

**UCHWAŁA Nr VIII/55/03  
RADY MIEJSKIEJ W ORZESZU**

z dnia 30 maja 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta  
Orzesze**

(Katowice, dnia 8 lipca 2003 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Orzeszu uchwała:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Orzesze  
z następującymi ustaleniami :**

**Rozdział 1**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Orzesze obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.

**§ 2.** Na plan, o którym mowa wyżej składają się ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu.

**§ 3.** 1. Rysunek planu wykonano na mapie zasadniczej w skali 1:1.000.  
2. Rysunek planu stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały i jej integralną część.

**§ 4.** 1. Ustalenia rysunku planu obowiązują w granicach obszaru objętego planem.

2. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia, wyrażone graficznie :

- a) granica obszaru objętego planem
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice dróg, ulic oraz terenów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej :
    - ściśle określone
    - określone orientacyjnie
  - c) granice terenów objętych ochroną widokową
  - d) oznaczenie obiektów objętych ochroną lokalną
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy
  - f) utrwalone linie zabudowy
  - g) tereny strefy technicznej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
  - h) główne ciągi piesze
  - i) przeznaczenie terenu wyrażone symbolami, dla których warunki zabudowy określa się w rozdziale II.
3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Orzeszu,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć ustanowione przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) **ustaleniach planu** - należy przez to rozumieć obowiązujące warunki, których naruszenie wymaga zmiany planu,
- 4) **zaleceniach planu** - należy rozumieć uszczegółowione sugestie i propozycje projektowe, od których

- odstąpienie z uzasadnionych przyczyn nie wymaga zmiany planu.
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 i 4 niniejszej uchwały,
  - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
  - 7) **działce** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów szczególnych,
  - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną roślinność i życie zwierząt,
  - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć taką linię wyznaczoną w rysunku planu, której projektowany obrys budynku nie może przekroczyć,
  - 10) **utrwalonej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć taką linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, którą tworzą istniejące budynki w dobrym stanie technicznym i które w niniejszym planie przyjęto bez zmian,
  - 11) **przeznaczeniu dominującym** - należy rozumieć przeznaczenie terenu wymienione jako pierwsze wśród dwu lub więcej i zajmujące 70 % i więcej powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
  - 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone planem jednolite przeznaczenie terenu w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 13) **przeznaczeniu równoważnym** - należy przez to rozumieć możliwość wyboru realizacji jednego wybranego lub kilku rodzajów użytkowania z określonych w przeznaczeniu terenu,
  - 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy rozumieć przeznaczenie terenu, które towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu lub dominującemu i zajmuje nie więcej niż 30 % powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi,
  - 15) **adaptacji** - należy rozumieć zachowanie istniejących obiektów w dotychczasowej formie z możliwością ich rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych w niniejszym planie stosownie do ustalonego przeznaczenia terenu
  - 16) **infrastrukturze technicznej** - należy rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie ciepłownictwa, gazownictwa, elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków oraz telekomunikacji,
  - 17) **funkcji uciążliwej dla otoczenia** - należy przez to rozumieć taką działalność, która może znacząco pogorszyć warunki życia mieszkańców lub funkcjonowania przyrodniczego obszaru i jest określona przepisami szczególnymi,
  - 18) **czystych nośnikach energii** - należy przez to rozumieć takie źródła energii, które nie wywołują uciążliwej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Do czystych nośników energii zaliczają się : energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia: słoneczna, wody, wiatru, geotermiczna, atomowa.

## Rozdział II

### PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 6.1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi. Jeżeli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występuje jedno przeznaczenie terenu oznacza to, że wymienione przeznaczenie terenu jest przeznaczeniem podstawowym.

2. Jeśli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują dwa rodzaje przeznaczenia terenu oznacza to, że przeznaczenie terenu wymienione jako pierwsze jest przeznaczeniem dominującym, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej.

3. Jeśli na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi występują więcej niż dwa przeznaczenia terenu należy rozumieć, że są one równoważne i że może być realizowane jedno lub kilka z nich, w zależności od potrzeb - chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej.

§ 7. Przeznaczeniu podstawowemu, dominującemu lub równoważnemu terenu może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające :

- a) zieleń urządzonej
- b) komunikacja wewnętrzna (dojazdy wewnętrzne, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze)
- c) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze miasta, realizowane w formie sieci lub obiektów wbudowanych lub podziemnych
- d) obiekty małej architektury

e) usługi nieuciążliwe dla ustalonego przeznaczenia terenu.

