

**ZARZĄD MIASTA ORZESZE**



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



**kierunki polityki**  
**przestrzennej**

**ORZESZE, 2002R.**

ZARZĄD MIASTA ORZESZE

# STUDIUM

## UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ORZESZE



kierunki polityki  
przestrzennej

**AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA**

**„ANPOL”**

***mgr inż. arch. ANNA POŁOCZEK***

***projektowanie architektoniczne***

***planowanie przestrzenne***

***nadzór budowlany i grafika***

**mgr inż. arch. Anna Poloczek**  
**główny projektant**

***konsultacja w zakresie komunikacji***

**mgr inż. Irena Sawicka**

***konsultacja w zakresie infrastruktury technicznej***

**mgr inż. Irena Śmiganowska**

***środowisko przyrodnicze***

**mgr Marek Ziółkowski**

***opracowanie graficzne i edytorskie***

**tech. bud. Regina Zadrożna**

**tech. bud. Kazimierz Zadrożny**

**Krzysztof Trojanowski**

ORZESZE, 2002R.

Wprowadzenie	
Postanowienia ogólne .....	1
Zasady zagospodarowania obszaru miasta w zakresie budownictwa mieszkaniowego.....	8
Zasady i kierunki zagospodarowania obszaru miasta w zakresie rozwoju usług i obsługi komunalnej.....	12
Zasady i kierunki zagospodarowania obszaru miasta w zakresie rozwoju gospodarczego.....	15
Zasady i kierunki zagospodarowania obszaru miasta w zakresie systemu ekologicznego.....	18
Zasady polityki w zakresie ochrony środowiska kulturowego.....	21
<i>Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków – Tabela nr 1.....</i>	22
<i>Obiekty postulowane do wpisu do rejestru zabytków – Tabela nr 2.....</i>	24
<i>Strefy ochrony konserwatorskiej.....</i>	25
<i>Katalog zabudowy – obiekty postulowane do ochrony na mocy zapisu w planie zagospodarowania przestrzennego – Tabela nr 4.....</i>	36
<i>Obiekty o dużych wartościach architektonicznych i indywidualnych cechach stylowych – kościoły .....</i>	40
<i>Spis zabytkowych kaplic i krzyży przydrożnych .....</i>	41
<i>Postulaty konserwatorskie jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....</i>	46
<i>Pouczenie o skutkach wpisu do rejestru zabytków.....</i>	47
Zasady i kierunki zagospodarowania obszaru miasta w zakresie komunikacji .....	50
1. <i>Cel strategiczny rozwoju komunikacji.....</i>	50
2. <i>Zasady rozwoju komunikacji miasta Orzesze.....</i>	50
3. <i>Kierunki rozwoju sieci drogowo – ulicznej.....</i>	52
4. <i>Kierunki rozwoju sieci kolejowej .....</i>	53
5. <i>Ogólne uwarunkowania w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego miasta.....</i>	53
6. <i>Polityka rozwoju przestrzennego – komunikacja.....</i>	53
7. <i>Koncepcja układu komunikacyjnego miasta Orzesze.....</i>	54
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.....	55
1. <i>Gospodarka wodno – ściekowa.....</i>	55
1) <i>Gospodarka wodna.....</i>	55
2) <i>Gospodarka ściekowa.....</i>	56
2. <i>Energetyka.....</i>	57
1) <i>Elektroenergetyka.....</i>	57
2) <i>Zaopatrzenie w gaz .....</i>	58
3) <i>Zaopatrzenie w ciepło.....</i>	59
4) <i>Telekomunikacja .....</i>	59
Główne cele i kierunki polityki wykorzystania gruntów komunalnych.....	60
Plany miejscowe.....	60

## WPROWADZENIE

do niniejszej edycji **„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze”**

Obecna edycja „Studium...” – opracowana przez Autorską Pracownię Projektową **„ANPOL”** – weryfikowana jest na bazie już wcześniej sporządzonego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” przyjętego uchwałą nr XVI/141/2000 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 16 lutego 2000r.

Edycja obecnie opracowana ma na celu zaspokojenie w większym stopniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, pełniejszy rozwój sfery gospodarczej w zakresie wytwórczości, usług, obsługi komunalnej i dotyczy zmiany elementów wewnętrznej polityki miasta oraz przebiegu dróg o charakterze ponadlokalnym **przy zachowaniu uwarunkowań i celów rozwoju miasta Orzesze** zawartych w pierwotnej wersji „Studium...”.

Na „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” składają się następujące części:

### ■ Część opisowa:

- ✓ Zeszyt 1 „Część ogólna”
- ✓ Zeszyt 2 „Analizy, oceny, diagnoza”
- ✓ Zeszyt 3 „Elementy strategii rozwoju”

### ■ Część graficzna (plansze w skali 1:10 000):

- ✓ Inwentaryzacja – pokrycie terenu
- ✓ Infrastruktura techniczna – stan istniejący
- ✓ Plansze uwarunkowań

opracowane przez:

Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji „TERPLAN” sp. z o.o.  
40 – 027 Katowice ul. Francuska 35; 43 – 100 Tychy ul. Budowlanych 59  
Katowice 1999r.

■ **Część opisowa:**

- ✓ Zeszyt 4 „Kierunki polityki przestrzennej”

■ **Część graficzna (plansze w skali 1:15 000):**

- ✓ Kierunki polityki przestrzennej
- ✓ System komunikacji
- ✓ Gospodarka wodno – ściekowa
- ✓ Energetyka
- ✓ Plany miejscowe
- ✓ Hipsometria

opracowane przez:

**AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA „ANPOL”**

*mgr inż. arch. Anna Poloczek*

40 – 565 Katowice, ul. Filarowa 30

Katowice 2002r.

■ **Wytyczne konserwatorskie do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze”**

- ✓ **część tekstowa** – określająca granice stref ochrony konserwatorskiej, elementy zachowania, wytyczne konserwatorskie, spis obiektów postulowanych do ochrony konserwatorskiej na mocy planu zagospodarowania przestrzennego oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i postulowanych do wpisu oraz pozostałe elementy urbanistyczno – przestrzenne pozwalające na prawidłowe prowadzenie polityki konserwatorskiej w gminie
- ✓ **część graficzna** w skali 1:10 000 – określająca granice stref ochrony konserwatorskiej oraz poszczególne budynki postulowane do ochrony konserwatorskiej na mocy planu zagospodarowania przestrzennego oraz objekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
- ✓ **część fotograficzna**

opracowane przez:

PRACOWNIĘ PROJEKTOWĄ „POZYTYW” – KATOWICE ul. KOŚCIUSZKI 15/9

arch. Ryszarda Rajnich – Walawender  
arch. Hanna Wiąg – Marzec

Katowice 1999r.

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. **Politykę przestrzenną miasta Orzesze określa się w celu** ustalenia sposobów realizacji zadań własnych gminy w zakresie w jakim dotyczą one zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zadań wynikających z polityki przestrzennej państwa przewidzianych do realizacji na obszarze miasta.
2. Realizacja ustalonych kierunków polityki przestrzennej może przynieść spodziewane efekty wtedy, gdy będzie **realizowana konsekwentnie i przez maksymalnie długi okres czasu.**

Częste zmiany koncepcji rozwoju stwarzają sytuacje destabilizacji i mogą prowadzić do licznych konfliktów.

Sporządzanie nowych planów oraz ich aktualizacje winny odbywać się ramach ustalonych kierunków rozwoju.
3. Polityka przestrzenna gminy – przy uwzględnieniu istniejących i prognozowanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zmierzać będzie do zapewnienia:
  - 1) **poprawy jakości środowiskowych warunków życia ludności oraz zapewnienia estetyki i ład przestrzennego,**
  - 2) **realizacji zasad zrównoważonego rozwoju** w postaci zmian zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) **ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych,** zwłaszcza oszczędności w kosztach realizacji infrastruktury komunalnej jaką można osiągnąć poprzez właściwe planowanie urbanistyczne,
  - 4) **możliwości rozwoju aktywności gospodarczej** mieszkańców gminy oraz przedsiębiorstw, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich.
4. **Na politykę przestrzenną miasta składają się:**
  - 1) **cele rozwoju miasta Orzesze,**
  - 2) **kierunki polityki przestrzennej** prowadzące do osiągnięcia celów rozwoju,
  - 3) **instrumenty polityki przestrzennej,** do których należą:
    - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
    - plany działania jednostek organizacyjnych miasta w zakresie gospodarki przestrzennej,
    - monitoring zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,
    - dokonywanie aktualizacji strategii rozwoju przestrzennego miasta,

→ instrumenty ekonomiczne, w tym polityka miasta w zakresie podatków i opłat lokalnych.

**5. W celu zapewnienia realizacji polityki przestrzennej miasta zobowiązuje się Zarząd Miasta do:**

- 1) tworzenia warunków organizacyjnych i prawnych potrzebnych do osiągnięcia pożądaných celów oraz pozyskiwania środków na ich realizację, w tym poprzez zawieranie wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi oraz gminami sąsiednimi, szczególnie w zakresie realizacji systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej,
- 2) prowadzenia aktywnej gospodarki nieruchomościami stanowiącej ważny instrument dla prawidłowego i racjonalnego systemu zarządzania przestrzenią,
- 3) kompleksowe wykorzystanie polityki przestrzennej,
- 4) opracowanie ofert lokalizacyjnych dla potencjalnych inwestorów usług i obiektów centrotwórczych, głównie ze sfery pozabudżetowej (handel, rozrywka, kultura, sport, rekreacja, obsługa turystyczna, usługi dla sektorów gospodarczych).

**6. Kierunki polityki przestrzennej określa część tekstowa w postaci niniejszego ZESZYTU nr 4, na którą składają się:**

- 1) „**Postanowienia ogólne**”, które mają charakter deklaracyjny (rozdział nr 1)
- 2) „**Warunki i zasady zagospodarowania**” dla poszczególnych dziedzin, które mają charakter „techniczno – prawny” oraz formułują przeznaczenie terenu, wykluczenia itp.

oraz **część graficzna**, na którą składają się mapy w skali 1:15 000 pt.:

- 1) „**Kierunki polityki przestrzennej**” ukazująca przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych liniami podziału i uwidocznionymi graficznie preferowanymi funkcjami. Linie podziału nie mają charakteru linii rozgraniczających (o randze jakiej nadają im ustalenia planów miejscowych), a ich zasięg może być rozszerzony po spełnieniu warunków określonych w niniejszym opracowaniu, warunków i zasad zawartych w przepisach szczególnych oraz w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze*”,
- 2) „**System komunikacji**”,
- 3) „**Gospodarka wodno – ściekowa**”,
- 4) „**Energetyka**” – ukazujące systemy techniczne w elementach podstawowych ilustrujących zasadę obsługi.
- 5) „**Plany miejscowe**”.

7. Przyjmuje się następujące **zasady polityki przestrzennej** oraz **kierunki zmian przestrzennych** związane z realizacją przyjętych celów rozwoju miasta Orzesze:

**1) w zakresie rozwoju gospodarczego i sfery wytwórczej** (przemysłu i rolnictwa):

→ tworzenie struktury przestrzennej i rodzajowej zdolnej do elastycznego reagowania na zmiany popytu i zapotrzebowania rynku, przy założeniu ochrony terenów otaczających przed ich negatywnym wpływem:

- ✓ restrukturyzacja i aktywizacja istniejących terenów przemysłowych,
- ✓ rozwój małych i średnich przedsiębiorstw,
- ✓ różnorodność form działalności wytwórczych i branżowych,
- ✓ konkurencyjność na rynkach zewnętrznych,

→ zapewnienie warunków rozwoju dla sfery produkcji rolnej:

- ✓ tworzenie warunków przestrzennych dla wykorzystania naturalnego potencjału rolnictwa,
- ✓ ochrona terenów rolnych przed niekorzystnymi przebiegami infrastruktury technicznej,
- ✓ lokalizacji małych przedsiębiorstw przetwórstwa rolno – spożywczego,
- ✓ respektowanie przedsięwzięć i inicjatyw w sferze produkcji rolnej.

**2) w zakresie ukształtowania centrum miasta oraz ośrodków dzielnicowych:**

→ wymagane opracowanie odrębnej, szczegółowej polityki przestrzennej dla tych obszarów tworzących trzon sfery działalności społecznej, kulturalnej i gospodarczej:

- ✓ dla centrum miasta oznacza to przygotowanie oferty lokalizacyjnej dla potencjalnych inwestorów obiektów centrotwórczych głównie ze sfery pozabudżetowej,
- ✓ dla ośrodków dzielnicowych uzupełnienie zagospodarowania i doinwestowanie na bazie usług już istniejących,

**3) w zakresie sfery obsługi i wolnego czasu**

→ możliwość wypoczynku codziennego, ze względu na ochronny charakter lasów otaczających, winna być zapewniona głównie w obszarze miasta. Oznacza to m.in.:

- ✓ utrzymanie istniejących terenów i obiektów służących temu celowi,



- ✓ zagospodarowywanie nowych terenów w postaci parków, skwerów, zieleńców, boisk sportowych i placów wielofunkcyjnych położonych w zainwestowanych rejonach miasta,
- ✓ rozwój nowych ośrodków rekreacyjnych tworzonych w miejscach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- ✓ fragmentaryczne urządzenie dolin rzecznych jako kompleksów rekreacyjno – sportowych, co jest determinowane osiągnięciem czystości wody w cieku i opracowaniem specjalistycznym określającym warunki klimatyczno – zdrowotne i „urządzeniowe” w dolinie,

#### **4) w zakresie mieszkalnictwa i usług stopnia podstawowego:**

- tworzenie możliwości funkcjonalno – przestrzennych dla zaspokojenia potrzeb bytowych i kulturowych, a także możliwości współdziałania mieszkańców w poprawie ich sytuacji mieszkaniowej,
- stworzenie szans dla różnorodności form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pod względem wielkości, rodzaju i dostosowania do własnego stylu życia,
- różnorodność form, jakość obsługi mieszkańców przez obiekty sfery publicznej i sfery komercyjnej,
- adaptacja obiektów w dobrym stanie technicznym,
- adaptacja obiektów i urządzeń o uciążliwym oddziaływaniu pod warunkiem, że uciążliwość ta nie wykracza poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt i urządzenie,
- uzupełnienie istniejącej zabudowy nową o formie, która ustalona zostanie w planie i decyzjach administracyjnych,
- wykluczenie realizacji obiektów i urządzeń o uciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, wykraczającym poza powierzchnię działki przeznaczonej pod tę inwestycję,

#### **5) w zakresie systemu komunikacji:**

- zapewnienie sprawnych połączeń wewnątrzmijskich i ponadlokalnych uwzględniających rozwój przestrzenny i gospodarczy miasta przy uwzględnieniu kryteriów ruchowych (tj. bezpieczeństwa mieszkańców, prędkości i czasu podróży), ekologicznych, ekonomicznych i kompozycyjnych.

Oznacza to:

- ✓ poprawę warunków ruchu na sieci drogowo – ulicznej (wyeliminowanie kolizyjnych skrzyżowań, modernizację dróg istniejących oraz wykonanie niezbędnych połączeń),
- ✓ poprawę warunków przeprowadzenia przez miasto ruchu tranzytowego (wniesienie do struktury miasta tras o charakterze krajowym i wojewódzkim jako hipotez projektowych),

- ✓ zmniejszenie uciążliwości układu komunikacyjnego dla mieszkańców (emisji spalin i hałasu),

#### **6) zaopatrzenie w wodę:**

- dostawa wody dla pełnego pokrycia potrzeb mieszkalnictwa, usług i sfery wytwórczej,
- prowadzenie polityki prooszczędnościowej ze względów ekonomicznych i ochrony zasobów środowiska naturalnego,

#### **7) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:**

- funkcjonalność i dostępność przestrzenna systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dostosowana do warunków lokalnych miasta oraz kryteriów ekonomicznych przejścia ścieków,
- osiągnięcie równowagi ekologicznej w aspekcie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
  - ✓ wysoki procent skanalizowania miasta wyrażony ilością mieszkańców i podmiotów gospodarczych korzystających z sieci kanalizacyjnej,
  - ✓ realizacja oczyszczalni ścieków w postaci obiektów nieuciążliwych ekologicznie o pełnej utylizacji produktów finalnych,

#### **8) w zakresie systemu elektroenergetycznego:**

- pełna dostępność systemu przy zachowaniu poprawności parametrów w granicach normatywnej tolerancji,
- funkcjonalność i dostępność przestrzenna systemu,

#### **9) zaopatrzenie w ciepło:**

- zmniejszenie uciążliwości systemu dla środowiska – zmniejszenie emisji z istniejących źródeł ciepła poprzez:
  - ✓ propagowanie i wprowadzanie nowych technologii spalania,
  - ✓ stosowanie paliw ekologicznie „czystych”,

#### **10) zaopatrzenie w gaz:**

- zwiększenie udziału w strukturze zużycia gazu w mieście:

**8. Za strategiczne cele** działań Władz Miasta uznaje się podejmowanie działań oraz wspieranie przedsięwzięć inwestycyjnych zmierzających do:

- 1) aktywizacji rozwoju gospodarczego i przeciwdziałaniu bezrobociu,
- 2) realizacji usług w centrum ogólnomiejskim i ośrodkach dzielnicowych,

- 3) zwiększenia i zróżnicowania oferty usług sportu, wypoczynku i rekreacji,
- 4) modernizacji i uzupełniania infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki ściekowej i zaopatrzenia w gaz,
- 5) poprawy bezpieczeństwa publicznego oraz funkcjonalności istniejącego układu komunikacyjnego,
- 6) ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych poprzez obejmowanie wybranych obszarów ochroną prawną oraz uwzględnienie wymagań ochronnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9. Na obszarze miasta Orzesze wyznacza się **trzy główne strefy**, w ramach których występują znaczne zróżnicowania **szczegółowych celów, typów polityk, rodzajów zagospodarowania i użytkowania**. Są to:

**strefa zurbanizowana** – obejmująca tereny, na których wystąpi przewaga działań adaptacyjnych, modernizacyjnych czy też związanych z dodatkowym wyposażeniem w infrastrukturę miejską;

**strefa niezurbanizowana** – obejmująca tereny, na których skupia się polityka ochrony wartości ekologicznych i krajobrazowych, oraz terenów rolnych. W ramach tej strefy w zasadzie nie występują zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym z dopuszczeniem realizacji ściśle określonych obiektów lub działalności (np. przepompownie, oczyszczalnie ścieków);

**strefa rozwoju** – obejmująca tereny dotychczas niezurbanizowane, głównie użytkowane rolniczo, a przeznaczone pod realizację nowych funkcji i programów miejskich (są to nowe tereny usług, zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczych itp.). Tereny tej strefy obejmują obszary proponowane i wskazane do urbanizacji, stąd też wymagają wyodrębnionej, specjalnej polityki miejskiej, innej niż w strefach poprzednich, określającej zasady i warunki na jakich nowa urbanizacja może być prowadzona. Tereny te, związane na ogół z dużym zaangażowaniem środków budżetowych, winny być w większości podporządkowane wymogom dalszego procesu planowania tzn. opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, umożliwiających m.in. dokładne sformułowanie warunków umów samorządu z inwestorami.

