pozostałe inwestycje zaliczane do inwestycji celu publicznego określono w studium w formie dominujących i dopuszczonych przeznaczeń terenów.

## **§17. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

W ramach analizy uwarunkowań zidentyfikowano następujące inwestycje związane z wieloletnimi programami inwestycyjnymi miasta Orzesze i przedstawiono je w *zał.teks.-tab.nr UT/34*.

## **§18. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

W ramach analizy uwarunkowań zostały zidentyfikowane inwestycje służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: inwestycja pn.: „Budowle regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty. Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą”.

## **ROZDZIAŁ 7**

# **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY**

## **§19. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **1. POWIERZCHNIA ZIEMI**

1) W odniesieniu do ochrony powierzchni ziemi i gleb oraz krajobrazu należy:

- a) wprowadzić zakaz lokalizacji wysypisk odpadów i skupów złomu oraz innych surowców wtórnych w miejscach innych niż wskazane w studium,
- b) wprowadzić zakaz wprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do ziemi,
- c) wprowadzić dopuszczenie rekultywacji istniejących składowisk poprzemysłowych i zagospodarowania ich jako tereny zieleni bądź rekreacji,
- d) wykorzystać tereny o słabych i złych warunkach budowlanych jako tereny zieleni i rekreacji.

2) W obszarze miasta Orzesze występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz osuwisko. W terenach tych nie projektowano nowej zabudowy za wyjątkiem przypadku, gdy przeznaczenie terenów pod zabudowę wynikało z aktów prawnych powstałych przed opracowaniem rejestru zawierającego informacje o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy na obszarze Powiatu Mikołowskiego

### **2. KLIMAT**

W zakresie ochrony klimatu należy dążyć do:

- a) utrzymania istniejących i wykształcenia nowych ciągów zieleni, szczególnie wzdłuż dolin rzecznych, dolin potoków i wokół zbiorników wodnych,
- b) wprowadzenia zieleni średniej i niskiej w terenach zurbanizowanych, głównie mieszkaniowych,
- c) ograniczenia emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych, emisji ze źródeł bytowo-komunalnych i produkcyjnych,
- d) ochrony poprzez plany miejscowe wyznaczonych w studium obszarów zwartych i rozproszonych terenów zieleni, gwarantujących utrzymanie korzyści wentylacyjnych.

### **3. WODY POWIERZCHNIOWE**

1) W części graficznej studium wyznacza się system wód powierzchniowych, który tworzą: istniejące ciekły wodne oraz stawy położone w granicach wyznaczonych terenów.

2) W odniesieniu do systemu wód oraz przyległych doń terenów zieleni przywodnej należy dążyć do:

- a) wyraźnego geodezyjnego rozgraniczania tych terenów, uwzględniającego: aktualizację stanu własności, stopień uregulowania ciekłu a także okresowe zmiany przebiegu koryta,

- b) ochrony cieków i zieleni przywodnej, szczególnie w terenach zurbanizowanych i zabudowanych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z ochrony przeciwpowodziowej,
  - c) zagwarantowania dostępu do wód dla celów konserwacji oraz ogólnej dostępności do tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi i realizację w ich granicach ścieżek pieszych i rowerowych, zieleni rekreacyjnej.
- 3) Dla wód otwartych płynących oraz wód otwartych stojących, zbiorników po eksploatacji kopalni, oczek wodnych, studium ustala utrzymanie i rozwijanie istniejącego, jak i nowego przeznaczenia z zachowaniem przepisów odrębnych. Dla utrzymania czystości wód zgodnie z przepisami odrębnymi należy:
- a) wprowadzić zakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych,
  - b) w przypadku zbiorników publicznych zagwarantować dostęp do brzegów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuścić koordynację zagospodarowania wód stojących z terenami, w których są położone, z możliwością regulacji brzegów i wykorzystaniem ich dla celów rekreacyjnych.

#### 4. WODY PODZIEMNE

Miasto znajduje się w zasięgu granic głównych użytkowych zbiorników wód:

- czwartorzędowego GZWP Q/9 – Bełk
- czwartorzędowego UPWP Q<sub>I</sub> – Rejon Górnej Odry
- czwartorzędowego UPWP Q<sub>II</sub> – Rejon Małej Wisły
- Karbońskie GZWP – C/2 – Tychy – Siersza
- Karbońskie UPWP C<sub>II</sub> – Mikołów - Sosnowiec

#### 5. OBSZARY OCHRONY UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

W granicach administracyjnych miasta znajdują się ujęcia wód. Podlegają one ochronie wynikającej z pozwoleń wodno – prawnych.

#### 6. OBSZARY I TERENY GÓRNICZE

- 1) Na terenie miasta występują udokumentowane złoża:
- a) złożo węgla kamiennego 'Żory - Suszec 1'
  - b) złożo węgla kamiennego 'Krupiński'
  - c) złożo węgla kamiennego 'Żory - Suszec'
  - d) złożo węgla kamiennego 'Za rowem Bełckim'
  - e) złożo węgla kamiennego 'Łaziska'
  - f) złożo węgla kamiennego 'Bolesław Śmiały'
  - g) złożo węgla kamiennego 'Dębieńsko'
  - h) złożo soli kamiennej 'Rybnik - Żory - Orzesze'
  - i) złożo kruszywa naturalnego Kleszczówka.
  - j) złożo kruszywa naturalnego „Gardawice”,
  - k) złożo kruszywa naturalnego „Gardawice D”,
  - l) złożo kruszywa naturalnego „Gardawice G”,
  - m) złożo kruszywa naturalnego „Gardawice J”,
  - n) złożo kruszywa naturalnego „Gardawice K”,
  - o) złożo kruszywa naturalnego „Gardawice S”,
- 2) Aktualnie w granicach miasta Orzesze prowadzona jest eksploatacja w złożach węgla kamiennego w granicach następujących obszarów górniczych **SG2**:
- a) OG Suszec IV,
  - b) OG Łaziska II,



- 2) Eksploatacja węgla kamiennego prowadzona jest obecnie w następujących terenach górniczych **TG2**:
  - a) TG Suszec IV,
  - b) TG Łaziska II,
- 3) Eksploatacja w wyżej wymienionych terenach górniczych prowadzona jest w oparciu o projekty zagospodarowania złoża, na podstawie których wydane zostały koncesje na eksploatację.
- 5) Eksploatacja kruszyw naturalnych – piasku odbywa się obecnie w następujących obszarach i terenach górniczych **TG1**:
  - a) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice S”
  - b) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice 1”
  - c) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice C-2”
  - d) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice J-2”
  - e) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice K-1”
  - f) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice D pole A”
  - g) obszar górniczy i teren górniczy „Gardawice D pole B”
  - 6) Dla terenów udokumentowanych złóż, obszarów i terenów górniczych obowiązują przepisy odrębne.

## **7. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**

W granicach administracyjnych miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego) obejmujące tereny wzdłuż rzeki Bierawki SP4, wyznaczone na rysunku studium. W zasięgu tych obszarów obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wymienione w przepisach odrębnych.

## **8. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W granicach administracyjnych miasta występują: obszary osuwisk: na górze św. Wawrzyńca oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, w rozumieniu „Rejestru zawierającego informacje o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy na obszarze Powiatu Mikołowskiego”. W wyznaczonym obszarze osuwiska oraz w jego 20-metrowej strefie buforowej należy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzić zakaz zabudowy. W wyznaczonych obszarach narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych należy na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dążyć do wykluczenia zabudowy a w przypadku jej dopuszczenia nakazać przeprowadzenie wyprzedzających badań odpowiednich do kategorii geotechnicznej, w tym również geologiczno-inżynierskich.