**§ 8.** 1. Dla realizacji nowych obiektów i rozbudowy istniejących ustala się :

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy
- b) utrwalone linie zabudowy

2. Jeśli linie zabudowy nie zostały wrysowane na rysunku planu oznacza to, że stosują się do nich odpowiednie przepisy szczególne.

**§ 9.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji obiektów oraz użytkowania i zagospodarowania terenów w inny sposób niż określony w tym planie.

**§ 10.** Ustala się całkowity zakaz zabudowy obejmujący tereny objęte ochroną widokową chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej.

**§ 11.** Obszar objęty planem znajduje się w całości na terenie górniczym kopalni "Bolesław Śmiały", w rejonie, w którym dotychczas nie prowadzono eksploatacji górniczej i nie przewiduje się jej prowadzenia, a wznoszenie trwałych budowli i urządzeń na terenie objętym planem nie wymaga spełnienia warunków ich ochrony przed wpływami eksploatacji górniczej.

**§ 12.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **01 KDG, 02 KDZ, 03 KDL, 04KDL, 05 KDL, 06 KDL oraz 07 KDD, 08 KDD, 09 KDD, 010 KDD, 011 KDD, 012 KDD, 013 KDD** przeznaczają się na cele drogowej komunikacji publicznej.

2. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **01 KDG** przeznaczają się na cele publicznej komunikacji drogowej - jako część pasa drogowego drogi wojewódzkiej - ulicy Rybnickiej o klasie technicznej G.

3. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **02 KDZ** - przeznaczają się na cele publicznej komunikacji drogowej - jako część pasa drogowego drogi powiatowej - ulicy Św. Wawrzyńca o klasie technicznej Z.

4. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **03 KDL, 04 KDL** przeznaczają się na cele publicznej komunikacji drogowej - adaptowanych lokalnych ulic Wiosny Ludów i Matejki o klasie technicznej L - jako część pasa drogowego tych ulic.

5. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **05 KDL, 06 KDL** przeznaczają się na cele publicznej komunikacji drogowej - ulic o klasie technicznej L. Część terenu oznaczonego symbolem 5 KDL stanowi istniejąca ulica Kwiatowa.

Ustala się następujące parametry ulic, o których mowa wyżej :

- szerokość ulic w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 12 m, w tym :
- jezdnie o szerokości 6 m
- pas techniczny (dla urządzeń infrastruktury - w tym oświetlenia) o szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni
- chodniki o szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni.

6. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **07 KDD, 08 KDD, 09 KDD, 010 KDD, 011 KDD, 012 KDD, 013 KDD** - przeznaczają się na cele publicznej komunikacji drogowej - ulic dojazdowych o klasie technicznej D.

Ustala się następujące parametry ulic, o których mowa wyżej :

- szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 10 m, w tym :
- jezdnie o szerokości 2 x 2,75 m
- pas techniczny - po 0,75 m z każdej strony jezdni
- chodniki po 1,5 m z każdej strony jezdni.

**§ 13.** 1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **1 M,U** przeznaczają się na cele adaptowanej zabudowy mieszkaniowej i usług.

2. Dla terenów o których mowa w punkcie 1 ustala się :

- a) adaptację istniejących obiektów mieszkaniowo-usługowych,
- b) realizację nowych obiektów lub ich rozbudowę pod warunkiem, że:
  - współczynnik intensywności zabudowy terenu nie będzie wyższy niż 1,0
  - realizowane obiekty usługowe nie będą zaliczone do obiektów mogących pogorszyć warunki zamieszkania, a zwłaszcza powodujących uciążliwość hałasu, zanieczyszczeń powietrza i potrzebę realizacji więcej niż 5 miejsc postojowych.

**§ 14.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **2 MW** przeznacza się na cele adaptowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na Osiedlu Wiosny Ludów przy ulicy Kwiatowej.

2. Dla terenów o których mowa wyżej, ustala się :

- a) zakaz wznoszenia nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych
- b) obowiązek utrzymania 20 % terenu w formie biologicznie czynnej
- c) nakaz zachowania istniejących dystansów przestrzennych i zakaz zabudowy terenu pomiędzy budynkami nr 23 i 24 oraz 25 i 26 z zaleceniem ich wykorzystania na cele ścieżki pieszej i rowerowej lub zieleni urządzonej.