10. W obrębie stref: **zurbanizowana i niezurbanizowana** występują teren szkód i degradacji, co ma szczególne znaczenie wobec ogólnych celów społecznych i ekologicznych miasta (są to: tereny istniejących i projektowanych piaskowni, teren istniejącego osadnika pyłów i żużlu z Elektrowni „Łaziska” i tereny leśne przy ul. Podgórskiej degradowane wskutek eksploatacji kamienia i niewłaściwej rekultywacji).

Ustalenie dla tych terenów zadań naprawczych wiąże się z koniecznością podjęcia opracowań specjalistycznych i sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego.

11. „Studium...” w swej problematyce wyznacza tereny dla funkcji i obiektów **określonych imiennie**, które wynikają z:

- 1) koncepcji przestrzennej i gwarancji zaspokojenia interesu publicznego,
- 2) niezbędnej realizacji obiektów czy zespołów imiennie określonych przez Radę Miejską.

**Do grupy pierwszej** zaliczają się:

- ✓ elementy składające się na system ekologiczny miasta,
- ✓ trasy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym,
- ✓ obiekty i wydzielone tereny systemów infrastruktury technicznej miasta, głównie w zakresie gospodarki ściekowej,
- ✓ rejony koncentracji usług w ośrodkach: ogólnomiejskim, tzw. ośrodkach wspomagających oraz ośrodkach dzielnicowych.

**Do grupy drugiej** zaliczają się:

- ✓ tereny przeznaczone na powiększenie cmentarzy,
- ✓ tereny związane z gospodarką odpadami,
- ✓ tereny aktywności gospodarczej podlegające specjalnej regulacji prawnej,
- ✓ tereny o charakterze rekreacyjno – sportowym.

## ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU MIASTA W ZAKRESIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

1. Uwzględniając uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz cele przyjęte w „Studium...” ustala się, iż polityka przestrzenna w zakresie budownictwa mieszkaniowego zmierzać będzie do:
  - 1) krystalizacji struktury osadniczej, wymaganej dla uzyskania ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej (co można osiągnąć poprzez ukierunkowanie udostępniania terenów pod budownictwo, wykorzystanie luk i uzupełnień w istniejącej zabudowie, preferowanie budownictwa w formie zorganizowanej, powstrzymywanie budownictwa o charakterze rozproszonym),
  - 2) realizacji zasad zrównoważonego rozwoju w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 3) zapewnienia ładu przestrzennego,
  - 4) poszanowania dziedzictwa kulturowego.
2. Sposób kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i urządzania terenów winien:
  - 1) uwzględniać tradycję i wartości historyczne i kulturowe gminy,
  - 2) zapewniać estetykę i harmonię krajobrazu w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska geograficzno – przyrodniczego,
  - 3) zapewniać ochronę bioróżnorodności gatunkowej,
  - 4) zapewniać prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów,
  - 5) zapewniać ochronę i wyłączenie spod zabudowy stref ekotonowych o postulowanej szerokości 30÷50m.
3. Biorąc pod uwagę zaspokojenie obecnych i przyszłych potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zarówno wspólnoty samorządowej, jak i ludności spoza gminy, przyjmuje się następujące zasady:
  - 1) ilość terenów udostępniana pod zabudowę mieszkaniową będzie dostosowana do zapotrzebowania lokalnego rynku mieszkaniowego, co wiąże się z koniecznością dokonywania analiz urbanistyczno – ekonomicznych, a w szczególności:
    - stopnia wykorzystania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wyznaczonych w planach,
    - wniosków o zmianę przeznaczenia terenu,
    - ruchu budowlanego,

- wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną oraz zamierzeń realizowanych w tym zakresie.

Ustala się, że powyższe analizy wykonywane będą nie rzadziej niż co 2 lata.

2) udostępnianie nowych terenów budowlanych będzie uwzględniać:

- racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie gruntów i infrastruktury technicznej,
- możliwość realizacji budownictwa o zróżnicowanym standardzie,
- zasady zrównoważonego rozwoju przestrzeni gminy w odniesieniu do struktury użytkowania i zagospodarowania gruntów oraz równowagi w zakresie gospodarki wodno – kanalizacyjnej

w kontekście uzyskiwania korzystnych efektów w długofalowej strategii rozwoju przestrzennego miasta i oszczędnego gospodarowania zasobami gleby.

4. Udostępnianie terenów pod zabudowę mieszkaniową może nastąpić w obrębie:

- 1) terenów przeznaczonych w „Studium...” na cele budownictwa mieszkaniowego, oraz
- 2) użytków rolnych i terenów zaliczonych do systemu ekologicznego w stopniu w jakim zezwolą na to przepisy szczególne w zakresie ich ochrony oraz jeżeli zabudowa projektowana w obrębie tych terenów spełni warunki określone w niniejszym rozdziale.

5. W obrębie terenów wymienionych w pkt 4.2 może być dopuszczone wyłącznie zainwestowanie ekstensywne, z uwagi na konieczność zapewnienia ciągłości przestrzennej terenów biologicznie czynnych, wymagające zachowania rozluźnionej struktury zabudowy oraz utrzymania lub zwiększenia w ich obrębie udziału terenów zieleni.

6. Poprzez zainwestowanie ekstensywne rozumie się zabudowę zagrodową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przyjmującą postać różnych form uzupełnienia zabudowy istniejącej, modernizacji, rozbudowy, wymiany substancji z jednoczesnym zakazem realizacji zabudowy w postaci zespołów.

7. Użytki rolne, jak i tereny zaliczone do systemu ekologicznego należą do obszarów wymagających ochrony przed zabudową (tj. ograniczeń powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ograniczeń zadań inwestycyjnych w zakresie sieci drogowej i infrastruktury technicznej) z możliwością uchylenia tego ograniczenia poprzez opracowania szczegółowe i specjalistyczne (opinie, ekspertyzy, waloryzacje, itp.) sporządzane obowiązkowo gdy:

- 1) występuje brak jednoczesnego spełnienia warunków określonych w pkt 11.

- 2) lokalizacja może znacząco wpłynąć na funkcjonowanie obszarów wymagających ochrony.
8. Przyjmuje się, iż przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową w obrębie terenów, o których mowa w pkt 4.2 poprzedzone będzie wskazaniem wnioskodawcy działki zamiennej położonej w obszarach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z polityką przestrzenną gminy, natomiast w przypadku braku takiej możliwości sugeruje się, aby zabudowa mieszkaniowa była powiązana z funkcjami rolniczymi, turystycznymi, agroturystycznymi i sportowymi.
9. Udostępnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową może nastąpić w formie:
  - 1) sporządzenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiany) dla większego obszaru,
  - 2) sporządzenia innych procedur wymaganych prawem (takich jak: sporządzenie planu lub jego zmiany dla pojedynczych działek lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).
10. Przyjmuje się, że
  - 1) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia (lub zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedza się analizą:
    - struktury własnościowej gruntu, ze szczególnym uwzględnieniem tych stanów prawnych nieruchomości, które mogą mieć negatywny wpływ na przeprowadzenie procedury formalnoprawnej,
    - przyszłych skutków prawnych i finansowych uchwalenia planu (lub jego zmiany), obejmujących m.in. koszty realizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - zakresu ustaleń planu, niezbędnego do osiągnięcia pożądaných efektów oraz sformułowania obowiązujących warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu,
  - 2) kolejność sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego winna wynikać przede wszystkim z kolejności realizacji uzbrojenia technicznego oraz obsługi komunikacyjnej,
  - 3) tereny przeznaczone do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego winny posiadać takie granice, aby można w nich było rozstrzygnąć o właściwej obsłudze komunikacyjnej terenu oraz nie spowodować konfliktów dla najbliższego otoczenia.
11. Ustala się, że udostępnienie terenu pod zabudowę w formie określonej w pkt 9.2 może nastąpić, jeżeli teren objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia spełnia następujące warunki:
  - 1) stanowi uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej i przyczynia się do jej

- krystalizacji (przez co rozumie się m.in. wykorzystanie luk w istniejącej zabudowie oraz położenie jej w bezpośrednim sąsiedztwie),
- 2) posiada prawnie udokumentowaną obsługę komunikacyjną rozumianą jako dostęp do drogi publicznej o parametrach właściwych dla funkcji mieszkaniowej,
  - 3) posiada możliwość inżynierskiego wyposażenia terenu przynajmniej w zakresie wody i energii elektrycznej bez konieczności dodatkowych inwestycji ze strony gminy,
  - 4) powierzchnia terenu oraz jego parametry gwarantują właściwe (prawidłowe) zagospodarowanie oraz zapewnienie odpowiedniego udziału zieleni biologicznie czynnej, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
  - 5) przyszłe zagospodarowanie, a w szczególności podział terenu nie spowoduje konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych dla otoczenia m. in. poprzez:
    - zablokowanie dostępu do sąsiednich nieruchomości,
    - utrudnienie prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej,
  - 6) nowo realizowana zabudowa nie może:
    - prowadzić do degradacji krajobrazu,
    - powodować osłabienia lub niewydolności funkcjonowania obszarów chronionych lub ekosystemów,
    - wprowadzać chaosu w zagospodarowaniu przestrzennym,
    - przyczyniać się do powstawania zabudowy substandardowej np. pod względem dostępności komunikacyjnej czy warunków zdrowotnych i sanitarnych.



---

## ZASADY I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU MIASTA W ZAKRESIE ROZWOJU USŁUG I OBSŁUGI KOMUNALNEJ

---

1. Uwzględniając strukturę osadniczą miasta Orzesze w zakresie obsługi mieszkańców wyznacza się obszary koncentracji usług:
  - 1) w ośrodku o randze centrum ogólnomiejskiego zlokalizowanym w Orzeszu,
  - 2) w ośrodkach wspomagających centrum ogólnomiejskie zlokalizowanych w Gardawicach i Woszczycach,
  - 3) w pozostałych ośrodkach usługowych zlokalizowanych w dzielnicach Jaśkowice Zawada, Zawiść, Zgoń, Zazdrość i Mościska.
2. Wykształcenie się ośrodków usługowych jest procesem długotrwałym, natomiast jego zainicjowanie poprzez:
  - 1) stworzenie „ram” w postaci formalnoprawnych uregulowań w planach miejscowych,
  - 2) promocję, oraz
  - 3) wypracowanie zachęt i preferencji dla przyszłych inwestorówsą celem strategicznym, umożliwiającym uzyskanie pozytywnych efektów w zakresie rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego gminy.
3. Rejony ośrodków określone są orientacyjnie, a ich właściwe granice będą efektem prowadzonej polityki Zarządu Miasta oraz dostosowane do granic własności.
4. W obszarach ośrodków usługowych preferuje się koncentrację usług publicznych i komercyjnych dla mieszkańców miasta, jak również usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego, realizowanych na zasadzie zorganizowanej lub indywidualnej działalności inwestycyjnej.

Jako uzupełnienie funkcji usługowo – handlowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji usług na wspólnej działce oraz zabudowę mieszkaniową w stopniu pozwalającym na utrzymanie funkcji usługowej jako wiodącej.
5. Funkcja usługowa może być realizowana w ramach:
  - 1) przebudowy, modernizacji i bardziej racjonalnego zagospodarowania istniejących obiektów i ich otoczenia,
  - 2) zmiany funkcji obiektów mieszkaniowych lub ich części,
  - 3) zagospodarowania gruntów rolnych położonych w granicach wyznaczonych obszarów, udostępnionych na podstawie planów miejscowych regulujących m.in. ich wyłączenie z produkcji rolnej.

6. W obszarach ośrodków usługowych należy dążyć do:
  - 1) ukształtowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci mini – placów, pasaży, zieleńców, skwerów itp.,
  - 2) tworzenia preferencji dla ruchu pieszego,
  - 3) zapewnienia odpowiednich standardów parkowania.
7. Dla wzbogacenia oferty spędzania wolnego czasu przewiduje się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową oraz funkcją sportu.

Powyższe przedsięwzięcia mogą być realizowane jako uzupełnienia istniejącego zagospodarowania oraz jako nowe inwestycje na wydzielonych działkach, a także mogą zajmować tereny przeznaczone w niniejszym „Studium...” na cele usług, zabudowy mieszkaniowej oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach – tereny należące do systemu ekologicznego.
8. Sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele sportu, rekreacji i wypoczynku powinien być warunkowany pojemnością środowiska, którą należy określić indywidualnie dla każdego z obszarów.
9. Wprowadzenie funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku na bazie Stawu Baraniok powinno być zrealizowane w formie nie kolidującej z wartościami przyrodniczymi proponowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego.
10. W celu realizacji szeroko pojętych celów społecznych i edukacyjnych Władze Miasta podejmą działania, a także będą wspierać przedsięwzięcia inwestycyjne służące realizacji:
  - 1) domu spokojnej starości,
  - 2) szkoły średniej,
  - 3) szkolnictwa specjalnego (z wykorzystaniem obiektu przy sanatorium w Zawiaści),
  - 4) miejskiej biblioteki publicznej,
  - 5) hali sportowo – widowiskowej.
11. W celu poprawy standardu placówek oświatowych ustala się realizację sal gimnastycznych przy istniejących szkołach w Zazdrości, Mościskach i Zgoniu.
12. Władze Miasta Orzesze będą wspierać działania zmierzające do realizacji wspólnego składowiska odpadów dla gmin wchodzących w skład Związku Komunalnego Powiatu Mikołowskiego zlokalizowanym poza terenem miasta Orzesze.
13. Jednocześnie wyznacza się obszary w granicach administracyjnych miasta Orzesze, które mogą być przeznaczone na cele gospodarki odpadami komunalnymi.

14. Poprzez gospodarkę odpadami komunalnymi rozumie się:
- 1) realizację obiektów i urządzeń gospodarki odpadami,
  - 2) czasowe składowanie wysegregowanych odpadów,
  - 3) obróbkę lub przeróbkę odpadów,
- na bazie współpracujących ze sobą modułów technologicznych.
15. Powyższe przedsięwzięcia mogą być dopuszczone pod warunkiem zapewnienia wysokiego bezpieczeństwa ekologicznego przyszłych technologii oraz rozwiązań technicznych.
16. Wyklucza się przyjmowanie odpadów wybuchowych, radioaktywnych, toksycznych, zakaźnych i nieznanego pochodzenia.
17. Realizacja przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami wymaga opracowania planów zagospodarowania przestrzennego opartych o aktualne badania warunków geologicznych i hydrogeologicznych z uwzględnieniem wytycznych m. in. w zakresie ochrony środowiska oraz ekonomiki wykorzystania powierzchni.
18. Jednocześnie postanawia się przystąpić do opracowania programu racjonalnej gospodarki odpadami w mieście uwzględniającego m.in. zbiórkę odpadów metodą segregacji „u źródła”.
19. W zakresie infrastruktury komunalnej przewiduje się możliwość rozbudowy już istniejących cmentarzy.  
W „Studium...” wyrażone to zostało poprzez rezerwowanie odpowiednich terenów.

W Orzeszu – Zazdrości – w związku z powołaniem Parafii – przewidziana została realizacja nowego cmentarza przy drodze bez nazwy – po wschodniej stronie ul. Żorskiej.