## **§20. ZASADY OCHRONY PRZYRODY**

1. W studium wskazuje się obiekty przyrody ożywionej chronione prawem:

### 1) pomniki przyrody:

- a) dąb szypułkowy (*Quercus robur*), nr rej. 60, obw. 393 cm, wiek ok. 250 lat, ustanowiony Orzeczeniem 00142 PWRN w Katowicach nr L.O.13b/23/58 z dnia 23.10.1958r.,
- b) wiąz górski (*Ulmus gabra*), nr rej. 137, obw. 509 cm, wiek ok. 300lat, powołany na podstawie decyzji nr 296 o uznaniu za pomnik przyrody PWRN nr RL o.p 34/66 z dnia 29.07.1966r.,

### 2) Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” SP1.

2. Ochrona szaty roślinnej winna być realizowana przede wszystkim w granicach terenów lasów, terenów zadrzewionych (zbiorowisk lasopodobnych), terenów położonych w dolinach cieków wodnych oraz terenów nad zbiornikami wodnymi, uwzględniając:
  - 1) wszystkie lasy państwowe w granicach opracowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, należą do **lasów ochronnych** i ustawowo podlegają ochronie;
  - 2) stymulowanie procesu sukcesji naturalnej poprzez nasadzenia drzew i krzewów na terenach nieużytków i terenach zdegradowanych;

- 3) urządzenie nowych zadrzewień w układzie „wyspowym” lub „pasmowym”, z dostosowaniem składu gatunkowego drzew i krzewów do warunków siedliskowo-glebowych.

### **§20.1. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. W Studium wyznaczono tereny rolne **R1** wyłączone z zabudowy.
2. Dla zagwarantowania utrzymania i ochrony istniejących kompleksów rolnych należy dążyć do:
  - a) ograniczania przeznaczania ich na cele nierolnicze,
  - b) racjonalnego gospodarowania gruntami,
  - c) zapobiegania procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej,
  - d) zachowania cieków i oczek wodnych, naturalnych zadrzewień i zieleni śródpolnej.

### **§20.2. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. Na terenie miasta Orzesze leśną przestrzeń produkcyjną stanowią lasy w zarządzie Nadleśnictwa Kobiór i Nadleśnictwa Rybnik. Wszystkie lasy w granicach administracyjnych miasta Orzesze należą do lasów ochronnych i ustawowo podlegają ochronie.
2. Dla zagwarantowania utrzymania i ochrony istniejących kompleksów leśnych pod warunkiem, iż są lasami w rozumieniu ustawy o lasach, należy dążyć do:
  - 1) rozwoju ekosystemu leśnego poprzez uzupełnienie drzewostanu gatunkami rodzimymi;
  - 2) ochrony istniejących form ochrony przyrody;
  - 3) ochrony istniejącej flory;
  - 4) ochrony istniejących skupisk fauny chronionej;
  - 5) utrzymania i korekty istniejących dróg wewnętrznych – śródleśnych;
  - 6) ograniczenia dostępności komunikacyjnej do terenów leśnych z układu dróg publicznych ze względu na występowanie gatunków wrażliwych na niekontrolowaną penetrację zbiorowisk;
  - 7) wyznaczenia ciągów rekreacyjnych pieszych i rowerowych, szlaków turystycznych - ścieżek dydaktycznych, wzdłuż dróg wewnętrznych oraz wyznaczenie miejsc widokowych.

### **§21. ZASADY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

W studium podejmuje się specyficzną formę ochrony **zasobów środowiska oraz krajobrazu kulturowego** poprzez wyznaczenie w skali całego miasta **obszaru przestrzeni zieleni** określonego w par. 22.

### **§22. OBSZAR PRZESTRZENI ZIELENI**

1. Studium wskazuje potrzebę utworzenia **obszarów przestrzeni zieleni** poprzez utrzymanie istniejących i pozyskiwanie nowych terenów przeznaczonych dla ich realizacji, co winno stać się specyficznym celem publicznym i być jednym z istotnych celów polityki rozwojowej miasta.
2. Obszary **przestrzeni zieleni** winny utworzyć jednolity **system** ogólnodostępnych terenów zieleni, łączących tereny zurbanizowane należące do stref studium - strefy **URB-I, URB-Z, URB-P** i **URB-E** z terenami niezurbanizowanymi, w tym leśnymi i skoordynowanych z planowaną strukturą urbanistyczną gmin sąsiednich w pełni zachowując i chroniąc istotne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. W celu ochrony ciągłości systemu terenów zieleni miasta, w całości i w granicach poszczególnych stref, jednostek i terenów studium powiązanego z systemami pozamiejskich terenów zieleni, stanowiącego podstawowy stabilny i niezmienny czynnik jego przestrzennego rozwoju proponuje się objąć systemem **obszarów przestrzeni zielonych**:
  - 1) tereny leśne oznaczone w studium symbolem **L1**;

- 2) tereny dolesień oznaczone w studium symbolem **L2**;
- 3) tereny rolne oznaczone w studium symbolem **R1**;
- 4) tereny wód oznaczone w studium symbolem **W1**;
- 5) tereny zieleni oznaczone w studium symbolami **Z2, Z3**;
- 6) istniejące lub nowe **powiązania zieleni**, realizowane w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, pozwalające na połączenie wszystkich wyżej wymienionych przestrzeni w jeden ekosystem oraz obszar wyłączności lub dominacji ruchu pieszego i rowerowego, w tym:
  - a) ścieżki piesze i rowerowe,
  - b) trasy turystyczne,
  - c) parki, skwery, zieleńce,
  - d) powiązania realizowane w granicach wyznaczonych graficznie komunikacyjnych przestrzeni publicznych: dróg, ulic, placów poprzez szpalery drzew.
- 7) system, w granicach miasta winien stworzyć sieć **powiązań zieleni**, w dużym stopniu niezależnych od powiązań realizowanych przez komunikacyjne **przestrzenie publiczne**, mając jednocześnie swoje naturalne połączenia z podobnymi systemami lub tylko jego elementami, funkcjonującymi lub planowanymi w gminach sąsiednich.
4. W skali miasta system **obszarów przestrzeni zieleni** winien pełnić i realizować dodatkowe funkcje:
  - 1) **krajobrazowe** - poprzez objęcie ochroną prawną obszarów o wysokich walorach przyrodniczo - krajobrazowych;
  - 2) **klimatyczne** - poprzez zachowanie terenów otwartych, istniejących ekosystemów oraz wprowadzenie zalesień;
  - 3) **społeczne** - związane z wypoczynkiem, sportem i turystyką;
  - 4) **produkcyjne** - związane z gospodarką w terenach leśnych.
5. Realizacja systemu wymaga wypracowania i prowadzenia przez Władze Miasta realnej polityki współpracy pomiędzy podmiotami związanymi z nieruchomościami położonymi w zasięgu obszarów przestrzeni zielonych, do których należą:
  - 1) właściciele gruntów;
  - 2) miasto, inwestorzy strategiczni, wszystkie podmioty i osoby fizyczne zainteresowane współuczestnictwem w realizacji systemu;
  - 3) jednostki administracji rządowej i samorządowej szczebla wojewódzkiego i lokalnego;
  - 4) organizacje i towarzystwa społeczne;

tworząc trwałe podstawy do wieloletniego, konsekwentnie realizowanego programu rozwojowego, przyjętego przez wszystkie z wymienionych stron, ujętego w konkretne ramy organizacyjne, prawne i formalne, gwarantujące nadrzędność celów wspólnych nad celami poszczególnych wymienionych wyżej podmiotów.

### **§23. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA**

W zakresie ochrony środowiska w studium, a tym samym w przyszłych planach miejscowych wymagane jest zagwarantowanie zachowania równowagi przyrodniczej i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska, przez:

- 1) wprowadzenie do ustaleń planów systemu obszarów przestrzeni zieleni i nadanie mu rangi prawa miejscowego;
- 2) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów obsługi terenów zabudowanych, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem działalności produkcyjnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, w szczególności w przypadku realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących dróg i zakładów przemysłowych;
- 7) dążenie do zachowania zadrzewień śródpolnych jako skutecznego elementu przeciwdziałania erozji gleby oraz ważny element powiązań terenów leśnych;
- 8) uwzględnienie nowoczesnych kompleksowych sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku dotychczasowej działalności człowieka;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów oraz złomu za wyjątkiem terenów studium oznaczonych symbolami **P1, P2, P4, T1 i T2**;
- 10) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać wyłącznie w terenach studium oznaczonych symbolami **P1, P2, P3, P4, T1** oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w terenach studium oznaczonych symbolami **U3, U5, U6, P1, P2, P3, P4, R2, T1** oraz **Z4** poza obszarem Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, z wyjątkiem eksploatacji udokumentowanych złóż;
- 11) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takich jak:
  - a) tereny sportowo – rekreacyjne, w tym parki rozrywki,
  - b) zespoły zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, usługowej, centra handlowe,
  - c) stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
  - d) zespoły garaży lub parkingi,
  - e) drogi publiczne,
  - f) infrastruktura techniczna, w tym publiczna infrastruktura telekomunikacyjna
  - g) stacje paliw,
  - h) przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarach miejskich (urban development project),w terenach studium o przeznaczeniach innych niż wymienione w pkt. 10, z wyłączeniem terenów **L1, L2, Z1, Z2, Z3, Z4** znajdujących się w obrębie Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, pod warunkiem, iż w przyszłych planach miejscowych w/w przedsięwzięcia w terenach tych zostaną jednoznacznie dopuszczone.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – OBIEKTY I OBSZARY**