3. Ustala się możliwość przebudowy istniejących budynków mieszkalnych dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych.

**§ 15.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **3 MN** przeznacza się na cele mieszkaniowe jako tereny adaptacji i realizacji budownictwa jednorodzinne.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z istniejącym zagospodarowaniem działek.

3. Na terenach, o których mowa wyżej oznaczonych symbolem 3 MN dla nowej zabudowy ustala się :

- a) powierzchnia całkowita budynku nie przekroczy 450 m<sup>2</sup>
- b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 3 kondygnacje
- c) na terenie działki zostaną zrealizowane nie mniej niż 1 miejsce garażowe i 2 miejsca postojowe dla samochodów
- d) na jednej działce będzie realizowany jeden budynek mieszkalny
- e) wydzielona działka budowlana nie będzie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>.

4. Przy budowie nowych obiektów, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie istniejących obiektów obowiązują ustalenia jak dla obiektów nowoprojektowanych.

5. Dla istniejących budynków adaptuje się utrwaloną linię zabudowy budynków przy ulicy Mikołowskiej i Rybnickiej oznaczoną na rysunku planu.

6. Dla pozostałych obiektów - przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

7. Na terenie działki należy zachować nie mniej niż 30 % terenu w formie biologicznie czynnej.

8. Na terenie oznaczonym symbolem 3 MN - zakazuje się realizacji obiektów mieszkaniowych i innych związanych ze stałym pobytem ludzi pod linią energetyczną SN i w jej strefie technicznej oznaczonej na rysunku planu.

9. Dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 3 MN istniejącej zabudowy mieszkaniowej ustala się zasadę obsługi poprzez istniejące drogi wewnętrzne.

10. Dla obsługi nowej zabudowy mieszkaniowej realizowanej w obrębie terenu, o którym mowa wyżej ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej :

- a) - przez istniejące drogi wewnętrzne za zgodą władających gruntem
- b) - przez ulice oznaczone symbolami 012 KDD i 05 KDL.

**§ 16.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN**

- przeznacza się na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przy realizacji zagospodarowania działki ustala się:

- a) pozostawienie nie mniej niż 40 % powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej, w tym nie mniej niż połowa w formie zieleni urządzonej
- b) obowiązek na zrealizowanie co najmniej 1 miejsca garażowego (może być wbudowane w obiekt mieszkalny) i dwu miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- c) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w granicy działki, za wyjątkiem zabudowy gospodarczej (w tym garaży) o wysokości nie przekraczającej 3 m i o długości wzdłuż granicy działki nie większej niż 10 m.

3. Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić następujące ustalenia :

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - według ustaleń na rysunku planu
- b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje (w tym poddasze)
- c) powierzchnia całkowita obiektu nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>
- d) budynki mogą być podpiwniczone, przy czym strop piwnicy nie może być położony wyżej niż 1,5 m nad poziomem gruntu.

e) zaleca się realizację powierzchni dachowej, w formie wielospadowej (co najmniej dwuspadowej),  
f) krytej dachówką lub materiałem o podobnym do dachówki wyglądzie.

4. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca, bliźniacza i szeregową.

5. Ustala się minimalną wielkość działek :

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>
- b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - nie mniej niż 2 x 700 m<sup>2</sup>
- c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - nie mniej niż 350 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **8 MN,U** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej (funkcja dominująca) oraz na cele usług.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) - wysokość zabudowy łącznie z poddaszem nie więcej niż 3 kondygnacje
- b) - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych - lub jako obiekty wolnostojące
- c) - funkcja usługowa może zajmować nie więcej niż 50 % powierzchni zabudowy
- d) - całkowita powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 70 % powierzchni działki
- e) - z możliwości realizowania usług wyklucza się :
  - działalności mogące pogorszyć warunki mieszkaniowe na sąsiednich działkach, a w szczególności wywołujące hałas, pylenie lub fetory
  - hodowlę zwierząt gospodarskich oraz ferm produkcyjnych
  - konieczność dostaw towarów samochodami ciężarowymi
  - nocne dostawy towarów i obsługę klientów
  - usługi sprzętowo - transportowe wraz z możliwością parkowania sprzętu i samochodów ciężarowych
  - usługi związane z produkcją materiałów budowlanych
  - usługi w zakresie mechaniki pojazdowej oraz blacharstwa samochodowego
  - hurtową sprzedaż materiałów budowlanych
  - składowanie lub przetwarzanie odpadów, złomu, zużytych urządzeń i maszyn, opakowań
- f) - możliwość wórnego podziału terenu na działki, lecz nie mniejsze niż 500 m<sup>2</sup>.