Realizacja cmentarza w Zazdrości oraz powiększenie istniejących cmentarzy w pozostałych dzielnicach miasta Orzesze może nastąpić na podstawie ustaleń planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego mających na celu m.in.:

- 1) minimalizację przyszłych konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych w najbliższym otoczeniu,
- 2) odpowiednie zagospodarowanie strefy ochronnej i wykorzystanie jej dla celów parkowania, zieleni izolacyjnej, usług, bądź działalności, których funkcjonowanie może być dopuszczone na podstawie przepisów szczególnych.

---

## ZASADY I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU MIASTA W ZAKRESIE ROZWOJU GOSPODARCZEGO

---

1. Przyjmuje się, iż główny kierunek działań Władz Miasta w zakresie „pobudzania” rozwoju gospodarczego miasta Orzesze polegać będzie na zwiększeniu atrakcyjności miasta dla rozwoju usług, drobnej wytwórczości i aktywności o charakterze usługowo – wytwórczo – handlowym poprzez zróżnicowanie przestrzeni miasta i specjalizację poszczególnych stref, bądź obszarów, uwzględniających stan istniejący użytkowania i zagospodarowania terenu.
2. Jako zadania strategiczne uznaje się:
  - 1) tworzenie warunków do prowadzenia działalności gospodarczych dla małych i średnich przedsiębiorstw,
  - 2) tworzenie konkurencyjnych wobec otoczenia warunków do inwestowania a tym samym przeciwdziałanie zjawisku bezrobocia.
3. Zasady polityki w zakresie rozwoju gospodarczego będą realizowane poprzez:
  - 1) podejmowanie działań formalnoprawnych i inwestycyjnych dla terenów przeznaczonych na cele aktywności gospodarczej, a szczególnie: opracowywanie planów zagospodarowania przestrzennego, prowadzenie aktywnej gospodarki nieruchomościami, realizację niezbędnej obsługi komunikacyjnej oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) przygotowanie ofert promujących wybrane fragmenty gminy w celu pozyskania inwestorów zewnętrznych,
  - 3) współpraca i podejmowanie wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych z partnerami zewnętrznymi,
  - 4) opracowanie i sukcesywne wdrażanie instrumentów finansowo – ekonomicznych i innych służących przyjętej polityce.
4. Jako pożądane na terenie miasta Orzesze przyjmuje się następujące przeznaczenia:
  - 1) handel,
  - 2) usługi ogólnomiejskie,
  - 3) nieuciążliwe dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi działy sektora produkcyjnego,
  - 4) obsługa przetwórstwa rolnego,
  - 5) usługi sportu i rekreacji,
  - 6) obsługę kołowego ruchu tranzytowego.

5. Przyjmuje się, że drobne, nieuciążliwe usługi i rzemiosło oraz handel związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców mogą być realizowane w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, natomiast działalności gospodarcze mogące oddziaływać na środowisko o charakterze uciążliwym, obniżające jakość środowiska zamieszkania i wartość sąsiadujących nieruchomości lokalizowane będą na terenach wskazanych w „Studium...” i wymienionych w pkt 6 przy uwzględnieniu warunków określonych w pkt 7.
6. Biorąc pod uwagę uwarunkowania szerokiego otoczenia wyznacza się następujące obszary aktywności gospodarczej:
  - 1) obszar położony po wschodniej stronie ul. Centralnej na południe od dzielnicy Gardawice,
  - 2) obszar położony w rejonie ulic Centralna, Przyjaźni i Żorska na północ od dzielnicy Woszczyce,
  - 3) obszar położony w rejonie ulic Mikołowskiej i Tysiąclecia w dzielnicy Zawisć,
  - 4) mniejsze powierzchniowo obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, wieloprofilowe usługi i działalności gospodarcze położone w kilkunastu rejonach miasta zgodnie z oznaczeniami na planszy pt. „Kierunki polityki przestrzennej”
7. Przy rozbudowie, modernizacji istniejących terenów aktywności gospodarczej oraz realizacji nowych ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań minimalizujących możliwość wywierania niekorzystnego wpływu projektowanej działalności na sąsiadujące nieruchomości oraz komponenty środowiska przyrodniczego m.in. poprzez:
  - 1) odpowiednie zagospodarowanie działki i strefowanie funkcji w relacji do otoczenia,
  - 2) wprowadzenie – w razie potrzeby – odpowiednio ukształtowanej zieleni o charakterze sanitarno – ochronnym,
  - 3) ekranowanie terenów działalności od terenów sąsiednich,
  - 4) zastosowanie odpowiednich rozwiązań organizacyjnych (m.in. odpowiedni system pracy urzędzeń, obsługi komunikacyjnej, dostaw) oraz rozwiązań technologicznych.
8. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu na cele usługowo – przemysłowe oraz obsługi ruchu tranzytowego poza wskazanymi terenami na zasadach określonych w planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli kompleksowe analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jakie wywoła planowane przedsięwzięcie przeprowadzone przed przystąpieniem do planu wykażą brak negatywnego wpływu na otoczenie, środowisko przyrodnicze, interes osób trzecich oraz system komunikacyjny.
9. Wyznacza się teren przeznaczony na cele eksploatacji piasku w Orzeszu – Woszczycach w granicach określonych uchwałą nr VII/53/99 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 31.03.1999r. w sprawie *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze pod piaskownię.*

10. Kierunek zagospodarowania tego terenu po zakończeniu wydobywania określi plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego realizujący powyższą uchwałę. Ze względu na położenie terenu w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe” (w bezpośrednim otoczeniu lasów) zaleca się, aby był to kierunek zadrzewieniowy z dopuszczeniem funkcji zgodnych z ideą funkcjonowania parku (usług turystyki, wypoczynku, rekreacji).
11. Jednocześnie ustala się, iż zabiegi rekultywacyjne oraz zagospodarowanie terenów powydobywczych odbywały się sukcesywnie tj. w miarę zakończenia eksploatacji na poszczególnych polach eksploatacyjnych zgodnie z programem wydobywania i aby prace te nie były odkładane do czasu definitywnego ukończenia eksploatacji. Powyższe ustalenie ma na celu jak najszybsze przywrócenie równowagi przyrodniczej na zdegradowanych obszarach, a tym samym włączenie ich w prawidłowo funkcjonujący system ekologiczny miasta.
12. Adaptuje się istniejące piaskownie „Jarub” i „Gola” w Orzeszu – Gardawicach. Zagospodarowanie tych terenów po zakończonej eksploatacji przeznacza się pod działalność gospodarczą.
13. Ustala się zakaz eksploatacji surowców budowlanych w innych poza wyznaczonymi w „Studium...” obszarach, a także z koryt rzecznych z wyjątkiem działań związanych z prawidłowym ich utrzymaniem, a zakres eksploatacji wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony środowiska i gospodarki wodnej.
14. Ustala się konieczność podjęcia działań związanych z minimalizacją oddziaływania na otoczenie składowiska żużlu i popiołów w Gardawicach, z jednoczesnym zakazem powiększania jego powierzchni. Ze względu na specyficzny charakter obiektu (czynna budowla hydrotechniczna) rekultywacja nie może być realizowana częściowo i musi być przeprowadzona na podstawie opracowania specjalistycznego. Pożądane kierunki docelowego zagospodarowania obiektu, istotne z punktu widzenia miasta, wskazane do rozważenia w opracowaniu specjalistycznym, to:  
  
wariant I – zagospodarowanie i użytkowanie rekreacyjne (zjazdy saneczkowe, tory dla rowerów górskich itp.),  
wariant II – zadrzewienie (dominanta krajobrazowa).

## ZASADY I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU MIASTA W ZAKRESIE SYSTEMU EKOLOGICZNEGO

1. Przyjmuje się politykę w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodną z koncepcją zrównoważonego rozwoju miasta Orzesze oraz regionu.
2. Rada Miasta Orzesze będzie podejmować działania gwarantujące ochronę prawną obszarom i obiektom o wartościach i niekwestionowanych walorach przyrodniczych i kulturowych.
3. Wyznacza się w obrębie miasta wraz z jego połączeniami zewnętrznymi przestrzennie ciągły system terenów otwartych, przyrodniczo aktywnych.
4. Wymóg ochrony środowiska przyrodniczego obejmuje:
  - 1) Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Katowickiego z dnia 23.11.1993r. w sprawie utworzenia parku „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”),
  - 2) lasy ochronne Nadleśnictwa Kobiór – (są to powierzchniowo duże, zwarte i różnorodne genetycznie kompleksy leśne; spełniać one będą również ważne funkcje rekreacyjne i krajobrazowe),
  - 3) strefy wododziałowe, źródliskowe oraz tereny dolin rzecznych i cieków okresowych, zlewni Odry i Wisły wraz z ich obudową biologiczną, na całych odcinkach, chronione przed zabudową,
  - 4) zwarte kompleksy gruntów rolnych klas III i IV pochodzenia mineralnego oraz gleby pochodzenia organicznego wraz z roślinnością śródpolną,
  - 5) tereny zbiorników wodnych wraz ze strefą przywodną,
  - 6) tereny zieleni miejskiej ogólnodostępnej oraz tereny ogrodów działkowych,
  - 7) połączenia drogowe (szczególnie stare drogi) z istniejącym drzewostanem stanowiące połączenia przyrodnicze.
  - 8) główne zbiorniki wód podziemnych (obszary zwykłej ochrony wód podziemnych Górnośląskiego Zagłębia Węglowego i jego obrzeża) położone w obrębie:

czwartorzędowych:

- Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Rejonu Górnej Odry (Q<sub>1</sub>),
- Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Rejonu Małej Wisły (Q<sub>11</sub>),
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Bełk (Q<sub>9</sub>),

karbońskich:

- Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Mikołów – Sosnowiec (C<sub>11</sub>),
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Tychy – Siersza (C/2).

9) pomniki przyrody:

- wiąz górski o średnicy 509cm rosnący w Śródmieściu,
- dąb szypułkowy o średnicy 393cm rosnący w Zawiaści.

5. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną:

- 1) Rezerwat na Górze Św. Wawrzyńca,
- 2) Pszczyński Park Krajobrazowy,
- 3) Zespół przyrodniczo – krajobrazowy obejmujący obszar dorzecza potoku Woszczyckiego.

6. Konieczny warunek ochrony i zachowania ciągłości systemów ekologicznych, a także ochrony bioróżnorodności narzuca:

- 1) otoczenie ochroną obszarów i obiektów o dużych wartościach przyrodniczych,
- 2) ograniczenie zasięgu terenów zurbanizowanych na rzecz wypełniania luk w strukturze przestrzennej miasta,
- 3) wykluczenie zabudowy z terenów przyrodniczo cennych,
- 4) utrzymanie stref ekotonowych na granicy lasu,
- 5) kształtowanie zespołów zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób zapewniający ciągłość przestrzenną terenów biologicznie czynnych.

7. Istotny system wentylacyjny miasta stanowi układ drogowo – uliczny (funkcje tę powinny spełniać układy dróg i ulic tworzące wraz z pobliskimi terenami zieleni ciąg przewietrzania miasta).

8. System wentylacyjny i ekologiczny stanowią niezbędny szkielet przyszłej pożądanej struktury przestrzennej obszaru miasta. Wiąże się to szczególnie z zachowaniem i ochroną ciągów dolinnych.

Utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych zbiorników wodnych wzbogaci dynamikę systemu przewietrzania oraz poprzez zwiększenie wilgotności powietrza i atmosfery podniesie jakość siedlisk przyrodniczych.

9. Działania ochronne prowadzące do zabezpieczenia i powiększenia istniejących zasobów przyrodniczych obejmują:

- 1) utrzymanie i ochronę obiektów przyrodniczych uznanych prawnie za chronione lub będących w fazie postępowania prawnego,
- 2) przestrzeganie i egzekwowanie rygorów ochronnych dla wód otwartych i studni głębinowych,
- 3) utrzymanie koryt rzecznych w stanie naturalnym oraz ograniczenie ich regulacji do niezbędnej konieczności,
- 4) rekultywację terenów szkód i dewastacji związanych z prowadzoną eksploatacją surowców naturalnych oraz terenu osadnika żużlu i popiołu,
- 5) prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędzenia lasu,



- 6) właściwą, fachową opiekę nad zielenią wysoką, w tym szczególnie wzdłuż istniejących dróg, a w przypadku budowy nowych dróg realizację przepustów i przejść dla zwierząt na terenie barier utrudniających ich migrację,
  - 7) uwzględnianie wyników opracowań specjalistycznych i przyrodniczych w polityce przestrzennej gminy tj. w planach miejscowych i decyzjach administracyjnych, w tym wskazań dla obszarów o znaczeniu ponad regionalnym,
  - 8) zalesianie gruntów,
  - 9) monitoring stanu czystości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego (wody, powietrza, gleby) oraz prowadzenie szeroko pojętej edukacji społeczeństwa wskazującej na potrzebę ochrony środowiska.
10. Przyjmuje się tereny otwarte wskazane do zalesienia, położone w następujących strefach:
- 1) strefie źródłiskowej,
  - 2) strefie dolinnej (obejmującej doliny cieków i doliny suche),
  - 3) strefie wododziałowej,

Jednocześnie wskazuje się na konieczność opracowania planu zalesienia, jako podstawy do działalności zalesieniowej, w kierunku kształtowania drzewostanu pod kątem zbiorowisk leśnych właściwych dla stref: źródłiskowych, dolinnych, wododziałowych, zarówno pod względem cech siedliska potencjalnego, jak i funkcji terenu w systemie ekologicznym.

11. Na terenie parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” obowiązują zasady użytkowania wynikające z aktualnych przepisów prawnych, w tym obowiązek opracowania planu ochrony. Realizowanie potrzeb społeczności lokalnej powinno odbywać się przy szczególnym uwzględnieniu potrzeb ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazu. Jest to szczególnie istotne ze względu na przebieg korytarza ekologicznego Odra – Wisła, mającego rangę krajową.
12. Ze względu na to, iż znaczna część parku krajobrazowego to obszary zamieszkałe i znajdujące się pod presją czynników antropogenicznych – postuluje się, aby opracowania szczegółowe planu ochrony objęły, oprócz zagadnień ochrony poszczególnych ekosystemów i kształtowania funkcji obszaru parku, zagadnienia przestrzenne uwzględniające zasady kształtowania systemu osadniczego, zagospodarowania rolniczego oraz organizacji infrastruktury technicznej.
13. Zatwierdzony plan ochrony parku krajobrazowego jest podstawą dla Dyrektora Parku do koordynowania i nadzorowania czynności ochronnych, inwestycyjnych i kontrolnych na obszarze parku w okresie dwudziestu lat.
14. Zatwierdzony plan ochrony parku krajobrazowego w miarę potrzeby stanowić będzie podstawę do wprowadzenia stosownych zmian do „Studium...”, które sporządza się na czas nieokreślony, a także stanowić będzie wytyczne do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji administracyjnych.

## ZASADY POLITYKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

wyciąg z opracowania „Wytyczne konserwatorskie do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze” wykonanego przez Pracownię Projektową „POZYTYW” – Katowice ul. Kościuszki 15/9, arch. Ryszarda Rajnich–Walawender, arch. Hanna Wiak–Marzec, Katowice 1999r. uzupełniony zgodnie z pismem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach (znak pisma: SOZ–AF/4163/746/4/02 z dnia 26.02.2002r.)

W zakresie obiektów i obszarów należących do zasobów dziedzictwa kulturowego objętych lub wskazanych do objęcia ochroną ustala się politykę konserwatorską która obejmuje następujące działania:

- 1) ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków (wg wykazu w TABELI NR1),**
- 2) zapewnienie ochrony prawnej obiektom zabytkowym poprzez wpisanie ich do rejestru zabytków (wg wykazu w TABELI NR2),**
- 3) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „E”, „K” i „Wo”** mających na celu ochronę i zachowanie najwartościowszych fragmentów układów osadniczych oraz elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych występujących w dzielnicach miejskich i podmiejskich,
- 4) zachowanie obiektów zabytkowych położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej,** chronionych i wskazanych do, ochrony w tym na mocy planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego (wg spisu adresowego zamieszczonego w TABELI NR4),
- 5) zachowanie, ochrona i konserwacja kapliczek i krzyży przydrożnych będących świadectwem historycznych układów osadniczych (wg zamieszczonego spisu),**
- 6) kontynuacja form historycznego dziedzictwa urbanistycznego i architektonicznego** poprzez uwzględnienie wytycznych konserwatorskich w nowo tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzjach administracyjnych (wz. i zt. oraz pozwolenia na budowę) zgodnie z postulatami konserwatorskimi zawartymi w rozdziale pt. „*Postulaty konserwatorskie jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*”.

## OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Lp	Lokalizacja / adres	Obiekt	Uwagi – rejestr zabytków
1	2	3	4
1	Zawiść	pałac z parkiem z XVIII w.	726/66 z dnia 15.06.1966
2	Gardawice	zespół dworsko – parkowy	1651/97
3	Orzesze	dawny kościół parafialny p.w. Św, Wawrzyńca z XVI w.	673/66 z dnia 28.05.1966
4	Woszczyce	pałacyk o cechach neobarokowych	729/66 z dnia 15.06.1966
5	Orzesze – na zboczu wzgórza Św. Wawrzyńca	krzyż przydrożny data nieczytelna	B 463/73/28 z dnia 5.11.1973
6	Gardawice – róg ul. Katowickiej i Łąkowej (naprzeciw budynku nr 70)	krzyż przydrożny, odnowiony amatorsko, zlokalizowany w grupie drzew, tablice inskrypcyjne z napisami: <i>„Umiłował nas i obmył nas z Grzychów naszych w krwi Swojej”(Apoc.15)</i> <i>„Niech Bóg imiona Pondarow napisze w Księdze żywota”</i> <i>„Fondazi Jakób Spendel i Gmin”</i> 1880	B 412/73 z dnia 16.07.1973
7	Gardawice – przy ul. Damrota 1na posesji potomków fundatorów Państwa Bańczyków	krzyż przydrożny, odnowiony amatorsko, tablica inskrypcyjna z napisem: <i>„Fundatorzi: Maryanna Bańczyk i Malcher Syn”</i> 18..... <i>datowanie obiektu nie znane nawet żyjącym potomkom fundatorów</i>	B 413/73 z dnia 16.07.1973
8	Gardawice – przy ul. Katowickiej 18	krzyż przydrożny, odnowiony amatorsko, tablica inskrypcyjna z napisem: <i>„Boże Błogostaw naszą ziemię Ojczy nasz, zdrowaś za Fundatorów Karol i Józefa Sier”</i> 1875	B 414/73 z dnia 16.07.1973

1	2	3	4
9	Gardawice – przy skrzyżowaniu dróg Katowicka – Centralna (właściciel mieszka przy ul. Katowickiej 78)	figura Św. Jana Nepomucena, drewniana	B 416/73 z dnia 16.07.1973
10	Woszczyce – przy ul. Piastowskiej	krzyż przydrożny, tablica inskrypcyjna z napisem: „Fundatorzi: Franciszek i Franciszka Pissarek” 1882	B 417/73 z dnia 16.07.1973
11	Woszczyce – przy ul. Suszeckiej	krzyż przydrożny odnowiony amatorsko 1865	B 419/73 z dnia 16.07.1973
12	Woszczyce – w kapliczce przy plebanii nr 51	figura Św. Jana Nepomucena brak daty	B 420/73 z dnia 16.07.1973
13	Woszczyce – przed wejściem do kościoła	krzyż przydrożny 1823 – 1868	B 421/73 z dnia 16.07.1973
14	Orzesze – przy ul. Długosza 63	krzyż przydrożny z 1870r. fundacji Franciszka Matuszczyka (stanowi własność Teresy i Czesława Kwoka zam. przy ul. Długosza 63)	B 418/73 z dnia 16.07.1973

#### Elementy stanu zachowania krzyży:

kamiennie z figurą Chrystusa ukrzyżowanego, usytuowane na cokołach na podmurówce, cokoly zwieńczone gzymsami często wygiętymi w łuk, zdobione najczęściej rzeźbami Maryi oraz tablicami inskrypcyjnymi. Dobrze utrzymane otoczenia krzyży, w kilku przypadkach ogrodzone współczesnymi ogrodzeniami z metaloplastyki, usytuowanymi na podmurówce

#### WYTYCZNE KONSERWATORSKIE

1. Ochrona zabytkowych krzyży przydrożnych oraz ich najbliższego otoczenia wraz z towarzyszącym im często starodrzewiem.
2. Wszelkie prace związane z ich konserwacją i rewaloryzacją należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## OBIEKTY POSTULOWANE DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW

Lp	Lokalizacja / adres	Obiekt
1	Orzesze przy ul. Św. Wawrzyńca 2	Kościół Parafialny p.w. Nawiedzenia NMP wraz z otoczeniem
2	Woszczyce przy ul. Długosza 51	Kościół Parafialny p.w. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem
3	Orzesze przy ul. Powstańców 11	Kościół Ewangelicko – Augsburski p.w. Św. Ducha wraz z otoczeniem
4	Zgoń przy ul. Kobiórskiej 1	Kościół p.w. Św. Antoniego
5	Woszczyce przy ul. Długosza 6	budynek przedszkola
6	Orzesze – przy ul. Rybnickiej (obok poczty)	krzyż przydrożny 1884 – 1927 z piaskowca

## STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

### 1. Strefy „A” ochrony konserwatorskiej:

1) strefa A-1	– teren kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP przy ul. Św. Wawrzyńca w Orzeszu,
---------------	--

**granice strefy:** strefa obejmuje kościół parafialny oraz dom parafialny wraz z otaczającym terenem – granica strefy przebiega po zewnętrznym obrysie działek budowlanych,

#### wytyczne konserwatorskie:

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny: rozplanowanie obiektów, przebieg ogrodzenia,
- ewentualne lokalizacje obiektów pomocniczych na przedmiotowym terenie (utrzymane w charakterze istniejących obiektów, w głębi działek) należy uzgodnić z WKZ
- należy utrzymać formę, kształt, wystrój (tradycyjne materiały, detal architektoniczny) istniejących obiektów,
- wszystkie prace budowlane – remontowe należy prowadzić w uzgodnieniu z WKZ,
- prace konserwatorskie przy elewacjach należy poprzedzić badaniami laboratoryjnymi (dot. w szczególności kamiennych ścian kościoła) – celem wysunięcia prawidłowych wniosków dotyczących stanu zabrudzenia (zasolenia, zawilgocenia itp.) zastosowania odpowiednich preparatów,
- należy dążyć do zlikwidowania nieprawidłowo wykonanych prac remontowych np. odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej zakończonej półkuliście, otynkowania (?) strefy wejściowej kościoła,
- uporządkowanie otoczenia i jego uatrakcyjnienie poprzez wprowadzenie elementów małej architektury. Wyeksponowanie obiektu poprzez iluminację świetlną,
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

2) strefa A-2	– otoczenie kościoła p.w. Św. Wawrzyńca (obiekту wpisanego do rejestru zabytków nr 673/66 z 28.05.1966r.) w Orzeszu – cmentarz rzymsko – katolicki z 1906r.,
---------------	--

**granice strefy:** granica strefy przebiega po granicach działki (ogrodzenia) cmentarza wokół kościoła Św. Wawrzyńca,

#### wytyczne konserwatorskie:

- należy zachować istniejący układ kompozycyjny cmentarza. Z uwagi na fakt, że przedmiotowy teren stanowi bezpośrednio otoczenie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, ponadto stanowiącego dominantę

przestrzenną w okolicy, wszelkie lokalizacje obiektów (nie dotyczy małogabarytowych grobowców) oraz prace mogące wpłynąć na ekspozycję kościoła lub zmianę kompozycji zieleni i wystroju otoczenia – należy uzgadniać z WKZ,

3) strefa A-3	– Kościół Ewangelicko – Augsburski p.w. Św. Ducha wraz z otoczeniem w Orzeszu ul. Powstańców 1 (cmentarz ewangelicko – augsburski z 1913r.),
---------------	--

**granice strefy:** granice strefy pokrywają się z granicami działki (w istniejącym ogrodzeniu),

**wytyczne konserwatorskie:**

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny założenia,
- należy zachować istniejący kształt, formę, wystrój i tradycyjne materiały istniejących obiektów i ogrodzenia,
- wszelkie prace remontowo – budowlane oraz zmiany w układzie kompozycyjnym układu (dotyczące lokalizacji nowych obiektów, modernizacji otoczenia itp.) oraz zmiany kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

4) strefa A-4	– założenie pałacowo – parkowe, Kościół Parafialny p.w. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem i cmentarzem rzymsko – katolicki przy ul. Długosza – postulat wpisu do rejestru zabytków, fragment zabudowy przy ul. Żorskiej – Woszczyce,
---------------	---

**granice strefy:** granica strefy biegnie: od północnego – wschodu wzdłuż granicy działki kościelnej (oraz jej przedłużenia w kierunku północno – zachodnim), następnie od strony południowo – wschodniej również wzdłuż granicy działki kościoła (z wyłączeniem istniejącego sadu) – do ul. Żorskiej, ul. Żorską w kierunku zachodnim, do trasy E16, następnie od północnego – zachodu po granicy działki budowlanej założenia pałacowo – parkowego. Na przedmiotowym terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – pałacyk (obiekt po rekonstrukcji) – nr rej. 729/66. Na terenie założenia dworsko – parkowego – strefą „A” proponuje się objąć pozostałości założenia dworskiego: park, czworak, pozostałości zabudowań gospodarczych oraz aleję dojazdową na działkach 418/88 i 419/88.

**wytyczne konserwatorskie:**

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny (zabytkowy układ drożny, rozplanowanie poszczególnych elementów: obiektów, zieleni, układów kompozycyjnych itp.),
- należy zachować układ poszczególnych zespołów: kościoła z otoczeniem i cmentarzem, założenia pałacowo – parkowego,

- wszelkie zamierzenia, mające wpływ na układ przestrzenny proponowanej strefy ochronnej należy uzgadniać z Konserwatorem Zabytków (nowe lokalizacje, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy), ponadto w/w uzgodnieniom podlegać będą wszystkie prace remontowe i konserwatorskie zabytkowej zabudowy oraz uzgodnienia kolorystyk i reklam pozostałych obiektów,
- należy dążyć do rekompozycji całego dawnego układu założenia pałacowo – parkowego oraz do należytego jego zagospodarowania i wyeksponowania,
- należy przeprowadzać bieżące zabiegi sanitarne drzewostanu,
- na uwagę zasługują obiekty, które powstały w okresie budowy pałacyku – należy dążyć do ich utrzymania, doprowadzenia ich do dobrego stanu technicznego i prawidłowego wykorzystania,
- postuluje się wpisanie do rejestru zabytków kościoła wraz z otoczeniem,
- należy wykonać konserwacje elewacji kościoła, rzeźb i ogrodzenia (poprzedzić badaniami stopnia zabrudzenia kamienia) oraz uporządkowanie otoczenia – zakres prac uzgodnić z WKZ,
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

<b>5) strefa A-5</b>	<b>– kościół p.w. Jana Chrzciciela wraz z cmentarzem rzymsko – katolickim z 1936r. w Jaśkowicach,</b>
----------------------	---

**granice strefy:** granice strefy ochronnej pokrywają się z granicami działki budowlanej,

**wytoczne konserwatorskie:**

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny założenia,
- należy zachować istniejący kształt, formę , wystrój i tradycyjne materiały obiektu,
- wszelkie prace remontowo – budowlane oraz zmiany w układzie kompozycyjnym układu (dotyczące lokalizacji nowych obiektów, modernizacji otoczenia itp.) oraz zmiany kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

<b>6) strefa A-6</b>	<b>– teren otaczający założenie pałacowo – parkowe w zawiści (wpisane do rejestru zabytków w granicach ogrodzenia – nr 726/66 z 15.06.1966r) pozostałości założenia dworskiego: oficyna i czworobok zabudowań gospodarczych,</b>
----------------------	--

**granice strefy:** obejmuje teren otaczający założenie pałacowo – parkowe przy ul. Mikołowskiej – w granicach działki budowlanej. (granica strefy przebiega od strony południowo – wschodniej wzdłuż trasy E16, do skrzyżowania z ul. Mikołowską, następnie skręca w kierunku północno – zachodnim – do wschodnich granic zabudowy, po w/w granicach schodzi w kierunku południowym, następnie skręca w kierunku zachodnim nadal po granicach działek – do końca zabudowy, skręca o 90 stopni w kierunku południowym, biegnąc wzdłuż brzegu stawu do trasy E16).



Założenie pałacowo – parkowe wpisane jest do rejestru zabytków (nr 726/66 z dnia 15.06.1966r.). Strefą „A” objęto bezpośrednio sąsiedztwo terenu wpisanego do rejestru zabytków.

**wytyczne konserwatorskie** dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz terenu przyległego – strefy „A”:

- wszystkie prace budowlane, pielęgnacyjne w obrębie założenia pałacowo – parkowego wymagają uzgodnienia dokumentacji projektowej i zezwolenia WKZ,
- zachowanie historycznego układu kompozycyjnego,
- zachowanie i konserwacja zabytkowego budynku pałacu,
- opracowanie projektu rewaloryzacji parku,
- utrzymanie i pielęgnacja starodrzewia,
- zachowanie niezabudowanego terenu jako łąki rozciągającego się na południe od ulicy Mikołowskiej, wzdłuż rzeki Gostynki, będącego zabezpieczeniem ekspozycji dla zespołu pałacowo – parkowego oraz towarzyszących mu zabudowań folwarcznych,
- pracom ziemnym prowadzonym w obrębie strefy należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- konieczne wszczęcie postępowania administracyjnego w celu uściślenia granic wpisu,
- zakaz wprowadzania zabudowy na tereny będące przedłużeniem parku, wzdłuż trasy E16, stanowiące zabezpieczenie właściwej ekspozycji parku i pałacu,
- dążenie do nawiązania charakteru już istniejącej zabudowy jednorodzinnej na przedpolu założenia (w trakcie ewentualnych prac budowlanych) do tradycyjnych, regionalnych form i zharmonizowania z zabytkowym otoczeniem,
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

7) strefa A-7	teren otaczający zespół dworsko – parkowy w Gardawicach (wpisany do rejestru zabytków nr 1651/97 z dnia 17.11.1997r) z uwagi na znaczne przekształcenie pierwotnego założenia – strefą obejmuje się tylko północną część dawnego założenia),
---------------	--

**granice strefy:** (z wyłączeniem terenu wpisanego do rejestru zabytków – określonego w załączniku do decyzji Ldz. PSOZ – 53400/R/256/2/97 z 17.11. 1997r.),

południowa granica przebiega wzdłuż ul. Wojska Polskiego, do skrzyżowania z ul. Tulipanów, następnie (za nr 14a) w kierunku północnym i dalej w kierunku wschodnim – po granicach działek budowlanych, dalej skręca na południe (za budynkiem nr 70) również po granicy działki – z wyłączeniem terenu wpisanego do rejestru zabytków,

### **wytyczne konserwatorskie:**

- opracowanie dokumentacji konserwatorskiej, np. karty ewidencyjnej, studium konserwatorskiego zespołu w celu określenia wytycznych konserwatorskich,
- wszystkie prace budowlane, pielęgnacyjne w obrębie założenia dworsko – parkowego wymagają opinii konserwatorskiej do dokumentacji – przed wydaniem przez Urząd Miasta pozwolenia na budowę,
- zachowanie historycznego układu kompozycyjnego,
- zachowanie i modernizacja dawnej zabudowy folwarcznej,
- opracowanie projektu rewaloryzacji założenia,
- utrzymanie i pielęgnacja starodrzewia,
- wymagana opinia konserwatora zabytków do projektów decyzji a warunkach zabudowy związanych z nowymi lokalizacjami, oraz opinie do projektów modernizacji i przebudowy istniejącej historycznej zabudowy,
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

<b>8) strefa A-8 – teren szpitala przy ul. Gliwickiej w Orzeszu,</b>
--

**granice strefy:** wschodnia granica gminy przebiega ulicą Gliwicką od południa biegnie po granicy działki budowlanej (obejmuje kapliczkę przydrożną, od zachodu po granicy działki szpitala, od północy granica przebiega po północnej granicy działki budowlanej budynku apteki,

### **wytyczne konserwatorskie:**

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny, ewentualna lokalizacja nowych obiektów, zmiany w układzie kompozycyjnym należy uzgadniać z Konserwatorem Zabytków,
- wszystkie prace remontowo – budowlane należy uzgadniać z WKZ,
- z uwagi na wysokie walory urbanistyczno – architektoniczne zespołu oraz położenie przy głównej drodze – należy dbać o należyłą ekspozycję oraz wysoką estetykę kompleksu (stan obiektów, utrzymanie zabytkowych elementów zespołu, wysoki standard zagospodarowania terenu),
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

## **2. Strefy „B” ochrony konserwatorskiej:**

<b>1) strefa B-1 – teren dworcowy (obszar dawnej huty „Maria”) – Orzesze,</b>
---

**granice strefy:** teren w Orzeszu, pomiędzy torami kolejowymi (od wschodu), odejmujący zabudowę po obu stronach ulicy Dworcowej (zachodnią granicę stanowi granica działki należącej do PZPH „HERBAROM”.