#### **§24. OCHRONA OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

1. Wskazuje się obiekty i obszary wpisane do **rejstru zabytków nieruchomości „RA”**, wyszczególnione w zał. **tekst.** – tab. nr UT/24 - Tom I studium.
2. Dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości („**RA**”) należy podejmować **działania** mające na celu zachowanie historycznej struktury, walorów obiektów oraz ich integracji z otoczeniem, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.
3. Wskazuje się obiekty i obszary wpisane do **rejstru zabytków ruchomych „RB”**, wyszczególnione w zał. **tekst.** – tab. nr UT/24 - Tom I studium.

4. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ruchomych („**RB**”) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.
5. Wyznacza się oznaczone w rysunku studium, obiekty zabytkowe wskazane do **ochrony ustaleniami planów miejscowych „OP”**, wyszczególnione w zał.tekst.-tab. nr UT/25 - Tom I studium.
6. Dla obiektów wskazanych do **ochrony ustaleniami planów miejscowych** ustala się:
  - 1) zakaz zmiany wyglądu zewnętrznego, w sposób niezgodny ze stylem obiektu poprzez: przebudowę, rozbudowę, czy nadbudowę,
  - 2) zakaz likwidacji kaplic i krzyży przydrożnych przy przebudowie dróg,
  - 3) zakaz zasłaniania obiektów np. reklamą wielkoformatową,
  - 4) nakaz zachowania tradycyjnych materiałów zewnętrznych,
  - 5) nakaz utrzymania historycznych gabarytów, spadków dachu, historycznej kompozycji elewacji i materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych,
  - 6) powyższe nakazy i zakazy nie dotyczą obiektów, dla których brak jest wartości zabytkowej oraz architektoniczno – przestrzennej, obiekty te nie powinny być również wpisywane do gminnej ewidencji zabytków.
7. Wyznacza się strefy ochrony zabytkowych założeń urbanistycznych „**A**”, obejmujące tereny o znacznym zachowaniu historycznego ukształtowania:
  - 1) strefa **A1** – teren kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny przy ul. św. Wawrzyńca w Orzeszu, gdzie ochronie podlegają: kościół parafialny, dom parafialny;
  - 2) strefa **A2** – otoczenie kościoła p.w. św. Wawrzyńca z cmentarzem rzymsko – katolickim w Orzeszu, gdzie ochronie podlega: cmentarz z układem alei i kwater;
  - 3) strefa **A3** – kościół ewangelicko – augsburski p.w. Św. Ducha wraz z cmentarzem przy ul. Powstańców 1 w Orzeszu, gdzie ochronie podlegają: kościół, cmentarz w granicach murów;
  - 4) strefa **A4** – założenie pałacowo – parkowe, teren kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła z cmentarzem rzymsko - katolickim przy ul. Długosza oraz fragment zabudowy przy ul. Żorskiej w Woszczycach, gdzie ochronie podlegają: historyczny układ urbanistyczny, założenie parkowo – pałacowe z lokalizacją obiektów zabytkowych oraz zachowanym układem wewnętrznym ścieżek, kościół;
  - 5) strefa **A5** – kościół p.w. św. Jana Chrzciciela wraz z cmentarzem rzymsko – katolickim w Jaśkowicach, gdzie ochronie podlegają: kościół, cmentarz;
  - 6) strefa **A6** – teren otaczający założenia pałacowo – parkowe w Zawiesi, gdzie ochronie podlegają: zabudowa mieszkalna i gospodarcza oraz altana, założenie krajobrazowe, starodrzew;
  - 7) strefa **A7** – teren otaczający zespół dworsko – parkowy w Gardawicach, gdzie ochronie podlegają: historyczny układ kompozycyjny, pozostałości zabudowań gospodarczych i mieszkalnych folwarku, starodrzew;
  - 8) strefa **A8** – teren szpitala przy ul. Gliwickiej w Orzeszu, gdzie ochronie podlegają: zachowany układ urbanistyczny, zabudowa szpitala, kamienny krzyż;
8. W zasięgu stref „**A**” ustala się działania mające na celu:
  - 1) wpisanie historycznej struktury we współczesny krajobraz w sposób podkreślający wartość i cechy charakterystyczne zabytkowych obiektów;
  - 2) zachowanie historycznego układu urbanistycznego, rozplanowania obiektów, kompozycji cmentarzy,
  - 3) zachowania dobrej ekspozycji obiektów zabytkowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 4) ustalenie zasad lokalizacji nośników informacji wizualnej, z wykluczeniem lokalizacji reklam wielkogabarytowych wolnostojących i związanych z elewacją budynku o powierzchni przekraczającej 20% elewacji, za wyjątkiem reklam związanych z krótkotrwałymi wydarzeniami społecznymi, kulturalnymi, sportowymi;
  - 5) ustalenie zasad lokalizacji obiektów małej architektury oraz prefabrykowanych obiektów tymczasowych.

**9. Wyznacza się strefy ochrony historycznego krajobrazu zurbanizowanego „B”:**

- 1) strefa **B1** – teren dworcowy w Jaśkowicach – ochronie podlegają: układ urbanistyczny, obiekty zabytkowe;
- 2) strefa **B2** – teren dawnej wsi Woszczyce – ochronie podlegają: historyczny układ drożny, rozplanowanie zabudowy i układ parcelacyjny, poszczególne obiekty dawnej zabudowy oraz fragment dawnego założenia pałacowo parkowego ze stawami;
- 3) strefa **B3** – kościół p.w. św. Antoniego wraz z otoczeniem w Zgoniu – ochronie podlega kościół;
- 4) strefa **B4** – teren centrum Orzesza – ochronie podlegają: historyczny układ drożny, układ urbanistyczny, obiekty zabytkowe.

**10. W zasięgu stref „B” ustala się działania mające na celu:**

- 1) zachowanie i rewaloryzację historycznych obiektów oraz integrację ich z współczesnym otoczeniem;
- 2) zachowanie historycznych układów komunikacyjnych;
- 3) zachowanie, w miarę możliwości, ekspozycji obiektów zabytkowych od strony ciągów komunikacyjnych;
- 4) ustalenie zasad lokalizacji nośników informacji wizualnej, z wykluczeniem reklam wielkogabarytowych wolnostojących i związanych z elewacją budynku o powierzchni przekraczającej 20% elewacji, za wyjątkiem ścian szczytowych oraz reklam związanych z krótkotrwałymi wydarzeniami społecznymi, kulturalnymi, sportowymi.

**11. Wyznacza się strefy ochrony historycznego krajobrazu „K”:**

- 1) strefa **K1** – teren cmentarza komunalnego przy ul. św. Wawrzyńca w Orzeszu – ochronie podlegają: układ kompozycyjny założenia, aleje, starodrzew;
- 2) strefa **K2** – zachodnia część założenia pałacowo – parkowego w Zawiści – ochronie podlega: układ kompozycyjny;
- 3) strefa **K3** – teren „Wapienników” w Orzeszu – ochronie podlegają wyrobiska wapienia,
- 4) strefa **K4** – cmentarz przy ul. Cmentarnej w Woszczycach – ochronie podlega: układ kompozycyjny.

**12. W zasięgu strefy „K” ustala się działania mające na celu:**

- 1) zachowanie, rewaloryzację:
  - a) historycznego układu alejek, ścieżek,
  - b) obiektów małej architektury i wyrobisk wapienia,
  - c) historycznej kompozycji zieleni.