3. Do terenów oznaczonych 8 MN,U ustala się dojazd z ulic oznaczonych symbolami 05 KDL i 012 KDD (z przejazdem przez teren oznaczony symbolem 38 T,ZN).

**§ 18.** 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **9 MN,U, 10 MN,U, 11 MN,U** przeznacza się na cele mieszkalnictwa (funkcja dominująca) z towarzyszącymi usługami (funkcja uzupełniająca).

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) - wysokość zabudowy (łącznie z poddaszem) nie więcej niż 3 kondygnacje
- b) - usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych
- c) - funkcja usługowa może zajmować nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku
- d) - powierzchnia zabudowana nie może zajmować więcej niż 60 % powierzchni działki, a działki nie mogą być mniejsze niż 700 m<sup>2</sup>
- e) - na terenie działki przy realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej - należy zrealizować nie mniej niż 1 miejsce garażowe i 2 miejsca postojowe dla samochodów
- f) - jeśli na terenie działki będzie realizowana również funkcja usługowa - na działce należy zapewnić dodatkowo 2 miejsca postojowe
- g) - z możliwości realizacji usług wyklucza się działalność wywołującą :
  - uciążliwość dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców o zasięgu przekraczającym granice działki
  - konieczność dostaw towarów samochodami ciężarowymi
  - częstotliwość dostaw większą niż 3 dostawy dziennie
  - nocne dostawy towaru i obsługa klientów.

**§ 19.** 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **12U, 13U, 14 U i 15.U** przeznacza się na cele usług ogólnomiejskich. Ustala się obowiązek realizacji usług, o których mowa wyżej w formie obiektu (obiektów) wielofunkcyjnych dla potrzeb kultury, sportu, rekreacji, usług zdrowia, handlu, gastronomii, administracji i finansów, hoteli.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) zakazuje się podziału terenów wymienionych w punkcie 1 na mniejsze działki budowlane
- b) nakazuje się wykorzystanie nie mniej niż :
  - 60% powierzchni terenu na cele zabudowy
  - 20% terenu należy realizować w formie powierzchni biologicznie czynnej
  - powierzchnia parkingowa może być realizowana w kondygnacji podziemnej lub w parterach

budynków

– na cele parkingowe na powierzchni terenu może być przeznaczony nie więcej niż 10 % powierzchni działki

- c) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 3 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 12 m
- d) przy realizacji obiektów ustala się obowiązek przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu.

3. Na terenach wymienionych w punkcie 1:

- a) należy zrealizować obiekty o wysokiej jakości architektonicznej. Zaleca się wybór rozwiązań architektonicznych na przedmiotowym terenie w oparciu o konkursy architektoniczne.
- b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 2.000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **16 UK** przeznacza się na cele usług kultury - adaptację obiektu neogotyckiego kościoła p.w. Nawiedzenia NMP z plebanią i kaplicą oraz zabudowaniami gospodarczymi.

**§ 21. 1.** Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **17 KDx,U** przeznacza się na cele placu publicznego i towarzyszących usług.

Przez "plac publiczny" - oznaczony symbolem 17KDx,U należy rozumieć ogólnodostępną przestrzeń miejską otwartą, lub częściowo zadaszoną służącą zgromadzeniom mieszkańców w celu spotkań, rozrywki i obchodzenia uroczystości lokalnych i imprez kulturalnych.

2. Przez "usługi towarzyszące" placowi publicznemu należy rozumieć takie usługi, które podnoszą atrakcyjność placu i pełnionych przez ten plac funkcji.

W ramach "usług towarzyszących" o których mowa wyżej, dopuszcza się realizację obiektów kultury, gastronomii i handlu np. mały teatr, amfiteatr stanowiący obudowę placu, pomnik, fontanna, kolumnada otaczająca plac z kawiarnią itp.

3. Zakazuje się podziału terenu, o którym mowa w § 21 na mniejsze działki budowlane.

4. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić następujące warunki zagospodarowania terenu :

- a) na cele placu publicznego należy przeznaczyć nie mniej niż 50 % powierzchni terenu
- b) na cele usług towarzyszących można przeznaczyć nie więcej niż 40 % powierzchni terenu
- c) na cele zieleni dekoracyjnej należy przeznaczyć nie mniej niż 5 % powierzchni terenu.