Proponuje się także objąć strefą konserwatorską teren dawnej Huty Maria – obecnie Huta Szkła Orzesze (w granicach działki) – może to ulec zmianie po przeprowadzeniu szczegółowego rozeznania i wykonaniu wartościowania obiektów (na etapie planu zagospodarowania przestrzennego),

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- zespół zabudowy Huty Szkła Orzesze stanowi pozostałość bardzo starego (połowa XIX w.) zakładu hutniczego poważnie i kilkakrotnie przekształcanego. Przebudowy z lat 70-tych i 80-tych XX w. doprowadziły do bardzo poważnego zakłócenia układu przestrzennego tego zespołu. W związku z tym zachowały się jedynie pojedyncze obiekty z początku XX w. Z uwagi na fakt, iż rozbudowa i modernizacja zakładu odbywały się w obrębie dawnego założenia nastąpiła swoista wymiana kubatury. W związku z tym proponuje się wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej na całość założenia w granicach ogrodzenia. Spośród zabudowy przemysłowej na zachowanie i zabezpieczenie zasługuje kilka budynków pomocniczych (magazynowo – warsztatowych), jednakże ze względu na brak pełnej identyfikacji nie jest możliwe na obecnym etapie rozpoznania jednoznaczne ich określenie. Na zachowanie zasługują również pozostałości kilku osiedli robotniczych o typowo hutniczym charakterze np. przy ul. Fabrycznej. Kompleks stacyjny stanowi ciekawy i w niewielkim zakresie przekształcony kompleks kolejowy. Koniecznie należy go objąć strefą „B” ochrony konserwatorskiej wraz z otaczającą strefą zieleni i pozostałościami dawnej kopalni Orzesze. Najcenniejszy z całego założenia jest dworzec, który należy użytkować z rygorami niezmięnionej bryły, elewacji i dachu,
- zespół Gazpol stanowi pozostałość samodzielnego rejonu wydobywczego (z własną bocznicą). W okresie powojennym dokonano szeregu modernizacji oraz nowych inwestycji, które zakłóciły pierwotny układ zabudowy. Obiekty, które przetrwały stanowią niewielki zespół usytuowany przy drodze dojazdowej do zabudowy dworcowej. Proponuje się objęcie tego kompleksu strefą „B” wraz z zabudową stacji kolejowej,
- kilka obiektów architektonicznych pokopalnianych nie stanowi obiektów o wartościach średnich lub niewielkich. Potrzeba istnieje tylko użytkowania ich z nienaruszoną bryłą,
- należy utrzymać istniejący układ urbanistyczny; ciąg budynków stacyjnych, rozplanowanie pozostałych obiektów wytypowanych w dalszej części opracowania do ochrony konserwatorskiej, założenie przemysłowe terenu dawnej Huty Maria –obecnie Huty Szkła oraz formę, wystrój i materiały poszczególnych obiektów,
- należy wykonać szczegółowe rozeznanie zachowanej tkanki zabytkowej na terenie w/w Huty (pozwoli to na sprecyzowanie poprawnych wytycznych konserwatorskich dla tego terenu) – do tego czasu cały teren podlega uwarunkowaniom wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej (uzgodnień w zakresie prowadzenia prac remontowo – budowlanych z WKZ – odnosi się to również do wszystkich obiektów zlokalizowanych na obszarze całej strefy),

## 2) strefa B-2 – teren dworcowy – Jaśkowice,

**granice strefy:** pas zabudowy wzdłuż torów kolejowych (od północy granicę wyznaczają tory kolejowe, od południa granice działek budowlanych) – zabudowa wzdłuż ul. Rajcy,

### wytyczne konserwatorskie:

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny i kompozycyjny zieleni,
- należy zachować formę, wystrój i materiały poszczególnych obiektów,
- wszystkie prace remontowo – budowlane związane z obiektami w przedmiotowej strefie oraz lokalizacje nowych obiektów należy uzgadniać z WKZ,
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

## 3) strefa B-3 – teren układu dawnej wsi – Woszczyce,

**granice strefy:** strefą obejmuje się pozostałą część zabudowy miejscowości – nie objętą strefą „A” i „K”. Granica zachodnia biegnie wzdłuż drogi E16, do skrzyżowania z ul. Długosza, następnie na krótkim odcinku w stronę południową ul. Długosza – do skrzyżowania z ul. Stawową, skręca na wschód w ul. Stawową, tyłami zabudowy (działek budowlanych) przecina ul. Piastowską, następnie skręca w kierunku południowo – wschodnim, tyłami zabudowy (za Szkołą), obejmuje zabudowę południowej pierzei ul. Batorego (biegnie po południowych granicach działek), następnie tyłami zabudowy południowo – wschodniej pierzei ul. Piastowskiej, pomiędzy cmentarzami (dalsza część cmentarza znajduje się w strefie „K”), tyłami istniejącej zabudowy (otacza strefę „A”) dochodzi do trasy szybkiego ruchu, obejmuje część dawnego układu parku pałacowego z zabudowaniami browaru,

### wytyczne konserwatorskie:

- należy utrzymać istniejący układ urbanistyczny nawiązujący do pierwotnego charakteru miejscowości – wsi centralnej (układ drożny, rozplanowanie zespołów i budynków, układ parcelacyjny, wysokości i formę zabudowy itd.) oraz układ kompozycyjny zieleni,
- należy zachować istniejące obiekty postulowane w dalszej części do ochrony. Zakres prac remontowo – budowlanych należy uzgadniać z WKZ,
- lokalizacje nowych obiektów należy uzgadniać z Konserwatorem Zabytków. Zabudowa w strefie nie powinna przekraczać wysokości sąsiadującej z nią zabudowy, obiekty wolnostojące z zabudową gospodarczą, zaleca się utrzymanie charakteru zabudowy regionalnej,
- zachowany fragment dawnego założenia parkowego należy uczytelnić, obiekty poddać konserwacji, zagospodarować otaczający teren,
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

4) strefa B-4	– kościół p.w. Św. Antoniego wraz z otoczeniem w Zgoniu przy ul. Kobiórskiej 1,
---------------	---

**wytyczne konserwatorskie:**

- należy zachować istniejący układ urbanistyczny założenia oraz kompozycyjny zieleni,
- należy zachować istniejący kształt, formę, wystrój i tradycyjne materiały obiektu,
- wszelkie prace remontowo – budowlane oraz zmiany w układzie kompozycyjnym układu (dot. lokalizacji nowych obiektów, modernizacji otoczenia itp.) oraz zmiany w układzie kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

5) strefa B-5	– teren centrum Orzesza,
---------------	--------------------------

**granice strefy:** od północnego wschodu granica przebiega za budynkiem Urzędu Miejskiego (po granicy działki budowlanej), w kierunku północno – zachodnim po linii prostej, do ul. Kopernika, następnie ul. Kopernika oraz jej przedłużeniem, w kierunku południowo – zachodnim, po granicach zabudowy, następnie przebiega tyłami zabudowy, obejmując południowo – zachodnią i północno – wschodnią pierzeję Rynku (z wyłączeniem skweru), dochodzi do strefy „A” obejmującej Kościół parafialny wraz z otoczeniem, następnie wzdłuż ul. Św. Wawrzyńca zamyka przedmiotową strefę od północnego – wschodu,

**wytyczne konserwatorskie:**

- utrzymanie zachowanych elementów urbanistycznych: historyczny układ drożny, usytuowanie obiektów,
- zachowanie kompozycji zieleni,
- przebudowa obiektów dysharmonijnych, dostosowanie ich do wystroju tradycyjnej architektury (szczególnie dotyczy to strefy Rynku – pawilonu handlowego i stacji paliw),
- opracowanie projektu szczegółowego zagospodarowania przedmiotowego terenu (ze wskazaniem elementów do zachowania, wprowadzenia nowej zabudowy, jej skala, rekonstrukcja poszczególnych elementów zabudowy),
- zabudowę strefy należy utrzymać w skali do czterech kondygnacji, kształtując zabudowę w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy (spadki dachów, podziały stolarki, stosowane materiały, wystrój elewacji),
- wszelkie działania mogące wpłynąć na zmianę kompozycji zieleni należy uzgadniać lub opiniować z WKZ,

**3. Strefy „K” ochrony krajobrazu:**

1) strefa K-1	– teren cmentarza (część druga – cmentarz komunalny) przy ul. Św. Wawrzyńca w Orzeszu,
---------------	--

**granice strefy:** całość założenia, w granicy działki budowlanej,

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- ochronie podlega układ kompozycyjny założenia (najcenniejsze elementy, aleje, starodrzew). Należy zachować układ kompozycyjny oraz istotne elementy założenia. Prace mające istotne znaczenie dla otoczenia (np. lokalizacja nowych obiektów, zmiana zagospodarowania terenu, wycinki i nasadzenia drzew) należy uzgadniać pod względem konserwatorskim,

<b>2) strefa K-2</b>	<b>– zachodnia część założenia pałacowo – parkowego w Zawięci,</b>
----------------------	--

**granice strefy:** obejmuje zachodnią część założenia pałacowo – parkowego w Zawięci; od północy teren ogranicza ul. Mikołowska, wschodnia granica pokrywa się z zachodnią granicą strefy „A”, od zachodu przechodzi duktem wzdłuż zachodnich granic działek istniejącej zabudowy,

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- należy ograniczyć ilość zabudowy – dotyczy sąsiedztwa pałacu, możliwa jest zabudowa, utrzymana w charakterze zabudowy regionalnej w zachodnim pasie strefy, wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji, korekta istniejącej zabudowy,

<b>3) strefa K-3</b>	<b>– teren „wapienników” w Orzeszu,</b>
----------------------	---

**granice strefy:** teren po dawnych wyrobiskach wapienia,

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- zakres zmian i przekształceń należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

<b>4) strefa K-4</b>	<b>– teren cmentarza przy ul. Św. Cmentarnej w Woszczycach,</b>
----------------------	---

**granice strefy:** całość założenia, w granicy działki budowlanej,

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- ochronie podlega układ kompozycyjny założenia (najcenniejsze elementy, aleje, starodrzew),
- należy zachować układ kompozycyjny oraz istotne elementy założenia,
- prace mające istotne znaczenie dla otoczenia (np. lokalizacja nowych obiektów, zmiana zagospodarowania terenu, wycinki i nasadzenia drzew) należy uzgadniać pod względem konserwatorskim,

#### 4. Strefy „E” ochrony ekspozycji:

1) strefa E-1	– Góra Św. Wawrzyńca,
---------------	-----------------------

**granice strefy:** przebiegają od północnego – zachodu wzdłuż ul. Św. Wawrzyńca do końca zabudowy (budynek nr 50), następnie przebiega wzdłuż linii wysokiego napięcia w kierunku południowo – wschodnim, następnie duktem w kierunku zachodnim do ul. Wiosny Ludów – otaczając Górkę Św. Wawrzyńca, po ul. Wiosny Ludów w kierunku północno – zachodnim,

**wytyczne konserwatorskie:**

- strefa ma na celu zapewnienie prawidłowej ekspozycji obiektu zabytkowego – kościoła Św. Wawrzyńca wraz z miejscem jego lokalizacji – Górki Św. Wawrzyńca,
- zaleca się zakaz zabudowy na przedmiotowym terenie, korekta istniejącej zabudowy (na obiekty utrzymane w typie zabudowy regionalnej). Należy dążyć do jak najlepszego wyeksponowania w/w obiektu i podniesienia estetyki otoczenia, poprzez zabiegi sanitarne drzewostanu, prawidłowe. nawiązujące do zabytkowego otoczenia zagospodarowanie terenu, iluminacja zabytku,

2) strefa E-2	– strefa ekspozycji na założenie pałacowo – parkowe w Zawiaści,
---------------	---

**granice strefy:** ustala się niewielką strefę ekspozycji zespołu w kształcie trójkąta opartego na fragmentach ulicy Mikołowskiej (odcinek do załamania drogi) oraz trasy E16,

**wytyczne konserwatorskie:**

- zakaz wprowadzania zabudowy – zapewnienie ekspozycji w/w założenia,

3) strefa E-3	– strefa ekspozycji na założenie pałacowo – parkowe w Woszczycach oraz kościół,
---------------	---

**granice strefy:** Strefa ekspozycji składa się z dwóch części. Obejmuje klin terenu usytuowanego na północny – wschód od przedmiotowego założenia. Granice stanowią: od północnego – zachodu trasa E16 do „Zajazdu”, następnie w kierunku południowo – wschodnim po ul. Piastowskiej do granicy strefy „B”.  
Drugą część strefy (ekspozycja z kierunku południowo – zachodniego stanowi klin terenu ograniczonego od północnego – zachodu trasa szybkiego ruchu E16 oraz fragment terenu po jej południowej stronie – wg oznaczeń na mapie,

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- strefa ma na celu zapewnienie ekspozycji założenia pałacowo – parkowego oraz Kościoła, z trasy szybkiego ruchu E16,
- obowiązuje znaczne ograniczenie zabudowy (wymagane studia widokowe dla lokalizacji), zabudowa na przedmiotowym terenie powinna być utrzymana w charakterze regionalnym (korekta zabudowy),

#### **5. Strefy „Wo” – wprowadza się trzy strefy ochrony konserwatorskiej:**

- 1)** na całość wsi Woszczyce,
- 2)** na założenie dworskie w Gardawicach,
- 3)** na założenie pałacowo – parkowe w Zawiaści,

#### **wytyczne konserwatorskie:**

- na w/w obszarach wszystkim pracom ziemnym (w przypadku Woszczyce odnosi się to do terenu założenia pałacowo – parkowego i terenu kościoła) – należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- w związku ze stosunkowo niewielkim rozpoznaniem miasta pod względem archeologicznym (brak badań wykopaliskowych) większe prace ziemne prowadzone na tym terenie winny mieć zabezpieczone nadzory archeologiczne. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym (supermarkety, hipermarkety), zakładów produkcyjnych oraz prace związane z budową autostrad i dróg szybkiego ruchu,
- wszelkie prace ziemne w obrębie kościoła Św. Wawrzyńca oraz na terenie Góry Św. Wawrzyńca winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi,
- zakaz wprowadzania zabudowy na szczytowe partie wzgórz,
- prace ziemne projektowane w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami sondażowymi.



## KATALOG ZABUDOWY – OBIEKTY POSTULOWANE DO OCHRONY NA MOCY ZAPISU W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## Spis obiektów

Ulica	Numer	Obiekt	Uwagi – rejestr zabytków
<b><u>ORZESZE</u></b>			
Bukowina	3	Budynek mieszkalny	
	4	Budynek mieszkalny	
	31	Budynek mieszkalny	
Długosza	6	Budynek przedszkola	Postulowany wpis do rejestru zabytków
Dworcowa	1	Budynek mieszkalny z gosp.	
	4	Budynek mieszkalny	
	Na skrzyżowaniu z ul. Gliwicką – dz nr 574/157, 563/193	Budynek mieszkalny	
	Na działce nr 133 – wg oznaczeń na mapie	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek stacji PKP	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek wieży ciśnień	
Gliwicka	14	Budynek mieszkalny	
	15	Budynek mieszkalny	
	16	Budynek mieszkalny	
	17	Budynek mieszkalny	
	31	Budynek mieszkalny	
	38	Budynek mieszkalny	
	47	Budynek szpitalny	
	49	Budynek szpitalny	
	51	Budynek szpitalny	
	54	Budynek mieszkalny	
		Wg oznaczeń na mapie	Budynek starej poczty
Jaśkowicka	3	Budynek mieszkalny	
	7	Budynek mieszkalny	
Kołłątaja	Wg oznaczeń na mapie – bud. p. Wołtaszewskiego	Budynek mieszkalny	
	30		
	61		
Kościuszki	19	Budynek mieszkalny	
	47	Budynek mieszkalny	
	62	Budynek mieszkalny	
	64	Budynek mieszkalny	
	72	Budynek mieszkalny	
	76	Budynek mieszkalny	
Orzeska	8	Budynek mieszkalny	
Partyzantów	1	Budynek mieszkalny	
Plebiscytowa	20	Budynek mieszkalny	

Powstańców	11	Kościół Ewangelicko – Augsburgski – postulowany wpis do rejestru zabytków	
Rybnicka	7	Budynek mieszkalny	
	13	Budynek mieszkalny	
	23	Budynek mieszkalny	
	31	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek Dworca PKP	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek Straży Pożarnej	
Rynek	13	Budynek mieszkalny	
	14	Budynek mieszkalny	
	15	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie – dom p. Pajaka	Budynek mieszkalny	
Szklarska	1	Budynek mieszkalny	
	6	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie – dznr 591/136 Oraz 527/138, 525/137	Budynki mieszkalne	
Traugutta	15	Budynek mieszkalny	
Św, Wawrzyńca	15 a	Kościół pw św Wawrzyńca -wpis do rejestru zabytków – 673/66	
	2	Kościół pw NNMP – postulowany do wpisu do rejestru zabytków	
	Wg oznaczeń na mapie	Zabudowania gospodarcze przy kościele N NMP	
	3	Budynek mieszkalny	
	7	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynki Nadleśnictwa	
	21	Budynek Urzędu Miasta	
	50	Budynek mieszkalny	
	71	Budynek mieszkalny	
	77	Budynek mieszkalny	
	85	Budynek mieszkalny	
Wiosny Ludów	5	Budynek mieszkalny	
<b><u>GARD AWICE</u></b>			
Katowicka	33	Budynek Dworu (wraz z otoczeniem)	Wpis do rejestru zabytków 1651/97
	Wg oznaczeń na mapie	Budynki gospodarcze – podworskie	
	70	Budynek mieszkalny	
	94	Budynek mieszkalny	

## JĄSKOWIICE

Jaskowicka	3	Budynek mieszkalny	
	6	Budynek mieszkalny	
	9	Budynek mieszkalny	
	42	Budynek mieszkalny	Zły stan techniczny
	55	Budynek mieszkalny	
Powstańców	2	Budynek mieszkalny	
Rajcy	1	Budynek mieszkalny	
	2	Budynek mieszkalny	
	3	Budynek dworca kolejowego	
	5	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek mieszkalny PKP	
Rybnicka	13	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek mieszkalny	
	45	Budynek mieszkalny	
	54	Budynek mieszkalny	
Wolności	5	Budynek mieszkalny	
	15	Budynek mieszkalny	
	20	Kościół parafialny pw św Jana Chrzciciela	

## KROŁÓWKA

L. Pisarka	30	Budynek mieszkalny	
	40	Budynek mieszkalny	
	42	Budynek mieszkalny	
	44	Budynek mieszkalny	
	68	Budynek mieszkalny	
	74	Budynek mieszkalny	
	84	Budynek mieszkalny	
	128	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek Starej Kuźni z bud gosp.	