**13. Wyznacza się strefy ochrony ekspozycji „E”:**

- 1) strefa **E1** – góra św. Wawrzyńca – na kościół św. Wawrzyńca
- 2) strefa **E2** – na założenie pałacowo – parkowe w Zawiści
- 3) strefa **E3** – na założenie pałacowo – parkowe i kościół w Woszczycach

**14. W zasięgu stref „E” ustala się działania mające na celu:**

- 1) utrzymanie widoku na założenie eksponowane,
- 2) ustalenie zasad lokalizacji reklam wolnostojących oraz elementów małej architektury i zadrzewień.

**15. Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej „W”, odpowiadające lokalizacji stanowisk archeologicznych.**

- 16. W zasięgu stref „W” ustala się działania mające na celu zapewnienie zabezpieczenia znalezisk archeologicznych przez przeprowadzenie w obrębie stanowisk wyprzedzających badań archeologicznych, a w ich sąsiedztwie, tj. strefie o promieniu 30 m od stanowiska zapewnienie nadzoru archeologicznego, w przypadku prowadzenia prac ziemnych.**

## **§25. OCHRONA OBSZARÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

W studium nie wskazuje się potrzeby powołania **obszarów parków kulturowych**. Decyzje takie mogą w razie potrzeby być przedmiotem ustaleń planów miejscowych, z zachowaniem trybu wynikającego z przepisów odrębnych.

## **§26. OCHRONA DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W studium nie wskazuje się potrzeby wyznaczania **obszarów ochrony dóbr kultury współczesnej**. Decyzje takie mogą w razie potrzeby być przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU**

#### **I PARKOWANIA**

#### **§27. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH**

1. W odniesieniu do systemu komunikacji: podstawowego tranzytowego, podstawowego rozprowadzającego, podstawowego obsługowego oraz uzupełniającego obsługowego, w studium określa się następujące cele kierunkowe:
  - 1) przewiduje się sukcesywną realizację nowoprojektowanych dróg wymienionych w załączniku KT/1.1, w kolejności wynikającej z priorytetów rozwojowych miasta;
  - 2) należy uwzględnić możliwość realizacji dodatkowych połączeń drogowych układu uzupełniającego, nie wymienionych w załączniku KT/1.1, wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach terenów studium;
  - 3) należy dążyć do:
    - a) dostosowania docelowego układu dróg i ulic do przyjętej w studium struktury urbanistycznej – z możliwością ich etapowania oraz dopuszczeniem utrzymania w okresie tymczasowym rozwiązań istniejących,
    - b) dostosowania przekroju dróg i ulic do ich klasy technicznej i funkcji, jaką pełnią w obsłudze miasta oraz bezpośrednio przyległych terenów z uwzględnieniem obiektów i budowli inżynierskich, rozwiązań z dziedziny organizacji ruchu, komunikacji pieszej oraz rowerowej, zieleni oraz obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej, z uwagi na przynależność dróg i ulic do obszaru przestrzeni publicznych,
    - c) utrzymania lub wprowadzenia normatywnych linii rozgraniczających dla dróg publicznych, odpowiednio do ich klasy technicznej, przynależności administracyjnej i funkcji, z dopuszczeniem odstępstw w trybie przepisów odrębnych,
    - d) wprowadzenia zakazu nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi i ulice z zachowaniem normatywnych odległości nowo projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi, umożliwiając tym samym w przyszłości ich przebudowę,
    - e) opracowania dla docelowego układu drogowego mapy tematycznej przebiegów tras ciężkiego i niebezpiecznego transportu tranzytowego i docelowego do miasta wraz z miejscami przeznaczonymi na ich obsługę;
  - 4) dopuszcza się przedstawienie alternatywnych przebiegów dróg z zastrzeżeniem, iż ostateczne rozwiązanie pozostawia się do rozstrzygnięcia w miejscowych planach zagospodarowania i w kompetencji decyzji lokalizacji drogi.
2. Poza wyznaczonymi graficznie drogami i ulicami, studium utrzymuje istniejące i dopuszcza realizację nowych publicznych dróg i ulic układu obsługowego oraz ulic wewnętrznych, wyznaczanych w zależności od potrzeb w trybie dalszych ustawowych czynności planistycznych lub w trybie przepisów odrębnych.
3. Zasady utrzymania istniejących i rozbudowy nowych dróg układu uzupełniającego obsługowego a także ulic wewnętrznych, w tym pieszo – jezdnych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny zostać szczegółowo określone w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając następujące wytyczne:
  - 1) ustalanie linii rozgraniczających dla istniejących i projektowanych ulic winno być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odstępstwo od obowiązujących przepisów dotyczących szerokości linii rozgraniczających dla modernizowanych istniejących ulic w zabudowie ukształtowanej, szczególnie na terenach objętych ochroną konserwatorską, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) projektowane ulice w formie sięgaczy należy zakończyć placami do zawracania o wymiarach zgodnych z wymaganiami dla dróg pożarowych;
  - 4) należy doprowadzić do wyraźnej funkcjonalnej klasyfikacji dróg i ulic, traktując drogi układu obsługowego położone w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych jako ulice możliwego ruchu uspokojonego.



4. W studium, dla dróg układu podstawowego, rozprawdzającego oraz obsługowego ustala się:
- 1) przebiegi dróg i ulic określone graficznie na rysunku studium mają charakter ustaleń obowiązujących, z zastrzeżeniem tych dróg i ulic dla których wyznaczono w rysunku studium strefy potencjalnego rozwoju komunikacji, w granicach których studium dopuszcza rozbudowę dróg istniejących, nowe drogi układów podstawowego i uzupełniającego, dla których decyzja o lokalizacji i wytyczeniu powinna następować na etapie planu miejscowego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi oraz po analizie potencjalnego negatywnego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości wraz z wskazaniem rozwiązań, które wpłynąć będą na obniżenie lub likwidację ich negatywnego oddziaływania;
  - 2) rzeczywiste przebiegi remontowanych, przebudowywanych i projektowanych dróg, ulic, skrzyżowań i węzłów od klasy L do klasy GP włącznie należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczając korekty przebiegu, w tym poszerzenia lub zwężenia linii rozgraniczających wynikające z optymalizacji trasowania, ograniczeń technicznych, ograniczeń własnościowych niemożliwych do ujawnienia na etapie studium z jednoczesnym zachowaniem zgodności z ustaleniami studium oraz wymogami przepisów odrębnych;
  - 3) możliwość rezygnacji w przyszłych planach miejscowych z przebiegu graficznie wyznaczonej drogi z jednoczesnym zachowaniem w granicach tych terenów istniejącego przeznaczenia;
  - 4) w granicach terenów dróg i ulic wyznaczonych w studium, poza zagospodarowaniem dopuszczonym w przepisach odrębnych dopuszcza się realizację obiektów obsługi komunikacji, w tym: miejsc postojowych, parkingów oraz podziemnego zainwestowania funkcjami usługowymi pod warunkiem nie ograniczania swobody poruszania się i zagospodarowania na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 5) dopuszczenie na etapie planów miejscowych wprowadzenia nowych dróg układu uzupełniającego lub obsługowego z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to istotnych zmiany w strukturze urbanistycznej tej części miasta i nie wywoła dezintegracji wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w granicach przedmiotowego terenu;
  - 6) dopuszczenie bez ograniczeń realizacji obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu drogowego, w tym między innymi budowli, takich jak: tunele, estakady, mosty, przepusty, kładki, z zastrzeżeniem, iż rozwiązania te powinny znaleźć swoje jednoznaczne potwierdzenie w ustaleniach przyszłych planów miejscowych.
  - 7) w ciągu drogi DK81 zakaz realizacji nowych zjazdów, skrzyżowań poza tymi które wynikają ze stanu istniejącego lub które zostały wskazane w istniejących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub które zostały wskazane w Studium.
  - 8) w odniesieniu do fragmentu drogi oznaczonego na rysunku symbolem \*/\*/2.3.KDG nakazuje się jego realizację po lub wraz z zamknięciem dla ruchu (za wyjątkiem dojazdu do posesji) fragmentu drogi oznaczonego na rysunku symbolem 2\*/1.1.KDZ.