5. Ustala się obowiązek realizacji zagospodarowania terenu w oparciu o jednolity plan zabudowy i zagospodarowania.

6. Ze względu na centralne położenie w mieście terenu oznaczonego symbolem 17KDx,U i jego rolę w kształtowaniu śródmieścia ustala się obowiązek wyboru rozwiązania przestrzennego terenu w drodze konkursu architektonicznego.

7. Zaleca się otoczenie placu z co najmniej 2 stron zadaszeniem lub kolumnadą.

8. Usługi towarzyszące mogą być realizowane wyłącznie jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w kolumnadę lub zadaszenie otaczające plac.

9. Wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 17 KDx,U powinna być niższa od wieży kościoła zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 16 UK.

**§ 22. 1.** Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **18 UK,ZP** przeznacza się na cele usług kultury i zieleni parkowej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 18UK,ZP :

- a) - zakazuje się usuwania starodrzewu
- b) - realizacji obiektów innych niż związanych z funkcją kulturową parku
- c) - realizacji obiektów bez uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi ich gabarytów i ekspozycji w krajobrazie chronionym.

**§ 23. 1.** Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **19 U,S,KS** przeznacza się na cele usług, składów (magazynów) i obsługi komunikacji samochodowej.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) Przeznaczenie usługowe i magazynowe może być realizowane w istniejących adaptowanych obiektach magazynowych (obiekty dawnego folwarku)
- b) Przeznaczenie usługowe może być realizowane we wszystkich obiektach, w tym w istniejącym drewnianym spichrzu - objętym ochroną konserwatorską
- c) Przeznaczenie komunikacyjne może być realizowane jako miejsca parkingowe dla samochodów.

3. Na całym terenie oznaczonym symbolem 23 U,S,KS zakazuje się :

- a) - realizacji nowych obiektów budowlanych na powierzchni terenu
- b) - rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących bez uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi.

**§ 24.** 1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **20U,KS,Zu** przeznaczony jest na cele realizacji usług, obsługi komunikacji i zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) ustala się realizację obiektów usług wyłącznie na powierzchni nieobjętej zakazem zabudowy,
- b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja i nie więcej niż 5 m
- c) przy realizacji zagospodarowania terenu należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
- d) tereny obsługi komunikacji należy realizować w formie parkingów
- e) teren należy utwardzić i wyposażyć w instalację oświetleniową i kanalizacyjną.

**§ 25.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **21 US,Zu, 22 US,Zu i 23 US,Zu** przeznaczony jest na cele usług sportu i zieleni urządzonej - jako tereny zabaw i gier dzieci i młodzieży w otoczeniu zieleni.

2. W obrębie terenów o których mowa wyżej ustala się obowiązek :

- a) wydzielenia ogrodzonych terenów zabaw dla dzieci najmłodszych
- b) realizację placzyków i boisk gier i zabaw dla dzieci ze szkoły podstawowej
- c) realizację wydzielonych boisk dla młodzieży i dorosłych
- d) realizację stref cichego wypoczynku w zieleni.

**§ 26.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **24 KS,U,Zu** przeznaczony jest na cele obsługi komunikacji, usług handlu oraz zieleni urządzonej.

2. Zagospodarowanie terenu należy realizować w formie placu targowego i parkingu z zielenią towarzyszącą.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 24 U,KS,Zu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu :

- a) od strony ulicy Wiosny Ludów należy nasadzić pas zieleni dekoracyjnej o szerokości nie mniej niż 5 m pozostały teren należy utwardzić (plac targowy i parkingi)
  - b) teren należy wyposażyć w instalację wodno - kanalizacyjną i oświetleniową
  - c) na terenie należy zlokalizować szalety i zadaszone stoły sprzedażowe.
4. Parkingi docelowo mogą być realizowane jako podziemne.

**§ 27.** 1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **25 ZP,US** przeznaczony jest na cele realizacji parku śródmiejskiego z towarzyszącymi terenowymi usługami sportu (małe boiska).

2. Zaleca się na terenie parku w istniejącym zagłębieniu bezodpływowym realizację zbiornika wodnego, którego lokalizację naniesiono orientacyjnie na rysunku planu i oznaczono symbolem 27 W i który będzie spełniał funkcję małej retencji wód, klimatyczną i krajobrazową.

3. Przez teren oznaczony symbolem 25 ZP,US przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Zakazuje się pod linią lub w jej strefie technicznej nasadzeń drzew i lokowania urządzeń rekreacji oraz zabaw dzieci i młodzieży - do czasu jej skablowania.