## MOŚCISKA

Masztowa	2	Budynek gospodarczy	
----------	---	---------------------	--

## STARA SZKLARNIA

	Wg oznaczeń na mapie – bud.p. Gondek	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie – na granicy z Kątami	Budynek starego młyna – tzw „Diabelski Młyn”	

## WOSZCZYCE

Długosza	34	Budynek pałacyku	Wpis do rej zabytków – 729/66
	39	Budynek mieszkalny	
	41	Budynek mieszkalny	

	42	Budynek mieszkalny	
	45	Budynek restauracji	
	47		
	51	Kościół parafialny pw św Piotra i Pawła	Postulowany wpis do rejestru zabytków
	58	Budynek mieszkalny	
Norwida	2	Budynek mieszkalny	
Nowy Dwór – ul. Centralna	17	Budynek Leśniczówki wraz z bud. gospodarczymi i aleją dojazdową	
Piastowska	1	Budynek mieszkalny	
<b><u>ZGON</u></b>			

Akacyjowa	25	Budynek mieszkalny	
	105	Budynek mieszkalny	
Grunwaldzka	1	Budynek mieszkalny z zabudowaniami	
	2	Budynek mieszkalny	
Klubowa	4	Budynek mieszkalny	
	20	Budynek mieszkalny	
	24	Budynek mieszkalny	
	30	Budynek mieszkalny z gospodarczym	
	34	Budynek mieszkalny	
Kobiórska	1	Kościół parafialny pw św Antoniego z Plebanią	
Turystyczna	17 (?)	Budynek mieszkalny	
	60	Budynek mieszkalny	
	69	Budynek mieszkalny	
	75	Budynek mieszkalny	

### **ZAWADA**

Dębowa	Wg oznaczeń na mapie	Pozostałości zabudowań Folwarku	
Rybnicka	119	Budynek mieszkalny	
	160	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Budynek PKP – przy torach	
Szkolna	42	Budynek mieszkalny – „Dom Nauczyciela”	
	44	Budynek mieszkalny	
	Wg oznaczeń na mapie	Szkoła Podstawowa	
	71	Budynek mieszkalny	
Żorska	15	Budynek mieszkalny	
	17	Budynek mieszkalny	
	27	Budynek mieszkalny	

### **ZAWIŚĆ**

Mikołowska	Wg oznaczeń na mapie	Dawny Dom parafialny	
------------	----------------------	----------------------	--

Świętojańska	Wg oznaczeń na mapie	Budynki wchodzące w skład założenia Pałacowo – Parkowego: - Pałac, - Bud. adm.-ust - Bud. mieszkalny, Bud. gospod.	Wpis do rejestru zabytków 726/66
<b><u>ZAZDROŚĆ</u></b>			
Żorska	101	Budynek mieszkalny	
	113	Budynek mieszkalny	
	123	Budynek mieszkalny	
	152	Budynek mieszkalny	
	161	Budynek mieszkalny	

**OBIEKTY O DUŻYCH WARTOŚCIACH ARCHITEKTONICZNYCH  
I INDYWIDUALNYCH CECHACH STYLOWYCH – KOŚCIOŁY  
(zaznaczone kościoły znajdują się pod ochroną konserwatorską)**

Lokalizacja / adres	Obiekt
Gardawice, ul. Dojazdowa 32	kościół p.w. Św. Maksymiliana Kolbego
Jaśkowice, ul. Wolności 20	kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela
Orzesze, ul. Św. Wawrzyńca 2	kościół p.w. Nawiedzenia NMP
Orzesze ul. Św. Wawrzyńca	kościół p.w. Św. Wawrzyńca
Orzesze, ul. Powstańców 11	kościół Ewangelicko–Augsburski p.w. Św. Ducha
Woszczyce, ul. Długosza 51	kościół p.w. Św. Piotra i Pawła
Zawada, ul. Krasińskiego 1	kościół p.w. Przemienienia Pańskiego
Zawiść, ul. Mikołowska	kaplica p.w. Miłosierdzia Bożego
Zawiść, ul. Mikołowska	kościół p.w. Męczeństwa Św. Jana Chrzciciela
Zgoń, ul. Kobiórska 1	kościół p.w. Św. Antoniego

## SPIS ZABYTKOWYCH KAPLIC I KRZYŻY PRZYDROŻNYCH

### Gardawice

- Ulica Bolesława Chrobrego – kamienny krzyż przydrożny z figurami świętych – z 1900r (wyk. przez warsztat rzeźbiarski K.Pokornego z Katowic, z figurami Chrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Katowicka - kamienny krzyż przydrożny z figurami świętych (ufundowany przez p. Kempa z domu Pajonk w 1900r, wyk. K.Pokorny, z figurą Chrystusa i matki Boskiej)
- Ulica Łąkowa 10 – kamienny krzyż przydrożny z 1915r (ufundowany przez p.Pawła Balczyk i jego rodzinę w 1915r, wyk. przez K. Pokornego z Katowic, z figurą Chrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Bolesława Chrobrego - kolumna z figurą Matki Boskiej
- Ulica Katowicka - kapliczka przydrożna z 1863r (ufundowana przez Gminę Gardawice)z figurką św Nepomucena
- Skrzyżowanie ulicy Katowicka 32 – współczesna kapliczka przydrożna z lat 80-tych XXw (fundator p.Franciszek Ćmiel, z figurką Matki Boskiej w niszy)
- Skrzyżowanie ulicy Katowickiej i Łąkowej – kamienny krzyż przydrożny z 1880r (ufundowany przez Gminę i Jakuba Spendela, autor: Meimush I. Nicolai), z figurą Matki Boskiej w niszy, z główną figurą przedstawiającą Chrystusa
- Ulica Katowickiej 18 – kamienny krzyż przydrożny z 1875r ( obecny właściciel – p. Grażyna Ćmiel, fundatorzy Josef i Karol Sier, figura Chrystusa – wymieniona w poł XXw)
- Ulica Dojazdowa – kamienny krzyż przydrożny z 1888r (ufundowany przez Joannę Jaworski, z figurą Matki Boskiej Bolesnej, z figura Chrystusa)
- Ulica Myśliwska 2 – przy skrzyżowaniu z ul.Damrota – kamienny krzyż przydrożny z II poł XIX w ( fundator p. Marianna Bańczyk, we wnętrzu niszy figura Matki Boskiej Bolesnej, główna rzeźba - Chrystusa).

### Królówka

- Ulica L. Pisarka - kolumna z figurą św Jana Nepomucena z 1872r (ufundowana przez Gminę)
- Ulica L. Pisarka 134 – Kaplica pw Św Anny z 1890r (ufundowany przez rodzinę Ćmiel, figury Matki Boskiej z Dzieciątkiem, Chrystusa Zmartwychwstałego oraz św Antoniego
- Ulica L. Pisarka 48 – Kaplica pw Matki Boskiej Dobrej Nadziei , przeniesiona z Zawięści w 1913r (przeniesiona z terenu dworskiego w Zawięści przez Walentego Ćmiela, murowana, ceglana, figura Chrystusa, obraz Matki Boskiej Dobrej Nadziei)

- Ulica L. Pisarka 44 – kamienny krzyż przydrożny z 1911r (ufundowany przez Pawła i Jadwigę Pajonk, figury Matki Boskiej i Chrystusa)
- Ulica Pisarka - kamienny krzyż przydrożny z 1868r (ufundowany przez Gminę Królówkę, figura Matki Boskiej, Chrystusa)

### Mościska

- Ulica Majakowskiego 21 – kamienny krzyż przydrożny z 1886r (fundator – Jan Juraszek, figury Matki boskiej, Chrystusa)
- Ulica Modrzewiowa – kamienny krzyż przydrożny z 1939r (fundator Paulina Bienia, figury Chrystusa i Matki Boskiej)
- Skrzyżowanie ulicy Modrzewiowej i B. Chrobrego – murowana kapliczka przydrożna pw św Urbana z 1805r (fundator Rodzina Spendlów, z obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej)

### Orzesze

- Ulica Św. Wawrzyńca – kamienny krzyż przydrożny, na posesji parafii pw św. Wawrzyńca, na granicy parku (z figurą Chrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Rybnicka – przy skrzyżowaniu z ul. Rybnicką – kamienny krzyż przydrożny (z 1884r, z figurą Chrystusa Matki Boskiej)
- Ulica Gliwicka 19 – kamienny krzyż przydrożny z 1886r (z figurą Chrystusa i Matki boskiej)
- Ulica Św. Wawrzyńca 87 – kamienny krzyż przydrożny z figurami świętych (na terenie parafii pw Św Wawrzyńca 15 a)

### Woszczyce

- Ulica Długosza 51 – kamienny krzyż przydrożny, przy kościele z 1868r (z figurą Chrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Długosza 51 - Rzeźba Matki Boskiej, przy kościele - z II poł. XIX w
- Ulica Długosza 51 – Rzeźba św. Józefa przy kościele, z II poł. XIX w
- Ulica Długosza 51 – Kapliczka pw św. Nepomucena przy kościele (pierwotna kapliczka zbudowana w 1670r), na planie prostokąta, z dachem czterospadowym, z wieńczonym kopułą

- Ulica Piastowska 2 - kamienny krzyż przydrożny (ufundowany przez F.F. Pisarek w 1892r, na terenie parafii śś Piotra i Pawła, z figura Chrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Modrzańska – krzyż przydrożny z figurami świętych z 1903r (ufundowany przez A.Debudaja i jego żonę), z figura Chrystusa i matki Boskiej
- Ulica J. Długosza, na skrzyżowaniu z ul. A. Asnyka - kamienny krzyż przydrożny z 1868r (ufundowany przez Gminę Woszczyce, z figura Matki Boskiej oraz niewielką figurą Chrystusa)
- Ulica J. Długosza 63 – kamienny krzyż przydrożny z figurami Chrystusa i matki boskiej - z 1876r (ufundowany przez Franciszka Matuszczyka, z figurą Matki Boskiej i Chrystusa)
- Ulica Suszeska 7 – kamienny krzyż przydrożny z 1865r (z figurą Matki Boskiej i niewielką figurą Chrystusa)
- Ulica Mikołowska 7 – ceglana kapliczka słupowa z 1890 ( ufundowana przez p. Szczodę)

## Zawada

- Ulica Wyzwolenia 25 – kamienny krzyż przydrożny z 1907r (ufundowany przez Mathiasa i Josefinę Musiol, wyk. K.Pokorny z Katowic, figura Chrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Szkolna - kamienny krzyż przydrożny z 1904r – (ufundowany przez Gminę zawada, figura Chrystusa)
- Ulica Stuska – kamienny krzyż przydrożny z 1907r – (z figurami: Chtrystusa i Matki Boskiej)
- Ulica Armii Ludowej 31 – kamienny krzyż przydrożny z figurami Chrystusa i Matki Boskiej
- Skrzyżowanie ulic: Rybnickiej i Granicznej – drewniany krzyż z figurą Chrystusa – fundator F K Kaniewski



## Zawiść

- Ulica Łąkowa – kamienny krzyż przydrożny z 1897r (wyk.w warsztacie K. Pokornego z Katowic, figury Chrystusa, Matki Boskiej, św. Jana, św Franciszka)
- Skrzyżowanie ulic: Reja i Pszczyńskiej – kamienny krzyż przydrożny z 1900r (fundator nieznany, figury: Matki Boskiej, św Jana, św Marii Magdaleny)
- Ulica Mikołowska – kamienny krzyż przydrożny z 1864r ( ufundowany przez Józefa i Karolinę Warkocz, w 1864r, figura Matki Boskiej , Chrystusa)

## Zazdrość

- Ulica Żorska 121 a – Kolumna z Trójcą Świętą z 1920r (ufundowana przez Ignacego i Karolinę Dłucik)
- Ulica Żorska 144 – ceglana kapliczka pw Serca Jezusowego z 1933r (ufundowana ze s kładek okolicznej ludności)
- Ulica Żorska – kamienny krzyż przydrożny z figurami świętych z 1897r (ufundowany przez Jana i Martę Rzyczniok, wyk. przez K.Pokornego z Katowic, figury Matki Boskiej, św Jana oraz św Marii Magdaleny, św Jan, św Magdalena, Chrystus)
- Ulica Żorska 162 – kamienny krzyż przydrożny z 1883r (ufundowany przez Gminę Zazdrość, wyk. przez rzeźbiarza MF Batora, figura Matki boskiej Bolesnej, Chrystusa)

## Zgoń

- Ulica Gostyńska - ceglana kapliczka słupowa – z 1898r (ufundowana przez Rodzinę Kurpasów, figura Matki Boskiej Piekarskiej)
- Ulica Akacyjowa 113 – kapliczka z 1934r (w miejscu wcześniejszej drewnianej z 1887r, ufundowana przez Antoniego Kreta)
- Ulica Sadowa – drewniana kaplica skrzynkowa (wewnątrz obraz Matki Boskiej Piekarskiej)
- Ulica Gostyńska – kapliczka skrzynkowa (we wnętrzu oleodruk z Matką Boską Piekarską)
- Ulica Gostyńska 74 – kapliczka skrzynkowa z lat 80-tych XX wieku (wewnątrz obraz malowany przez malarza z Gostyni – p.Gil)
- Ulica Grunwaldzka - kamienny krzyż przydrożny z 1889r (ufundowany przez p. Waleczkową, figura Matki Boskiej, Chrystusa)
- Ulica Akacyjowa – kamienny krzyż przydrożny z 1849r (fundator nieznany, figura Matki Boskiej, Chrystusa)

- Ulica Akacyjowa 29 – kamienny krzyż przydrożny z 1859r ( ufundowany przez Walka Roj, figura Matki Boskiej, Chrystusa)
- Ulica Grunwaldzka - kamienny krzyż przydrożny z 1882r (ufundowany przez Rodzine Porwoł, figura Matki Boskiej, Chrystusa)
- Ulica Gostyńska 135 – krzyż kamienny z figurami świętych z 1898r (wzniesiony przez warsztat K.Pokomego z Katowic, fundowany przez p. Kocimową, figury Matki Boskiej , św Jana oraz św Franciszka z Asyżu
- Ulica Gostyńska – kamienny krzyż przydrożny z pasją – z 1867r (fundator Jakub Kreta, figury Matki Boskiej Bolesnej i św Jana Figury, Chrystusa)
- Ulica Klubowa - kamienna figura Trójcy Świętej z krzyżem z 1912r (wyk. K. Pokorny, rzeźbiarz z Katowic, fundator p. J. Dyrda, figura Matki Boskiej i świętych)

#### WYTYCZNE KONSERWATORSKIE

1. Ochrona zabytkowych krzyży, kapliczek i figur przydrożnych oraz ich najbliższego otoczenia wraz z towarzyszącym im często starodrzewiem.
2. Wszelkie prace związane z ich konserwacją i rewaloryzacją należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## POSTULATY KONSERWATORSKIE JAKO WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1) w zakresie urbanistyki

- ochrona historycznie ukształtowanych układów osadniczych, polegająca na utrzymaniu historycznej sieci drożnej, jej kontynuacji, zachowaniu naturalnych granic pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi, zachowanie istniejących łąk jako użytków rolnych,
- utrzymanie, ochrona i właściwa pielęgnacja zespołów komponowanej zieleni,
- utrzymanie zachowanych rozłogów pól,
- zakaz tworzenia nowych dominant w krajobrazie, obcych historycznie ukształtowanej kompozycji przestrzennej,
- ochrona starych alei dojazdowych, zieleni śródpolnej i zadrzewień,
- ochrona zabytkowych kaplic i krzyży przydrożnych, zarówno kamiennych, murowanych, jak i drewnianych, wraz z towarzyszącym im często starodrzewiem, ich konserwacja i rewaloryzacja,
- kształtowanie nowej architektury nawiązującej formą do tradycyjnego budownictwa,
- dążenie do likwidacji, bądź rehabilitacji współczesnej architektury typowej i wprowadzenie nowej, nawiązującej do tradycyjnego budownictwa,
- zachowanie widokowych przedpól dla ekspozycji najciekawszych obiektów poprzez utrzymanie niezabudowanych otaczających łąk,
- opracowanie programu rozwoju i wykorzystania możliwości gminy na cele turystyczne i krajoznawcze – opracowanie sieci ścieżek rowerowych,
- należy opracować studium historyczno – konserwatorskie dla miasta Orzesza,
- należy opracować karty ewidencyjne (tzw. karty białe) dla poszczególnych, najważniejszych obiektów i zespołów,

### 2) w zakresie architektury

- zachować należy obiekty zabytkowe na terenie gminy, wszelkie działania związane z ich konserwacją, modernizacją, adaptacją uzgadniać należy z WKZ,
- należy dążyć do zachowania i rewaloryzacji obiektów o wartości regionalnej, postulowanych do ochrony planem miejscowym. Istnieje możliwość ich przebudowy, pod warunkiem utrzymania tradycyjnej formy. Zaleca się zachowanie istniejących spadków dachów (dopuszcza się doświetlenie poddaszy w formie facjat i okien połaciowych), kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego obiektów oraz stosowanie tradycyjnych materiałów (kamień, drewno, dachówka),
- modernizacja zabytkowej zabudowy w celu podwyższenia standardu życia mieszkańców,
- nowa zabudowa winna utrzymywać historyczne linie zabudowy i podziały parcelacyjne, jej architektura winna harmonizować z zabytkowym otoczeniem nie będąc jednocześnie ślepym naśladownictwem form historycznych,
- ochrona ceglanych elewacji, zakaz ich malowania, tynkowania.