## **§28. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI – TERENY DRÓG I ULIC WEWNĘTRZNYCH NIEPUBLICZNYCH**

W studium nie wyznacza się dróg wewnętrznych, określa się zasady ich przyszłego trasowania z dostosowaniem do:

- 1) istniejących podziałów własnościowych i przebiegu istniejących dróg niepublicznych i ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych istniejących ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym.

## **§29. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA**

1. Należy stworzyć ogólnomiejski system parkowania. Stosowanie ograniczeń czasowych, lokalizacyjnych, wyznaczanie stref płatnego parkowania, winno doprowadzić do uzyskania równowagi między racjonalnym zmniejszeniem popytu na miejsca parkingowe w miejscach zbyt obciążonych, a możliwościami spójnie zarządzanego transportu publicznego, sprawnie obsługującego te miejsca.

2. Należy zapewnić możliwość bezpiecznego parkowania rowerów, przede wszystkim w obrębie strefy centrum Orzesza oraz w miejscach wyznaczonych, w koordynacji z siecią ścieżek rowerowych.
3. Studium zaleca stosowanie następujących wskaźników służących określeniu ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) 1 miejsce postojowe dla każdego 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
  - 2) 1 miejsce postojowe dla każdego 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej przeznaczenia usługowego, nie dotyczy przeznaczeń takich jak: kościoły, szkoły podstawowe, ponadpodstawowe i wyższe, szpitale, przedszkola, klasztory;
  - 3) 1 miejsce postojowe dla 20 użytkowników w obiektach sportowo-rekreacyjnych i 1 miejsce postojowe dla 50 użytkowników w terenach sportowo-rekreacyjnych niezabudowanych;
  - 4) 1 miejsce postojowe lub miejsce w garażu dla każdego 1 mieszkania dla przeznaczenia mieszkaniowego;
  - 5) 1 miejsce postojowe lub miejsce w garażu dla każdego 1 mieszkania oraz co najmniej 1 miejsce postojowe dla każdego lokalu użytkowego, zlokalizowanych w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym;
  - 6) 1 miejsce postojowe dla każdego 5 pracowników na najliczniejszej zmianie, zlokalizowanych w terenach o przeznaczeniu produkcyjnym;
6. Zalecane wskaźniki winny podlegać uściśleniom w planach miejscowych, z uwzględnieniem zmian dopuszczonych z uwagi na szczegółową analizę terenu oraz podlegać dopuszczonemu bilansowaniu w terenach sąsiednich.
7. Dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych związanych z wdrożeniem docelowego systemu parkowania, w tym wolnostojących i zintegrowanych z innymi obiektami parkingów i garaży: naziemnych, podziemnych i nadziemnych, z zastrzeżeniem, iż rozwiązania te powinny znaleźć swoje jednoznaczne potwierdzenie w ustaleniach przyszłych planów miejscowych.

### **§30. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI – TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ**

1. W studium komunikacja piesza realizowana jest w granicach istniejących i projektowanych:
  - 1) terenów drogowych w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, realizowanych w liniach rozgraniczających pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w formie chodników, powierzchni pieszych, w których **ruch pieszy jest podporządkowany ruchowi kołowemu**;
  - 2) pozostałych terenów komunikacji pieszej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, w formie placów, skwerów, ulic pieszych, alei, deptaków, pasaży, przejść, ścieżek publicznych i upublicznionych, nie będących terenem w rozumieniu studium, w których **ruch pieszy jest dominujący w stosunku do ruchu kołowego**;
  - 3) szlaków turystycznych wytyczanych w przestrzeni miasta na podstawie indywidualnych kryteriów.
2. Tereny piesze, w granicach terenów drogowych, podlegają analogicznym uwarunkowaniom, jak drogi i obowiązują dla nich odpowiednie ustalenia par. 27.
3. Tereny istniejących placów i skwerów są przestrzennymi i kulturowymi wzorcami miejskiej przestrzeni publicznej.
4. Tereny piesze pozostałe są elementami powiązań międzyczelnicznych, powiązań praca-dom, dom-wypoczynek, są to:
  - 1) istniejące place i skwery;
  - 2) istniejące ulice piesze, aleje, deptaki;
  - 3) planowane nowe ulice piesze, aleje, pasaże, przejścia piesze i ścieżki.
5. Tereny szlaków turystycznych, są odzwierciedleniem utrwalonych kulturowo pieszych tras turystyczno-krajoznawczych, są to proponowane do zachowania:
  - 1) znakowane szlaki PTTK,
  - 2) fragmenty (w granicach miasta) szlaków wojewódzkich,

6. Wskazane w studium istniejące tereny komunikacji pieszej podlegają ochronie, zachowaniu i podwyższaniu ich walorów użytkowych i estetycznych.
7. Wskazane w studium nowe tereny mają charakter wytycznych kierunkowych i mogą być uzupełniane, modyfikowane w przyszłych planach miejscowych.
8. W studium określa się ogólne wymagania odnośnie przyszłego zagospodarowania publicznych i upublicznionych terenów komunikacji pieszej, z zastrzeżeniem, iż rozwiązania te powinny znaleźć swoje potwierdzenie w konkretnych ustaleniach przyszłych planów miejscowych, są to:
  - 1) utrzymanie istniejących i realizacja nowych publicznych terenów komunikacji pieszej, z zachowaniem specyfiki i skali miejsca, indywidualnej kompozycji;
  - 2) jednoznaczne przestrzenne wyodrębnienie terenów komunikacji pieszej w granicach terenów o innym przeznaczeniu;
  - 3) dążenie do funkcjonalnego wyodrębnienia terenów pieszych, z dopuszczeniem poruszania się pojazdów uprzywilejowanych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wszelkich form niekubaturowego zagospodarowania wraz z elementami małej architektury, pomnikami, akcentami, fontannami, zielenią urządzoną;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji zagospodarowania okazjonalnego i sezonowego oraz organizowania imprez masowych.
9. Dopuszcza się bez ograniczeń realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu terenów komunikacji pieszej, w tym między innymi budowle, takie jak: przejścia podziemne i nadziemne, kładek, przepustów, z zastrzeżeniem, iż rozwiązania te powinny znaleźć swoje potwierdzenie w konkretnych ustaleniach przyszłych planów miejscowych.

### **§31. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI – TERENY KOMUNIKACJI ROWEROWEJ**

1. W studium komunikacja rowerowa realizowana jest w granicach istniejących i projektowanych:
  - 1) terenów drogowych, w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych realizowanych w liniach rozgraniczających pasy drogowego dróg publicznych i wewnętrznych, w formie chodników, powierzchni jezdnych, w których **ruch rowerowy jest podporządkowany ruchowi kołowemu**;
  - 2) samodzielnych terenów komunikacji pieszej, realizowanych w liniach rozgraniczających dróg oraz, w którym **ruch rowerowy jest podporządkowany w stosunku do ruchu pieszego**;
  - 3) pozostałych istniejących i proponowanych terenów komunikacji rowerowej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, nie będące terenem w rozumieniu studium;
  - 4) trasach rowerowych wytyczanych w przestrzeni miasta, na podstawie indywidualnych kryteriów.
2. Tereny rowerowe położone w granicach terenów drogowych podlegają analogicznym uwarunkowaniom, jak drogi i obowiązują dla nich odpowiednie ustalenia par.27.
3. W studium określa się ogólne zasady, które winny być uwzględniane na etapie projektowania i realizacji tras rowerowych, są to:
  - 1) rozwój sieci komunikacji rowerowej winien odbywać się w oparciu o przygotowany dla całego miasta szczegółowy program rozwoju, opracowany na podstawie wcześniej przeprowadzonego monitoringu trendów zachowań komunikacyjnych rowerzystów z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury, program ten powinien służyć zapewnieniu wysokich standardów infrastruktury rowerowej w zakresie bezpieczeństwa ruchu, pokrycia siecią miasta, zasad projektowania i wykonawstwa, a ujęte w nim wymagania powinny obowiązywać dla wszystkich nowych inwestycji, remontów i modernizacji istniejącej i planowanej infrastruktury rowerowej w mieście;
  - 2) spójność źródeł i celów podróży objętych systemem tras rowerowych;
  - 3) bezpieczeństwo: minimalizacja punktów kolizji z ruchem drogowym, minimalizacja pochyłości niwelety i różnicy poziomów, ujednoczenie prędkości.
4. Tereny, w tym trasy komunikacji rowerowej winny być:

- 1) prowadzone wzdłuż głównych ulic podstawowego układu komunikacyjnego, w koordynacji z planami rozwoju sieci ścieżek rowerowych miasta i regionu, kształtowanych w sposób pozwalający optymalnie obsługiwać kategorie ruchu: dom-praca/nauka/rekreacja;
- 2) zintegrowane z komunikacją pieszą i turystyczną, wytyczane indywidualnie w formie wydzielonych terenów komunikacji rowerowej, a także występujące w granicach terenów o innych przeznaczeniach.
5. Wyznaczone w studium trasy mają charakter wytycznych kierunkowych i mogą być uzupełniane, modyfikowane na innych etapach prac planistycznych.