**§ 28.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **26 Zu i 39 Zu** przeznaczony jest na cele realizacji zieleni urządzonej towarzyszącej głównemu układowi ścieżek pieszych.

2. Ustala się następujące warunki realizacji :

- a) - ścieżki piesze należy docelowo realizować jako utwardzone chodniki o szerokości nie mniejszej niż 2 m
- b) - w obrębie terenu oznaczonego symbolem 26 Zu należy zrealizować ścieżki piesze zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu
- c) - tereny, o których mowa wyżej należy wyposażyć w instalację oświetleniową i kanalizację deszczową
- d) - zieleń należy realizować w formie trawników z ozdobnymi krzewami.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 39 Zu mogą być realizowane dojazdy do terenów zabudowy oznaczonych symbolem 3 MN.

**§ 29.** Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **27 W** przeznaczony jest na cele realizacji małego stawu lub sadzawki.

**§ 30.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **28 Zu,Dr** i **29Zu,Dr** przeznacza się na cele realizacji dwukierunkowej ścieżki, ścieżki pieszej i zieleni urządzonej.

2. Ścieżkę rowerową należy realizować jako utwardzoną dwukierunkową o szerokości nie mniej niż 2,2 m.

3. Ścieżkę pieszą należy realizować jako utwardzoną - o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.

4. Zieleń urządzona powinna rozdzielać ścieżki wymienione w punkcie 2 i 3, a jej szerokość nie powinna być mniejsza niż 3 m.

5. Zaleca się docelowo realizację oświetlenia obu ścieżek.

**§ 31.** Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **30 EG**, **31 EE** i **32 EE** przeznacza się na cele urządzeń elektroenergetycznych i gazowych, w tym oznaczone :

- 30 EG na cele urządzeń gazowniczych
- 31 EE i 32 EE na cele urządzeń elektroenergetycznych.

**§ 32.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **33 T,ZN**, **34 T,ZN**, **35 T,ZN**, **36 T,ZN**, **37 T,ZN**, **38 T,ZN** przeznacza się na cele adaptacji i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu :

a) tereny, o których mowa wyżej należy zagospodarować jako zieleni niską bez drzew i krzewów o głębokim systemie korzeniowym

b) na terenach, o których mowa wyżej mogą być realizowane ścieżki piesze i rowerowe, placówki zabaw dla dzieci, trasy biegowe, ścieżki zdrowia, a także dojazdy do terenów wymienionych w punkcie 3 i 4.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 38T,ZN dopuszcza się realizację :

a) dojazdów do terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem 3 MN z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 012 KDD

b) dojazdów do terenów mieszkaniowo - usługowych oznaczonych symbolem 8 MN,U z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 05 KDL.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 34 T,ZN dopuszcza się realizację dojazdów z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 010 KDD do terenów mieszkaniowych położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5 MN - pod warunkiem prowadzenia ich najkrótszą drogą.

5. Dojazdy, o których mowa w punkcie 3 i 4 mogą być realizowane pod warunkiem, że :

- będą prowadzone w poziomie terenu
- będą prowadzone najkrótszą drogą od ulicy do działki.

6. Na terenach wymienionych w punkcie 1 zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych nie będących urządzeniami infrastruktury technicznej jak też ogrodzenia terenu w sposób utrudniający dostęp do sieci i urządzeń tej infrastruktury.

**§ 33.** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **40 KS** i **46 KS** przeznacza się na cele obsługi komunikacji samochodowej - parkingi i garaże.

2. Garaże należy realizować w formie zespołów modułowych obejmujących wielokrotności 6 garaży i ujednoliconej kolorystyce i gabarytach.

3. Zakazuje się realizacji pojedynczych garaży w formie obiektów przenośnych nie związanych trwale z gruntem (np. "blaszaki" lub "melaminy").

**§ 34.** Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami **41 KS** przeznacza się na cele realizacji parkingu lub garażu wielopoziomowego.

Tymczasowo, teren może być wykorzystany na parking w poziomie terenu.

**§ 35.** Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **42 KS**, **43 KS**, **44 KS** i **45 KS** przeznacza się na cele parkingowe.