## POUCZENIE O SKUTKACH WPISU DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Wpisanie do rejestru zabytków pociąga za sobą następujące skutki wymienione w ustawie z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami):

- Art. 19.** Starosta ma prawo umieszczać na zabytkach nieruchomych odpowiednie znaki lub napisy.
- Art. 21.** 1. Wszystkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- Art. 25.** 1. Właściciel i użytkownik zabytku, w zakresie określonym przepisami prawa, obowiązany jest dbać o jego zachowanie, a w szczególności :
- 1) zabezpieczyć przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją,
  - 2) niezwłocznie zawiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o wydarzeniach mogących mieć wpływ ujemny na stan i zachowanie zabytku
  - 3) zawiadomić w ciągu jednego miesiąca wojewódzkiego konserwatora zabytków o przejściu własności zabytku na inną osobę lub o oddaniu zabytku nieruchomego w całości lub w części w użytkowanie, najem lub dzierżawę.
- Art. 27.** 1. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać, ani dokonywać żadnych innych zmian.
2. Bez zezwolenia właściwego konserwatora zabytków nie wolno [przemieszczać zabytków nieruchomych z naruszeniem skomponowanego lub ustalonego tradycją układu terenowego ani też przenosić lub wynosić zabytków ruchomych z naruszeniem skomponowanych lub ustalonych tradycją wnętrza budownictwa świeckiego i sakralnego.
3. Przepisy ust. 1 stosuje się również do robót mogących przyczynić się do zeszpecenia otoczenia zabytku nieruchomego lub widoku na ten zabytek.
4. Udzielenie zezwolenia na roboty wymienione w ust. 1-3 wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić od wykonania badań i dokumentacji zabytku.
- Art. 30.** 1. Wojewódzki konserwator zabytków, uznając potrzebę przeprowadzenia konserwacji zabytku, może nakazać właścicielowi lub użytkownikowi dokonanie robót konserwatorskich w określonym terminie. W stosunku do zabytku nieruchomego wojewódzki konserwator zabytków działa w porozumieniu z organami nadzoru budowlanego.

- Art. 31.** 1. Właściciel lub użytkownik zabytku, nie stanowiącego własności Państwa powinien w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia nakazu (art. 30 ust. 1) oświadczyć na piśmie, czy wykona nakazane roboty we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Wykonanie robót ze środków państwowych może nastąpić, gdy właściciel nie złoży oświadczenia przewidzianego w ust. 1 lub nie rozpocznie, lub nie zakończy robót w wyznaczonym terminie, albo też jeżeli prowadzi roboty w sposób opieszwały, wykluczający zakończenie robót w wyznaczonym terminie. Decyzja wojewódzkiego konserwatora zabytków jest natychmiast wykonalna.
- Art. 32.** Wierzytelność Państwa z tytułu robót wykonanych w art. 31 ust. 2, prowadzonych przy zabytkach nieruchomych, nie stanowiących jego własności, zabezpiecza się, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, w formie hipoteki przymusowej.
- Art. 33.** Jeżeli właściciel zabytku, a w razie nie ustalenia właściciela lub miejsca jego pobytu – użytkownik zabytku nie przestrzega przepisu art. 25 albo jeżeli interes publiczny wymaga przejęcia na własność Państwa zabytku o szczególnej wartości historycznej, naukowej, artystycznej w celu udostępnienia zabytku ogółowi, zabytek może być przejęty na własność państwa.
- Art. 36.** Osoba, która otrzymała zarejestrowany zabytek w drodze spadku, darowizny lub zapisu, obowiązana jest zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków właściwego dla miejsca, gdzie znajduje się zabytek, w ciągu trzech miesięcy od daty objęcia go w posiadanie.
- Art. 37.** 1. W razie uzasadnionej obawy zniszczenia, uszkodzenia lub wywiezienia dobra kultury bez zezwolenia za granicę bądź też nie zapewnienia dobru kultury, pomimo wezwania ze strony organu służby konserwatorskiej, należytych warunków konserwacji, starosta z urzędu lub na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wydaje decyzję o zabezpieczeniu tego dobra kultury w formie ustanowienia tymczasowego zajęcia aż do chwili usunięcia niebezpieczeństwa.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do nieruchomości dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków.
- Art. 38.** 1. Zabytek nieruchomy może być użytkowany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej.
- Art. 75.** Kto w celu przeszkodzenia w wykonaniu przez organ służby konserwatorskiej obowiązków wynikających z niniejszej ustawy utrudnia lub uniemożliwia dostęp do przedmiotów zabytkowych, udziela świadomie fałszywych informacji lub działa w inny złośliwy sposób, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

**Art. 78.** Kto będąc właścicielem lub użytkownikiem zabytku:

- 1) nie zabezpieczy zabytku przed zniszczeniem, dewastacją lub uszkodzeniem
- 2) nie zawiadomi wojewódzkiego konserwatora zabytków:
  - a) o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan i zachowanie zabytku,
  - b) o przejściu własności lub użytkowania zabytku na inną osobę,
  - c) o nabyciu zarejestrowanego zabytku w drodze spadku lub zapisu albo
  - d) o zmianie miejsca, w którym się znajduje zarejestrowany zabytek ruchomy,

podlega karze aresztu albo grzywny.

**Art. 7 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 1991 r. nr 9, poz. 31) :**

- zwalnia się od podatku od nieruchomości budynki i grunty wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajmowanych na prowadzenie działalności gospodarczej.

**Art. 4 ust. 1 pkt. 9 lit. „d” ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1983 r. nr 45, poz. 207 i z 1983 r. nr 74, poz. 443):**

- zwalnia się od podatku nabycie w drodze spadku przez osoby zaliczone do I i II grupy podatkowej zabytków nieruchomych, jeżeli nabywca zabezpiecza je i konserwuje zgodnie z obowiązującymi przepisami.

---

## ZASADY I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU MIASTA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

---

### 1. Jako cel strategiczny rozwoju komunikacji przyjmuje się osiągnięcie znaczącej poprawy warunków komunikacyjnych w obszarze miasta.

Uwzględniając uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta, usprawnienie funkcjonowania miejskiego układu transportowego i uzyskanie tą drogą znaczącej poprawy warunków komunikacyjnych w zakresie transportu, wymaga realizacji polityki przestrzennej ukierunkowanej na:

- 1) stworzenie hierarchicznego funkcjonalnie układu drogowo – ulicznego, w którym:
  - tranzytowy ruch samochodowy prowadzony jest drogami zewnętrznymi – krajowymi i wojewódzkimi (na parametrach dróg głównych, przyspieszonych, ewentualnie ekspresowych),
  - powiązania w skali powiatu zapewnią drogi powiatowe i wojewódzkie (na parametrach ulic zbiorczych i głównych),
  - powiązania międzydzielnicowe z centrum miasta zapewnia się ulicami zbiorczymi, a obsługa terenów zainwestowanych odbywa się poprzez układ wewnętrzny (ulice lokalne i dojazdowe),
- 2) budowę układu dróg i ścieżek rowerowych, będącego pożądaną ruchowo i ekologicznie alternatywą dla ruchu samochodowego, szczególnie w relacjach: mieszkanie – praca, nauka i mieszkanie – rekreacja,
- 3) budowę w oparciu o centrum miasta lub o dworzec kolejowy PKP głównego węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej,
- 4) stosowanie rozwiązań w zakresie modernizacji i rozbudowy urządzeń transportowych zapewniających dostępność dla osób niepełnosprawnych (na terenie dworca PKP, przystankach i miejscach przesiadkowych, przejściach dla pieszych, parkingach itp.)

### 2. Zasady rozwoju komunikacji miasta Orzesze:

- 1) rozwój systemu transportowego lokalnego miasta winien być spójny z polityką transportową regionu,
- 2) transport w obszarze miasta Orzesze oparty jest i w przyszłości będzie o funkcjonowanie układu drogowo – ulicznego,
- 3) podstawową ideą rozwoju systemu transportowego miasta jest doprowadzenie do sprawnej, bezpiecznej sieci dróg i ulic realizującej harmonijnie zadania w zakresie ruchu tranzytowego, powiązań zewnętrznych miasta oraz dobrze obsługującej ruch wewnątrz miasta,

- 4) podstawową zasadą kształtowania sieci ulic w strefie centralnej miasta powinno być dążenie do niezależności układu wewnętrznego od dróg wojewódzkich nr 925 i nr 926 przechodzących przez dzielnicę centralną Orzesza,
- 5) projektowanie i realizację nowych inwestycji drogowych należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz. U. Nr 43 poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Sporządzane plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego w ustaleniach swych szczegółowo określają parametry dróg i ulic przyjęte w „Studium...”.
- 6) w oparciu o w/w Rozporządzenie przy formułowaniu koncepcji układu lokalnego należy przyjmować:
  - minimalną szerokość linii rozgraniczających dla ulic lokalnych – 12m,
  - minimalną szerokość linii rozgraniczających dla ulic dojazdowych – 10m,
  - minimalną szerokość pasa ruchu 2,5÷3,0m dla jezdni ulicy lokalnej, czyli jezdni szeroka 5,0÷6,0m,
  - dla ulic dojazdowych minimalna szerokość pasa ruchu 2,25÷2,5m przy drodze dwupasmowej, jezdni szeroka 4,5÷5,0 m,
  - na ulicy dojazdowej jedno pasmowej minimalna szerokość pasa ruchu 3,0÷3,5m z zachowaniem wzajemnej widoczności lub mijanki. Szerokość jezdni na drodze dojazdowej może wynosić 3,0÷3,5m jeżeli szerokość utwardzonej części korony jest nie mniejsza niż 5,0m,
- 7) zmniejszenie parametrów technicznych – szerokości pasa drogowego oraz jezdni można dopuścić w odniesieniu do dróg lokalnych modernizowanych w obszarze zabudowy istniejącej. Dla ulic publicznych w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej oraz w obszarach przeznaczonych do takiej zabudowy w przyszłości zabrania się zmniejszania szerokości jezdni poniżej 5,5 m,
- 8) przy realizacji sieci dróg rowerowych zaleca się wykorzystanie dróg polnych, duktów leśnych, szlaków turystycznych, często łącząc tym samym funkcje ciągu pieszego ze ścieżką rowerową,
- 9) realizacja obiektów użyteczności publicznej, ruchotwórczych wymaga równoczesnej realizacji odpowiedniego programu parkingowego,
- 10) w celu umożliwienia racjonalnej rozbudowy i modernizacji lokalnego układu ulicznego miasta należy sporządzić (w trybie określonym ustawą o drogach publicznych) nowy wykaz dróg gminnych proponując częściowe przekwalifikowanie dróg powiatowych na gminne z równoczesnym ustaleniem szczegółowego ich przebiegu,
- 11) wraz z realizacją nowych odcinków dróg wojewódzkich obecne drogi wojewódzkie należy przekwalifikować na drogi powiatowe,
- 12) w przewozach pasażerskich publicznych podstawową funkcję w obsłudze miasta pełnić będzie komunikacja autobusowa,



- 13) transport kolejowy z uwagi na bogatą sieć kolejową mógłby mieć istotne znaczenie w powiązaniach pasażerskich regionalnych, jednakże tylko na linii kolejowej Katowice – Orzesze – Rybnik prowadzone są pociągi pasażerskie natomiast na pozostałych liniach ruch pasażerski został zlikwidowany. Zakłada się modernizację linii kolejowej Katowice – Orzesze – Rybnik i rozwój kolejowych połączeń regionalnych na tym kierunku.

### 3. Kierunki rozwoju sieci drogowo – ulicznej.

Biorąc pod uwagę prognozowany wzrost ruchu samochodowego na drogach głównych i układzie lokalnym oraz kierunki rozwoju przestrzennego miasta przyjęto następujące rozwiązania:

- 1) kierunek rozwoju sieci drogowo – ulicznej w pierwszym etapie to maksymalne wykorzystanie istniejącego układu poprzez sukcesywną modernizację i przebudowę, co będzie sprowadzało się do poszerzeń jezdni, przebudowy skrzyżowań, likwidacji niebezpiecznych miejsc, budowy chodników, poboczy itp.,
- 2) stopniowe – etapowe tworzenie nowych ciągów drogowych na kierunku dróg wojewódzkich nr 925 i nr 926,
- 3) proponuje się realizację nowego odcinka drogi w ciągu DW nr 925 na parametrach G1/2 jako szansę dla miasta eliminującą zasadniczą uciążliwość komunikacyjną,
- 4) projektowany jest nowy przebieg DW nr 926, który należy traktować jako kierunkową rezerwę terenu, ponieważ zarówno stan, jak i natężenie ruchu na DW nr 926 nie wskazuje na pilną potrzebę budowy nowej drogi,
- 5) w okresie perspektywnym należy zabiegać o poparcie organów decyzyjnych o podjęcie działań w celu realizacji obwodnicy dzielnicy Gardawice w ciągu drogi krajowej nr 81. Zakłada się kierunkowo rezerwę terenu pod obwodnicę Gardawic na parametrach GP2/2 po zachodniej stronie tej dzielnicy,
- 6) modernizacja i dostosowanie parametrów technicznych ulic do funkcji drogi według zasady, iż drogi powiatowe zapewniające powiązania między gminami należy dostosować do parametrów drogi zbiorczej,
- 7) w kształtowaniu lokalnego układu drogowo – ulicznego miasta i dzielnic, jako zasadę przyjąć należy, iż uruchamianie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub inną działalność następuje łącznie z odpowiednim programem budowy ulic lokalnych i dojazdowych oraz programem zabezpieczającym potrzeby parkingowe,
- 8) przy budowie lokalnych układów należy maksymalnie wykorzystywać istniejące ulice nawet jeżeli jest to tylko ślad drogi polnej, brać pod uwagę możliwość etapowej realizacji, która pozwala na włączenie wykonanych już odcinków w prace układu komunikacyjnego,
- 9) w tworzeniu systemu sieci dróg, ścieżek rowerowych należy uwzględnić trzy główne przesłanki:

- rower zastępuje samochód w podróżach do uprawiania sportów oraz w celu wypoczynku i rekreacji na obszarze miasta i w jego najbliższym otoczeniu (np. tereny lasów pszczyńskich),
- rower winien być środkiem alternatywnym, zarówno dla samochodu indywidualnego, jak i dla komunikacji publicznej w podróżach obligatoryjnych i fakultatywnych w okresie wiosny, lata i jesieni (w dojazdach do pracy, nauki, usług),
- drogi rowerowe układu miejskiego Orzesza powinny zapewnić kontynuację podróży w gminach sąsiadujących oraz nawiązywać do dróg projektowanych w obszarze województwa.

#### **4. Kierunki rozwoju sieci kolejowej.**

Biorąc pod uwagę spadek zainteresowania przewozami kolejowymi, zarówno w przewozach pasażerskich, jak i towarowych oraz fakt ograniczania i likwidację połączeń pasażerskich przyjęto następujące rozwiązania:

- 1) zakłada się modernizację linii kolejowej relacji Katowice – Orzesze – Rybnik/Racibórz mającej funkcję połączenia regionalnego. W perspektywie należy dążyć do wzrostu połączeń na tej trasie,
- 2) w przypadku decyzji PKP o fizycznej likwidacji linii Orzesze – Żory, gdzie zlikwidowano ruch, należy dążyć do nieodpłatnego przekazania przez PKP tej linii na rzecz gmin lub powiatów przez teren których przebiega, a wówczas Gminy powinny zdecydować o ostatecznym wykorzystaniu tej linii.

#### **5. Ogólne uwarunkowania w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego miasta.**

Uwarunkowania odnoszące się do wszystkich działań w zakresie komunikacji, związane są z:

- 1) brakiem proporcjonalnych do potrzeb środków finansowych, zarówno na przedsięwzięcia inwestycyjne, jak i na działalność bieżącą i funkcjonowanie komunikacji,
- 2) brakiem ostatecznych rozstrzygnięć w sprawie lokalizacji i terminów realizacji inwestycji ponadlokalnych,
- 3) brakiem badań zachowań komunikacyjnych oraz systematycznych pomiarów ruchu na sieci dróg powiatowych i lokalnych.

#### **6. Polityka rozwoju przestrzennego – komunikacja.**

Jednym z głównych zadań polityki przestrzennej miasta jest tworzenie warunków dla poprawy jakości życia jego mieszkańców.

Na warunki i jakość życia mieszkańców istotny wpływ ma sprawność systemu komunikacyjnego i standard usług komunikacyjnych.

Zasadniczym kierunkiem polityki w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności podstawowego układu komunikacyjnego miasta jest rozbudowa i modernizacja tego układu drogowego zgodnie z kierunkami i parametrami nakreślonymi w przedmiotowym w „Studium...”.