### **§32. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ**

1. System transportu kolejowego realizowany jest w granicach:
  - 1) terenów kolejowych zamkniętych;
  - 2) terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi.
2. W odniesieniu do systemów transportu kolejowego należy dążyć do aktywizowania połączeń w transporcie pasażerskim, szczególnie regionalnym.
3. Istniejące i czynne linie kolejowe winny być wykorzystywane dla połączeń o zasięgu regionalnym. Mogą one stanowić właściwe uzupełnienie komunikacji autobusowej. Ewentualne uatrakcyjnienie tych linii wymaga budowy nowych przystanków kolejowych i odpowiedniego ich zagospodarowania, a także dopasowania rozkładów jazdy i częstotliwości kursowania pociągów.
4. W zakresie budowy nowej infrastruktury kolejowej należy rozważyć względy: ekonomiczne, techniczne, organizacyjne i prestiżowe.
5. W odniesieniu do terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi, w tym nie użytkowanych linii przemysłowych należy dążyć do przejmowania ich nieruchomości na rzecz miasta i przeznaczenia ich pod realizację nowych terenów komunikacyjnych, w tym dróg publicznych, przestrzeni pieszych i rowerowych.

### **§33. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO**

1. System transportu zbiorowego tworzą trasy autobusowe przebiegające w obszarze dróg publicznych.
2. W studium, w odniesieniu do transportu autobusowego określono następujące ustalenia kierunkowe:
  - 1) spójność systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego, w tym uwzględnienie przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku kolejowego Orzesze;
  - 2) na obszarach zurbanizowanych, zasięg dojścia do przystanków do 300m;
  - 4) pełna dostępność środków transportu zbiorowego dla osób niepełnosprawnych.

## **ROZDZIAŁ 10**

### **KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§34. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Dotyczy kierunków rozwoju całej infrastruktury technicznej miasta:
  - 1) Studium ustala, iż docelowo wszystkie tereny zurbanizowane i zabudowane winny mieć zapewniony dostęp do następujących mediów, których realizacja leży po stronie:
    - a) zadań własnych miasta, są to:
      - a1) sieci wodociągowe,
      - a2) sieci kanalizacji sanitarnej,
      - a3) sieci kanalizacji deszczowej,

b) zadań własnych dysponentów, są to:

- b1) sieci elektroenergetyczne,
- b5) sieci gazowe,
- b6) sieci ciepłownicze,
- b7) sieci teletechniczne,
- b8) sieci inne.

2) Rozwój poszczególnych systemów infrastruktury technicznej powinien docelowo zagwarantować:

- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na wszystkie media niezbędne do realizacji strategicznych celów miasta,
- b) rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz systemów umożliwiających pozyskanie energii cieplnej dla celów gospodarczych i grzewczych, stanowiącej istotny element polityki proekologicznej miasta,
- c) miasto winno stymulować rozbudowę infrastruktury technicznej przez jej dysponentów (właścicieli), traktując ich budowę i eksploatację nie tylko w kategoriach czystego rachunku ekonomicznego poszczególnych przedsiębiorstw, ale jako element wspólnej polityki proekologicznej prowadzonej przez miasto i dysponentów sieci.

3) Ilekroć w dalszej części studium jest mowa o wyżej wymienionych sieciach lub infrastrukturze technicznej, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej, to jest: sieci, przyłącza, obiekty technologiczne i inżynierskie, budynki i budowle, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej problematyki w studium.

4) Dla wszystkich przebudowywanych, istniejących i planowanych elementów infrastruktury technicznej, wymienionych poniżej w ust. 2-8, w zależności od ich rodzaju i specyfiki, należy zachować strefy obsługi technicznej - ograniczonej zabudowy, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, a także należy uzgodnić szczegółowe zadania inwestycyjne z ich właścicielem - dysponentem.

5) Lokalizację elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się w pasach drogowych - za wyjątkiem drogi krajowej, w terenach publicznych, budowlanych, rolnych i leśnych, w terenach prywatnych na zasadzie zawartego porozumienia pomiędzy dysponentem sieci a właścicielem nieruchomości oraz w przypadku obiektów ich wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Miasto winno stymulować możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Celowe jest również pozyskiwanie gazów fermentacyjnych z oczyszczalni ścieków – energia zawarta w tych gazach może być wykorzystywana lokalnie do ogrzewania pomieszczeń oczyszczalni lub do wspomagania procesu technologicznego. Celowe jest również wykorzystanie energii słonecznej do ogrzewania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania pomieszczeń w budownictwie indywidualnym. W budownictwie można też stosować pompy ciepła, które umożliwiają wykorzystanie energii cieplnej nagromadzonej w środowisku naturalnym do ogrzania domu i przygotowania ciepłej wody. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym budowę naziemnych farm fotowoltaicznych, na gruntach rolnych o klasie bonitacyjnej IV, V i VI oraz pozaklasowych. Szczegółowe ustalenia, wymogi i zasady budowy oraz obsługi zespołów ogniw fotowoltaicznych, w tym minimalna odległość od zabudowy należy sprecyzować w zapisach planów miejscowych. Po zakończeniu funkcjonowania instalacji nakazuje się przywrócić terenom użyteczności rolniczej.

**2. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów energetyki obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi:

1) U podstawy polityki zaopatrzenia w energię elektryczną leży korzystna sytuacja energetycznego zasilania miasta, zapewniająca możliwość zwiększonego poboru mocy bez konieczności poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych.

2) Polityka miasta w zakresie kształtowania systemu wykorzystania energii elektrycznej obejmuje:

- a) zasadę wykorzystania - na równi z gazem, energii elektrycznej jako czystego nośnika energii do celów grzewczych obiektów projektowanych i istniejących;
- b) zastępowania napowietrznych linii 15 kV i 1 kV liniami kablowymi,
- c) obniżenie strat sieciowych;

- d) pośrednio zmniejszenie poziomu kosztów dostarczania energii elektrycznej.
- 3) Obowiązują następujące przesądzenia w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych:
- a) istniejący układ sieci elektroenergetycznej gwarantuje pokrycie istniejącego zapotrzebowania mocy przy bardzo wysokim stopniu bezpieczeństwa energetycznego,
  - b) istniejąca infrastruktura będzie rozbudowywana w miarę potrzeb, ewentualne przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych mogą być wykonane po uzyskaniu warunków przebudowy od dysponenta sieci,
  - c) ustala się rozwój sieci średniego i niskiego napięcia w obszarze zainwestowania,
  - d) dopuszcza się przebieg projektowanych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych na terenach budowlanych, rolnych i leśnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na zasadzie zawartego porozumienia z właścicielem nieruchomości,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w pasach drogowych, za wyjątkiem drogi krajowej,
  - g) w przypadku braku mocy na istniejących stacjach transformatorowych zakłada się ich przebudowę i budowę nowych stacji,
  - h) dla linii napowietrznych wysokich, średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych należy zachować strefy ograniczonej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie **systemu zaopatrzenia w gaz** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów gazownictwa obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych:
- 1) zaopatrzenie miasta w gaz ziemny, wysokometanowy podgrupy 50;
  - 2) podstawowe zaopatrzenie zagwarantowano z:
    - a) istniejącej sieci przesyłowej (źródłowej) wysokiego ciśnienia z podłączonymi 3 stacjami redukcyjnymi I stopnia
    - b) istniejącej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia zasilanej poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia;
  - 3) ze względu na znaczne rezerwy przepustowości stacji redukcyjnych zakłada się wykorzystanie gazu do celów grzewczych przede wszystkim obiektów nowopowstających lub przebudowywanych. Znaczne ograniczenie zużycia gazu u indywidualnych odbiorców stanowi brak sieci dystrybucyjnej;
  - 4) dla podłączenia obiektów należy wykorzystać istniejące sieci gazowe oraz wybudować nowe gazociągi niskiego bądź średniego ciśnienia;
4. W zakresie **systemu zaopatrzenia w wodę** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowych:
- 1) utrzymanie i rozbudowa istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę miasta Orzesze;
  - 2) ochrona istniejących ujęć wody pitnej wraz z obowiązującymi dla nich strefami ochrony bezpośredniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) modernizacja i przebudowa obiektów wodociągowych;
  - 4) wprowadzenie działań ograniczających straty wody w sieci wodociągowej oraz powstawania wtórnych zanieczyszczeń poprzez sukcesywną wymianę zużytych odcinków sieci wodociągowej, na rury z PE;
  - 5) zapewnienie rezerwowych systemów zaopatrzenia miasta w wodę pitną niezbędnych w przypadku sytuacji awaryjnych i nadzwyczajnych, z uwzględnieniem zapotrzebowania na wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz do instalacji i urządzeń przeciwpożarowych.