### **Rozdział III**

#### **GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE**

**§ 36.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę lokalną terenów i obiektów wymienionych niżej :



a) strefę ochrony widokowej :

– kościoła p.w. Nawiedzenia NMP i Górki Św. Wawrzyńca

b) ochronę obiektów :

– kościoła pod wezwaniem Nawiedzenia NMP wraz z otoczeniem

– drewnianego spichrza

– układu przestrzennego obiektów gospodarskich dawnego folwarku

2. Przebudowy, rozbudowy, wyburzenia i modernizacje istniejących obiektów na terenie objętym strefą ochrony widokowej wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwych służb konserwatorskich.

**§ 37.** Ze względu na możliwość występowania na obszarze objętym planem stanowisk archeologicznych przy wykonywaniu prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologiczny.

## **Rozdział IV**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZDROWIA LUDZI**

**§ 38.** 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz :

a) realizacji obiektów i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi oraz środowiska przyrodniczego

b) hodowli zwierząt gospodarskich i wznoszenia obiektów gospodarczych służących temu celowi

c) użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego

d) gromadzenia i składowania agresywnych dla środowiska odpadów i substancji

e) gromadzenia i utylizacji odpadów z działalności gospodarczej na własnej działce lub w innych miejscach nie wyznaczonych do tego celu

f) odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych w sposób inny niż określono w niniejszym planie.

2. Dla ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery przy realizacji obiektów z udziałem funkcji usługowych na terenach oznaczonych symbolami :

1 MW,U, 8 MN,U, 9 MN,U, 10 MN,U, 11 MN,U, 12 U, 13 U, 14 U, 15 U, 17 KDx,U, 18 UK,ZP, 19U,S,KS, 20U,KS,Zu

zakazuje się stosowania dla celów grzewczych źródła energii uzyskanej z bezpośredniego spalania węgla - bez zastosowania urządzeń lub mechanizmów służących ograniczeniu emisji pyłów i gazów do atmosfery.

3. Przy realizacji obiektów na terenach pozostałych ich przebudowie lub rozbudowie zaleca się stosowanie systemów grzewczych opartych o czyste nośniki energii.

4. Dla zachowania korzystnych warunków przyrodniczych, klimatycznych i krajobrazowych zaleca się wykorzystanie istniejącego zagłębienia bezodpływowego na cele realizacji zbiornika wodnego orientacyjnie zlokalizowanego na rysunku planu i oznaczonego symbolem 27 W.

5. Gleby na terenie objętym planem charakteryzują się znacznym stopniem degradacji - realizacji zainwestowania musi towarzyszyć ich rewitalizacja polegająca na odtworzeniu aktywności gleb przez odpowiednie nawożenie organiczne, wapnowanie i nawożenie fosforowe.

## **Rozdział V**

### **USTALENIE TERENÓW DLA REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH**

**§ 39.** Dla realizacji celów publicznych wyznacza się następujące tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi

i oznaczone na rysunku planu :

1) tereny oznaczone symbolami :

01 KDG, 02 KDZ, 03 KDL, 04 KDL, 05 KDL, 06 KDL, 07 KDD, 08KDD, 09 KDD, 010 KDD, 011 KDD, 012 KDD, 013 KDD i przeznaczone na cele komunikacji drogowej.

2) tereny oznaczone symbolem :

21 US,Zu, 22 US, Zu 23 US,Zu 25 ZP,US, 26 Zu, 27 W, 39 Zu i przeznaczone na cele zieleni miejskiej i urządzeń sportowych

3) tereny oznaczone symbolem :

14 U, 15 U i przeznaczone na cele usług ogólnomiejskich

4) tereny oznaczone symbolem :

17 KDx,U i przeznaczone na cele placu publicznego i usług

- 5) tereny oznaczone symbolami:  
28 Zu,Dr i 29 Zu,Dr i przeznaczone na cele realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej z zielenią towarzyszącą
- 6) tereny oznaczone symbolem :  
33 T,ZN, 34 T,ZN, 35 T,ZN, 36 T,ZN, 37 T,ZN, 38 T,ZN i przeznaczone na cele sieci i urządzeń technicznych oraz zieleni niskiej.

## Rozdział VI

### ZASADY OBSŁUGI TERENU SYSTEMAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**§ 40.** Teren objęty planem znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady i warunki gospodarki wodą na obszarze objętym planem :

- a) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu  $\varnothing$  500 do προαδ,αφ,χεγο ωοδ do Οσιεδλα Ωιοσνψ Λυδ Γω
- b) odprowadzenie ścieków - grawitacyjnie w kierunku południowym do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków
- c) kanalizację należy realizować w systemie rozdzielczym, z wykorzystaniem realizowanej obecnie kanalizacji sanitarnej
- d) ścieki deszczowe z parkingów, utwardzonych placów i ulic przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyszczyć w separatorach substancji ropopochodnych
- e) zakazuje się gromadzenia i odprowadzania ścieków poza systemami kanalizacji miejskiej.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło :

2.1. Dla celów grzewczych mogą być wykorzystane alternatywnie lub w systemie mieszanym :  
ciepłowniczym zdalacznym , gazowym, elektrycznym lub z wykorzystaniem oleju opałowego.