**5. W zakresie systemu kanalizacji** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów kanalizacji obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu obsługi:

- 1) kontynuacja realizacji rozbudowy i modernizacji infrastruktury wodno - kanalizacyjnej w mieście w oparciu o dokumenty strategiczne jak np. Plan gospodarki odpadami miasta Orzesze, w tym budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej, budowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) budowa systemu kanalizacji rozdzielczej na nowych obszarach planowanych pod zabudowę;
- 3) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe oraz zakaz wprowadzania ścieków do wód i do ziemi;
- 4) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 5) nakazuje się docelowo odwodnienie tras komunikacyjnych, parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo-składowych, stacji benzynowych do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymóg podczyszczania ścieków deszczowych do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, ze względu na ropopochodne i inne substancje zanieczyszczające.

**6. W zakresie systemów telekomunikacyjnych** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów telekomunikacji obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi:

- 1) istniejący układ sieci telekomunikacyjnych jest dobrze rozbudowany, zabezpiecza aktualne potrzeby mieszkańców i usług oraz stwarza możliwości podłączenia nowych odbiorców, jedynym ograniczeniem w dostępności sieci stacjonarnej jest przepustowość centrali telefonicznej;
- 2) zaleca się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej na terenie miasta, w zależności od możliwości terenowych i ekonomicznych, nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy - bez konieczności rozgraniczania terenu;
- 3) nowe urządzenia infrastruktury publicznej związanej z łącznością należy lokalizować w granicach samodzielnych działek lub na obiektach w sposób wkomponowany w krajobraz, przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno-prawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**7. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło** oraz utrzymania i rozwoju terenów, budowli i obiektów ciepłownictwa obowiązują następujące warunki w odniesieniu do podstawowego systemu:

- 1) system pokrywa potrzeby w zakresie zapotrzebowania na energię cieplną budynków mieszkalnych, instytucji i firm, spółdzielni mieszkaniowych, podmiotów gospodarczych, budownictwa komunalnego, szkolnictwa i służby zdrowia;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej źródłem ciepła powinna być sieć gazowa lub elektryczna, bądź też inne ekologiczne źródło, które pozwoli na terenie miasta uzyskać standardy zapewniające niską emisję pyłów i gazów;
- 3) zaleca się docelową likwidację indywidualnych kotłowni węglowych i pieców, wymianę systemu ogrzewania na wysokosprawny węglowy, gazowy, elektryczny lub inny proekologiczny, a w przypadku utworzenia grupy kwalifikującej się do zasilania z sieci ciepłowniczej podłączenie jej do systemu ciepłowniczego.

**8. Ustala się, iż w zakresie systemów oraz terenów, budowli i obiektów infrastruktury innej, w przyszłych planach miejscowych możliwe jest uwzględnienie dodatkowych nie wymienionych systemów infrastruktury technicznej.**

### **§35. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI**

**1. W zakresie systemów składowania, unieszkodliwiania, przetwarzania i utylizacji odpadów obowiązują następujące warunki:**

- 1) Najważniejszym zadaniem strategicznym miasta Orzesza w zakresie gospodarki odpadami jest:

- a) ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko,
  - b) objęcie wszystkich terenów zurbanizowanych i planowanej urbanizacji w Orzeszu zorganizowaną zbiórką odpadów komunalnych oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania,
  - c) doskonalenie rozwiązań organizacyjnych w zakresie segregacji odpadów i gospodarowania odpadami opakowaniowymi,
  - d) realizacja systemu zabezpieczeń oraz minimalizacja oddziaływania na środowisko składowiska odpadów paleniskowych nr 2 Południowego Koncernu Energetycznego S.A.
- 2) Plan Gospodarki Odpadami dla Orzesza zakłada w długoterminowym programie strategicznym odzysk lub unieszkodliwienie wszystkich rodzajów odpadów powstających na terenie miasta. Założenia te mają zostać zrealizowane poprzez następujące działania:
- a) redukcja u źródła ilości wytwarzanych odpadów, ich odzysk i unieszkodliwianie,
  - b) edukacja ekologiczna i promocja zasad gospodarowania odpadami,
  - c) utworzenie Gminnego Punktu Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych,
  - d) rozwój selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
  - e) likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów,
  - f) zagospodarowanie masy zielonej i odpadów ulegających biodegradacji (program indywidualnych kompostowników oraz gminnej kompostowni),
  - g) prowadzenie akcji odbierania odpadów.



## ROZDZIAŁ 11

### OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

#### §36. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. W studium wyznaczono **obszar przestrzeni publicznych**, do którego należą obszary przestrzeni: **komunikacyjnych, turystycznych, zieleni i wspomagających** – dla których definicje poddano odpowiednio w par. 37, 38, 39, 40.
2. Do obszaru przestrzeni publicznych z uwagi na stan własności i władania należą:
  - 1) przestrzenie komunikacyjne publiczne, w tym drogi publiczne, tereny piesze i trasy rowerowe, położone na gruntach miasta, skarbu państwa;
  - 2) przestrzenie komunikacyjne upublicznione, w tym drogi wewnętrzne, tereny piesze i trasy rowerowe, położone na gruntach pozostałych;
  - 3) przestrzenie turystyczne publiczne i upublicznione, położone na gruntach miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych;
  - 4) przestrzenie wspomagające upublicznione, położone na gruntach: miasta, skarbu państwa i pozostałych.
3. Obszarem mogącym przyjmować funkcje obszaru przestrzeni publicznych są obszary przestrzeni zieleni, w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia, form własności i stopnia udostępnienia dla ogółu użytkowników przestrzeni miejskiej.

#### §37. OBSZARY PRZESTRZENI KOMUNIKACYJNYCH

1. Obszar przestrzeni publicznych komunikacyjnych to użytkowane i dostępne dla ogółu istniejące i planowane przestrzenie takie jak: drogi i place - w tym drogi publiczne, ciągi piesze oraz drogi wewnętrzne, wraz z urządzeniami pomocniczymi, wyznaczone na rysunku studium za pomocą linii rozgraniczających oraz położone wewnątrz poszczególnych terenów wyodrębniane graficznie w przyszłych planach miejscowych.
2. W obszarze tym obowiązują ustalenia analogiczne jak dla terenów dróg i ulic publicznych, oraz wewnętrznych niepublicznych, par. 27 i par. 28.

#### §38. OBSZARY PRZESTRZENI TURYSTYCZNYCH

1. Obszar **przestrzeni turystycznych** - publiczne i upublicznione, użytkowane i dostępne dla ogółu istniejące i planowane przestrzenie, takie jak: przejścia piesze, szlaki i ścieżki turystyczne, trasy rowerowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem, nie będące terenem w rozumieniu studium.
2. W obszarze tym obowiązują ustalenia analogiczne, jak dla terenów pieszych i rowerowych, par. 30 i par. 31.

#### §39. OBSZARY PRZESTRZENI ZIELENI

1. Obszar przestrzeni zieleni – publiczne i upublicznione, użytkowane i dostępne dla ogółu, istniejące oraz planowane przestrzenie, takie jak: parki leśne, parki, skwery, tereny rekreacyjne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem, wyznaczone na rysunku za pomocą linii rozgraniczających, a także zielone połączenia, aleje i ścieżki, nie będące terenem w rozumieniu studium.
2. W obszarze tym obowiązują ustalenia analogiczne, jak dla terenów pieszych, par. 30.

#### **§40. OBSZARY PRZESTRZENI WSPOMAGAJĄCYCH**

1. Obszar **przestrzeni wspomagających** - upublicznione, użytkowane i dostępne dla ogółu, istniejące oraz planowane nieruchomości i wnętrza obiektów budowlanych użyteczności publicznej: ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji i łączności, oświaty, kultury, handlu i gastronomii wraz z przynależnymi do tych obiektów: dojazdami, dojazdami, dziedzińcami i parkingami, zielenią urządzoną i ogrodami, w większości przypadków nie będące terenem w rozumieniu studium.
2. Obszar przestrzeni upublicznionych – wspomagających winny być przedmiotem ustaleń przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **ROZDZIAŁ 12** **OBSZARY PROBLEMOWE**

#### **§41. OBSZARY STYKOWE**

1. W studium określa się kierunki i zasady koordynacji zmian przestrzennych i funkcjonalnych obszarów przygranicznych, położonych wzdłuż granic miasta z miejscowościami sąsiednimi.
2. Studium, w obszarach stykowych wskazuje następujące cele, które winny stać się przedmiotem zainteresowania i realizacji. Są to:
  - 1) realizacja rozwiązań komunikacyjnych drogowych układu obwodnic tworzących ponadlokalny model dróg tranzytowych;
  - 2) ochrona zasobów przyrody oraz dóbr kultury;
  - 3) koordynacja przeznaczenia i zagospodarowania terenów po obu stronach granicy gmin, pozwalająca na efektywny sposób wykorzystania istniejących zurbanizowanych i zabudowanych terenów, terenów otwartych a także terenów rekreacji, sportu i wypoczynku;
  - 4) koordynacja i optymalizacja rozwiązań komunikacyjnych drogowych i kolejowych, gwarantujących dostęp do terenów zurbanizowanych;
  - 5) koordynacja i optymalizacja rozwiązań systemów infrastruktury technicznej;
  - 6) zachowanie ciągłości obszarów niezurbanizowanych tworzących ponadmiejski system terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz terenów rekreacyjnych;
  - 7) uzyskanie dostępu do finansowych środków pomocowych Unii Europejskiej dla integracyjnych przedsięwzięć ponadlokalnych, wykraczających poza granice administracyjne poszczególnych gmin.

### **ROZDZIAŁ 13** **OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE I ZAMIERZANE JEST** **SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA** **PRZESTRZENNEGO**

#### **§42. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

Na terenie miasta Orzesze nie występują tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, innych niż wymienione w par. 44 i 45.

#### **§43. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH**

W granicach Orzesza występują tereny górnicze, dla których, zgodnie z przepisami istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny, o symbolach:

- 1) **TG1** – teren górniczy **Bolesław Śmiały**;
- 2) **TG2** – teren górniczy **Krupiński**.

#### **§44. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYMAGANE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE**

W studium nie wskazano terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na wymagane zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż dotyczą one układu drogowego realizowanego w trybie przepisów odrębnych.

#### **§45. OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. Na terenie miasta Orzesze, z uwagi na przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego oraz społeczno-gospodarczego, a także metodykę zapisu studium 2011, wskazuje się obszary, dla których winny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów. Są to obszary oznaczone graficznie na rysunku pomocniczym, o symbolach:
  - 1) **PZG01** – dla terenów oznaczonych w studium symbolem **R1, L1, Z3** oraz pozostałych, które objęte są strefą **OPC**;
  - 2) **PZG02** – dla terenów usługowych i przemysłowych oraz rekreacyjnych w miejscowości Gardawice oznaczonych w studium jako strefa węzłowa **SPF-W1**;
  - 3) **PZG03** – dla terenów usługowych w miejscowości Orzesze oznaczonych w studium jako strefa węzłowa **SPF-W2**;
  - 4) **PZG04** – dla terenów usługowych i przemysłowych oraz rekreacyjnych w miejscowościach Gardawice i Zazdrość oznaczonych w studium jako strefa węzłowa **SPF-W3**
2. Studium nie przesądza o kolejności przystąpienia do sporządzania wyżej wymienionych planów, winna ona wynikać ze strategii rozwoju miasta oraz aktualnych priorytetów prowadzonej polityki przestrzennej.
3. Studium nie ogranicza możliwości przystępowania do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów innych niż wskazane w ust. 1, z zastrzeżeniem iż w obszarach o przeznaczeniu **M3** plany winny być opracowywane w ostatniej kolejności i wyłącznie w oparciu o wnioski co najmniej 50% właścicieli działek w tym obszarze.

## **ROZDZIAŁ 14** **USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§46. REALIZACJA STUDIUM**

1. Druga edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z pozostałymi funkcjonującymi w Urzędzie Miasta systemami informatycznymi winna stać się podstawą jednolitej bazy lokalnego systemu **informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni**.
2. Bieżąca analiza prowadzonej, z uwzględnieniem ustaleń studium, polityki przestrzennej winna pozwolić na wprowadzenie:
  - 1) realnych priorytetów odnośnie kolejności przystępowania do sporządzania planów miejscowych lub zmian planów miejscowych;

- 2) jednolitego i jednoznacznego systemu wydawania, w okresie przejściowym, decyzji administracyjnych w trybie bezplanistycznym.
3. Z uwagi na fakt, iż ustalenia studium są wiążące dla organów miasta przy sporządzaniu planów miejscowych, szereg paragrafów studium ma charakter ustaleń obowiązkowych.
4. Podstawą ustawowego **badania zgodności ustaleń przyszłych planów miejscowych z ustaleniami studium** powinny być przede wszystkim:
  - 1) ustalenia rozdziału 2 - 4 oraz ustalenia definiowane dla terenów studium w tabelach **KT/2.1.- 2.10, KT/3.1;**
  - 2) rysunek studium nr **IIA**: Kierunki zagospodarowania przestrzennego - plansza zbiorcza w skali 1:10 000
  - 3) definicje innych niż ustawowe pojęć zastosowanych w studium.

Pozostałe paragrafy studium oraz zamieszczone na rysunkach studium rysunki pomocnicze winny stanowić materiał uzupełniający przy badaniu zgodności przyszłego planu miejscowego z ustaleniami studium.

5. Przy sporządzaniu planów miejscowych lub zmian planów miejscowych dopuszcza się etapowanie realizacji studium, tj. wyznaczanie terenów pod zabudowę w miarę potrzeb i możliwości finansowych miasta.

#### **§47. KONTROLA STUDIUM**

1. Z uwagi na obowiązującą ustawową ocenę aktualności studium, w miarę możliwości w ramach lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni, należy prowadzić monitoring i bieżącą aktualizację graficzną i tekstową następujących dokumentów:
  - 1) Wniosków o zmianę przeznaczenia terenów.
  - 2) Wydawanych decyzji administracyjnych o:
    - a) ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
    - b) warunkach zabudowy,
    - c) lokalizacji drogi,
    - d) lokalizacji inwestycji EURO 2012,
    - e) zatwierdzeniu projektów geodezyjnych.
  - 3) Informacji o:
    - a) podmiotach gospodarczych aktualnie funkcjonujących w granicach miasta,
    - b) obrocie nieruchomościami.
2. Aktualizacja winna być kontynuacją analogicznych opracowań wykonanych dla potrzeb studium w Tomie I „uwarunkowania” i Tomie II „kierunki”, w formie jednolitego źródłowego materiału: tekstowego, graficznego i tabelarycznego.

#### **§49. AKTUALIZACJA LUB ZMIANY STUDIUM**

1. Określone w studium zasady polityki przestrzennej mogą tracić swą aktualność w całości lub w części, w wyniku zmian ustawowych bądź zmiany „uwarunkowań”.
2. W wyżej wymienionych przypadkach winny zostać podjęte działania zmierzające do zmiany studium w całości lub w części, w trybie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.