2.2. Dopuszcza się indywidualny system ogrzewania budynków jednorodzinnych - pod warunkiem stosowania paliwa ekologicznego.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :

3.1. Dla celów oświetleniowych i grzewczych - w I etapie z sieci 20 kV przebiegającej przez obszar objęty planem poprzez istniejące stacje transformatorowe SN/NN - oznaczone symbolem 31 EE, 32 EE oraz stację na Osiedlu Wiosny Ludów.

3.2. W II etapie realizacji zagospodarowania obszaru może być konieczna realizacja nowej stacji SN/NN.

3.3. Warunki zasilania obszaru w energię elektryczną należy uzgadniać z zarządcą systemu energetycznego.

3.4. Ustala się w miarę postępującego zainwestowania sukcesywną rozbudowę lub modernizację systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w dostosowaniu do potrzeb :

- przyszłych odbiorców z obszaru opracowania planu,
- oświetlenia : dróg, ulic i placów

3.5. Stacje transformatorowo - rozdzielcze SN/NN należy realizować w wykonaniu wewnętrznym :

- w zabudowie mieszkaniowej - jako obiekty wolnostojące
- w zabudowie usługowej i innej - jako obiekty wbudowane

3.6. Modernizowaną lub nową sieć rozdzielczą średniego i niskiego napięcia należy realizować w wersji kablowej.

3.7. Zaleca się rozprowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic z wejściem na teren działek.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz :

4.1. Zaopatrzenie w gaz należy realizować poprzez stację redukcyjno - pomiarową gazu znajdującą się w obrębie terenu oznaczonego symbolem 30 EG i na Osiedlu Wiosny Ludów.

5. Ustala się następujące warunki obsługi terenu w zakresie telekomunikacji:

5.1. Ustala się powiększenie zasięgu abonenckiej obsługi telekomunikacyjnej przez rozbudowę systemu telekomunikacyjnego w miarę występującego zapotrzebowania.

5.2. Prowadzenie sieci teletechnicznej może być realizowane przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci pod warunkiem, że istnieją takie techniczne możliwości.

5.3. Prowadzenie sieci teletechnicznej powinno być realizowane w kanalizacji teletechnicznej bądź jako kablowe doziemne.

6. Zaleca się :

6.1. - prowadzenie nowych sieci i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej w pasach terenu

wyznaczonych do tego celu i oznaczonych symbolami: 33 T,ZN, 34 T,ZN, 35 T,ZN, 36 T,ZN, 37 T,ZN i 38 T,ZN lub w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic  
6.2. - docelowe skablowanie napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

## **Rozdział VII**

### **USTALENIE STAWKI PROCENTOWEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓRYCH WARTOŚĆ WZRASTA W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, ZGODNIE Z ART. 10 UST.3 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**§ 41.** 1. Ustala się następujące wysokości stawek procentowych dla nieruchomości nie będących własnością gminy, a położonych w obszarze objętym planem, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami :

- **stawkę piętnastoprocentową (15%)** - dla terenów oznaczonych symbolami : 8 MN,U, 11 MN,U, 19 U,S,KS, 40 KS, 41 KS, 44 KS, 46 KS
- **stawkę dziesięcioprocentową (10%)** - dla terenów oznaczonych symbolami: 4 MN, 5 MN, 7MN

2. Ustalenie, o którym mowa w punkcie 1 oznacza, że Burmistrz Miasta Orzesza będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział VIII**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 42.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Orzeszu nr XXXVIII/215/94 z dnia 6 maja 1994 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 13/94 z dnia 10 listopada 1994 roku poz. 120 w odniesieniu do terenów Śródmieścia Orzesze objętych ustaleniami niniejszej uchwały, których granice określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny uchwały oraz jej integralną część.

**§ 43.** Wykonanie niniejszej uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Orzesze.

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

## **ZAŁĄCZNIK**

### **MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA ORZESZE (grafikę pominięto)**