Realizację zadań z zakresu systemu komunikacyjnego uznaje się za priorytetowe zadanie samorządu, gdyż warunkują one uzyskanie zakładanych efektów i osiągnięcie większości celów społecznych i gospodarczych.

Za główne kierunki działań władz samorządowych miasta przyjmuje się:

- 1) współpracę z organami zarządzającymi drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi celem realizacji planowanych inwestycji drogowych o znaczeniu ponadlokalnym istotnych dla funkcjonowania miasta,
- 2) współpracę z inwestorami miejscowymi i ludźmi biznesu dla realizacji przedsięwzięć komercyjnych z zakresu infrastruktury komunikacyjnej typu stacje paliw, motele, zajazdy, parkingi, miejsca obsługi podróżnych itp., które wpływają na poprawę obsługi komunikacyjnej mieszkańców i podróżnych,
- 3) współpracę z organizacjami pozarządowymi celem pozyskania środków z funduszy pomocowych dla realizacji zadań gminnych.

## 7. Koncepcja układu komunikacyjnego miasta Orzesze.

Dla poprawy warunków ruchu drogowego oraz polepszenia bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców miasta Orzesze ustala się następujące przedsięwzięcia związane z przebudową układu drogowo – ulicznego:

### 1) o znaczeniu ponadlokalnym:

- rezerwę terenu pod budowę zachodniej obwodnicy dzielnicy Gardawice na parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego GP2/2 w ciągu drogi krajowej nr 81,
- rezerwę terenu pod budowę nowego odcinka w ciągu drogi wojewódzkiej nr 925 na parametrach drogi głównej G1/2 po stronie zachodniej linii kolejowej Katowice – Rybnik z częściowym wykorzystaniem ul. Jaskowickiej i ul. Wolności,
- rezerwę terenu pod budowę nowej drogi wojewódzkiej nr 926 łączącej drogę krajową nr 81 z DW nr 925 na kierunku Gardawice – Zawada.
- modernizację i rozbudowę dróg powiatowych do parametrów dróg zbiorczych Z1/2, które zapewnią powiązania z gminami sąsiadującymi i równocześnie zapewniają obsługę komunikacją zbiorową – autobusową.

### 2) przedsięwzięcia o znaczeniu lokalnym:

- modernizacja i rozbudowa ulic w ciągach dróg powiatowych i gminnych do parametrów ulic lokalnych mających istotne znaczenie w obsłudze komunikacyjnej miasta i dzielnic, oraz przebudowa ulic pod kątem segregacji ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,

- budowa nowych odcinków ulic lokalnych zapewniających poprawę obsługi terenów zabudowy istniejącej i projektowanej, jak odcinek L1/2 łączący ul. Żorską z ul. Mikołowską, połączenie ulicą L1/2 ul. Mikołowskiej z ul. Wiosny Ludów,
- budowa systemu tras rowerowych.

---

## **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA**

---

### **1. Gospodarka wodna.**

- 1) Zaopatrzenie w wodę miasta Orzesze bazować będzie na istniejącym układzie wodociągowym w skład którego wchodzi magistrala wodociągowa Ø1200 mm i wodociągi rozdzielcze, doprowadzające wodę do poszczególnych dzielnic. Woda z magistrali pobierana jest w dwóch punktach:

- w Śródmieściu, rurowciągiem Ø500 mm,
- w Zawadzie, rurowciągiem Ø300 mm,

gdzie następuje redukcja ciśnienia wody.

- 2) Duża rezerwa przepustowości, jak również dobry stan techniczny wodociągów zapewniają pełne pokrycie potrzeb mieszkańców w okresie docelowym.

Przewiduje się tylko modernizację niektórych odcinków sieci, jak również niezbędną budowę sieci rozdzielczych stosownie do potrzeb.

W północnej części miasta przewidziano również wodociąg Ø400 mm, zasilany z magistrali Ø1200 mm, dla zaopatrzenia w wodę gminy Czerwionka – Leszczyny.

- 3) Jako źródła zaopatrzenia w wodę miasta na wypadek awarii o charakterze strategicznym uznaje się:

- istniejące ujęcie położone na południe od dzielnicy Woszczyce przy drodze do ośrodka wypoczynkowego „Szybiarz”,
- studnie głębinowe H – 1, H – 2, H – 3 położone na zachód od dzielnicy Woszczyce w okolicy stawu „Zarzyna” dla których, w celu poprawienia jakości wody, wymagana jest budowa stacji uzdatniania wody (ze względu na zwiększone zawartości żelaza i manganu).

Władze miasta będą wspierać działania służące ich ochronie. Działania te będą zmierzać do ustanowienia ich stref ochronnych (ochrony bezpośredniej i pośredniej) w obrębie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Strefy ochronne ustanawia się na wniosek i koszt właściciela ujęcia wody.

## 2. Gospodarka ściekowa.

- 1) Skanalizowanie miasta Orzesze nastąpi w systemie rozdzielczym.
- 2) Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków komunalnych nastąpi poprzez budowę lokalnych systemów kanalizacyjnych wraz z mechaniczno – biologicznymi oczyszczalnią ścieków w poszczególnych dzielnicach przy wykorzystaniu obecnie funkcjonujących oczyszczalni, jak również możliwości odprowadzenia ścieków z Zawady i Jaśkowic do niedociążonej oczyszczalni Czerwionka – Leszczyń.
- 3) Adaptuje się następujące istniejące obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej:

- mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków typu bioblok o przepustowości  $2 \times 400 \text{ m}^3/\text{d}$  (2 segmenty) zlokalizowaną w Śródmieściu,
- mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię ścieków typu bioblok o przepustowości  $500 \text{ m}^3/\text{d}$ , zlokalizowaną w Gardawicach,
- lokalną oczyszczalnię ścieków przy ul. Traugutta o przepustowości  $70 \text{ m}^3/\text{d}$  obsługującą Dom Opieki Społecznej,
- pompownię ścieków w Gardawicach,

oraz istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej doprowadzającą ścieki do w/w oczyszczalni.

- 4) Konieczny zakres inwestycji wymagający prawidłowego oczyszczania i odprowadzania ścieków z terenu całego miasta wymaga:

### **działań modernizacyjnych polegających na:**

- modernizacji istniejącej zakładowej oczyszczalni ścieków zakładu „ZREMB” o przepustowości  $400 \text{ m}^3/\text{d}$ , obecnie nieczynnej posiadającej rezerwę przepustowości około  $250 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- dociążeniu istniejących miejskich oczyszczalni ścieków posiadających obecnie duże rezerwy przepustowości (Śródmieście  $200+300 \text{ m}^3/\text{d}$ , Gardawice  $380 \text{ m}^3/\text{d}$ ) poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
- docelowo budowie trzeciego biobloku przy oczyszczalni Śródmieście.

### **budowy nowych obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej obsługujących poszczególne dzielnice:**

- oczyszczalni ścieków w Jaśkowicach – alternatywnie budowy pompowni z tłoczeniem ścieków do systemu kanalizacji w Zawadzie, i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni Czerwionka – Leszczyny,
  - oczyszczalni ścieków w Orzeszu przy Hucie Szkła – alternatywnie budowy pompowni z tłoczeniem ścieków do systemu kanalizacji ciężącej do istniejącej oczyszczalni Śródmieście,
  - oczyszczalni w Zazdrości,
  - pompowni w Gardawicach z tłoczeniem ścieków do systemu kanalizacji ciężącej do istniejącej oczyszczalni w Gardawicach,
  - oczyszczalni w Mościskach wraz z pompownią,
  - oczyszczalni w Zgoniu,
  - oczyszczalni w Królówce wraz z pompownią,
  - oczyszczalni w Woszczycach.
- 5) Konieczne jest stworzenie systemu kanalizacji deszczowej odwadniającej tereny o podwyższonym poziomie wód gruntowych, jak również odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i zwartej zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji na terenach zabudowy zwartej, jak również dla zabudowy rozproszonej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych osadników przydomowych ze zorganizowanym wywozem ścieków do oczyszczalni lub stosowanie oczyszczalni indywidualnych.
- 7) Adaptacja istniejących odwiertów – otworów do zatłaczania zasolonych wód dołowych KWK „Krupiński” zlokalizowanych w Zgoniu oraz rurociągu tłocznego.

---

## **ENERGETYKA**

---

### **1. Elektroenergetyka.**

- 1) Dostawa energii elektrycznej do odbiorców planowanej zabudowy nastąpi w oparciu o istniejące elementy liniowe i stacyjne, po niezbędnej rozbudowie.
- 2) Utrzymuje się:
  - istniejące źródła energii elektrycznej:
    - GPZ „Orzesze” 110/20kV zasilany poprzez linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110kV relacji Łaziska – KWK „Budryk”,
    - GPZ „Łaziska” zlokalizowany poza obszarem gminy,

- 92 stacji transformatorowych 20/0,4 kV,
  - sieć napowietrzną i kablową średniego napięcia 20kV, oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia następujących relacji:
    - jednotorowa linia 220kV „Łaziska – Wielopole”,
    - dwutorowa linia 110kV „Łaziska – Orzesze, Łaziska – KWK „Budryk” z odcepem do „GPZ Orzesze”,
    - dwutorowa linia 110kV „Łaziska – Suszec, Łaziska – Żabiniec”,
    - jednotorowa linia 110kV „Łaziska – Ogrodnicza”,
    - jednotorowa linia 110kV „Kopanina – GPZ Pszczyna”,wraz ze strefami ochronnymi.
- 3) Zakres niezbędnych inwestycji koniecznych do poprawy standardu obsługi odbiorców obejmuje:
- remont sieci NN przy ul. Wyzwolenia,
  - remont sieci ŚN i NN w Jaśkowicach,
  - budowa stacji transformatorowej przy:
    - ul. Wojska Polskiego,
    - ul. Miarki,
    - ul. Waryńskiego,
    - ul. Nowej,
  - budowa linii 20kV relacji GPZ „Orzesze” – Woszczyce.
- 4) Ponadto zaleca się przełożenie niektórych linii średniego napięcia 20kV, w celu pozyskania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową (np. w Zazdrości) i przeprowadzenie geodezyjnej inwentaryzacji sieci wysokiego napięcia 220kV relacji Łaziska – Wielopole.
- 5) W zakresie planowanych przedsięwzięć dotyczących sieci 110kV przewiduje się uruchomienie drugiego toru linii „Łaziska – KWK Budryk – Zamkowa”.

## 2. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) Gmina posiada korzystne warunki do zaopatrzenia mieszkańców w gaz z uwagi na obecność źródeł gazu jakimi są:
- gazociągi wysokiego ciśnienia relacji:
    - Szopienice – Przegędza Ø300PN 1.6 MPa,
    - odgałęzienie od gazociągu do SRP Orzesze ul. Wiosny Ludów Ø250/150PN 1.6 MPa,
    - odgałęzienie do SRP Orzesze Huta Szkła Ø250PN 1.6 MPa,
    - odgałęzienie od gazociągu do SRP Orzesze – Zawiść ul. Chopina Ø80PN 1.6 MPa,
    - Szopienice – Przegędza Ø300PN 2.5 MPa,

- Szopienice – Przegędza Ø300PN 2.5 MPa – projektowany gazociąg, realizowany jako remont w/w gazociągu Ø300PN 1.6 MPa,

→ trzy stacje redukcyjno – pomiarowe I<sup>0</sup>:

- w Zawiszi przy ul. Chopina o przepustowości 3000 m<sup>3</sup>/h,
- przy ul. Wiosny Ludów o przepustowości 1600 m<sup>3</sup>/h,
- przy Hucie Szkła o przepustowości 2500 m<sup>3</sup>/h.

- 2) Stacja zlokalizowana w Zawiszi ma znaczne rezerwy przepustowości (około 90%) pozwalające zaopatrzyć w gaz Zawisź, Gardawice, planowane centrum logistyczne (cele grzewcze), jak również pozostałą część gminy.
- 3) Przewiduje się alternatywnie budowę stacji redukcyjno – pomiarowej I<sup>0</sup> w Zawadzie (pobór gazu z gazociągu wysokoprężnego Ø300 mm) i budowę sieci średnioprężnej zasilającej Zawadę, Zazdrość i Woszczyce.
- 4) Wyposażenie całej gminy w system zaopatrzenia w gaz wymaga ekonomicznego uzasadnienia.  
Opłacalność tego przedsięwzięcia i niezbędny zakres określony zostanie po przeprowadzeniu bilansu energetycznego dla całej gminy w projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło.
- 5) Przewiduje się wykorzystanie gazu głównie do przygotowania posiłków i celów grzewczych, a także ciepłej wody użytkowej.

### 3. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) Na terenie miasta Orzesze nie przewiduje się inwestycji związanych z rozwojem systemu ciepłowniczego.
- 2) Zakłada się sukcesywną eliminację źródeł ciepła powodujących niską emisję zanieczyszczeń i wprowadzanie proekologicznych indywidualnych systemów grzewczych.

### 4. Telekomunikacja.

- 1) Zakłada się sukcesywną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej w obszarze działania obecnych operatorów tj. Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz Netii Telekom S.A.
- 2) Dopuszcza się innych uprawnionych operatorów sieci.
- 3) Zaleca się objęcie dzielnic zlokalizowanych obrzeżnie telefonią bezprzewodową (Zgoń, Królówka, Woszczyce).



## **GŁÓWNE CELE I KIERUNKI POLITYKI WYKORZYSTANIA GRUNTÓW KOMUNALNYCH**

---

1. Z uwagi na ustawowe zadania gmin – w zakresie realizacji co najmniej programu infrastruktury społecznej i technicznej oraz w zakresie gospodarki gruntami – grunty komunalne przeznacza się na określone cele miasta Orzesze:
  - 1) grunty komunalne służące realizacji programu infrastruktury technicznej i społecznej ze szczególnym uwzględnieniem usług sportu, rekreacji i zieleni publicznej,
  - 2) grunty komunalne przeznaczone na działki zamienne, co ograniczy stosowanie wyłączeń oraz pozwoli na lokalizowanie inwestycji gminnych na gruntach prywatnych, których gmina nie może pozyskać w drodze dobrowolnego wykupu,
  - 3) grunty komunalne przeznaczone do udostępnienia inwestorom atrakcyjnym z punktu widzenia lokalnych potrzeb gminy (np. realizujących inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej, obiekty mogące przysporzyć dodatkowych miejsc pracy dla mieszkańców, obiekty służące działalności gospodarczej przynoszącej wymierne efekty ekonomiczne dla miasta itp.).

---

## **PLANY MIEJSCOWE**

---

1. Zgodnie z art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się :

*„obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania”.*

2. Zgodnie z art.13 ust.1w/w ustawy :

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo:*

- 1) jeżeli przepisy szczególne tak stanowią,
- 2) dla obszaru, na którym przewiduje się realizacją programów, o których mowa w art. 54d i w art. 58 ust. 1,
- 3) dla obszaru, na którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego,

- 3a) dla obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - 4) ze względu na istniejące uwarunkowania,
  - 5) dla obszaru, na którym przewiduje się budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1.
3. Działając na podstawie artykułów wymienionych w pkt. 1 i 2 określa się plany, których sporządzenie jest obowiązkowe. Granice tych planów zostały określone na mapie w skali 1:15000 pt. „Plany miejscowe” stanowiącej załącznik graficzny.
4. Na mapie określone są optymalne – z merytorycznego punktu widzenia – granice planów obowiązkowych, przy czym granice te mogą być pomniejszone o przyległe tereny zainwestowane ze względu na skutki, jakie wywołuje art. 45 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem: „Dla obszarów, dla których, zgodnie z art.13 ust.1, istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawiesza się do czasu uchwalenia planu”.
5. Dla planów miejscowych sporządzanych obowiązkowo przyjmuje się następujące zasady :
- 1) podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu poprzedza się analizą :
    - struktury własności gruntów,
    - efektów społecznych i gospodarczych planowanego przedsięwzięcia,
    - potencjalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym związanych z ustaleniami planu, a w szczególności zmian w układzie drogowo – ulicznym i infrastrukturze oraz wpływu na otoczenie,
    - przedmiotu ustaleń planu, niezbędnego dla osiągnięcia pożądaných efektów oraz sformułowania zasad zagospodarowania i warunków zabudowy,
  - 2) ustala się, że kolejność sporządzania planów miejscowych winna wynikać przede wszystkim z kolejności realizacji systemu odprowadzania ścieków oraz realizacji dróg w powiązaniu z pozostałym wymaganym uzbrojeniem technicznym,
  - 3) obszary przeznaczone do sporządzenia planu winny posiadać takie granice, aby można w nich było rozstrzygnąć o właściwej obsłudze komunikacyjnej terenu oraz nie spowodować konfliktów dla najbliższego otoczenia (m. in. podział nieruchomości objętych opracowaniem planu nie może spowodować zablokowania dostępu do innych nie zainwestowanych terenów).

6. Niezależnie od planów, dla których istnieje obowiązek opracowania, określa się granice planów, które winny być opracowane ze względu na:
  - 1) rozpoczęte procesy urbanizacji, przy jednoczesnych znacznych rezerwach terenowych,
  - 2) dla nowych terenów oraz terenów dotąd nie zainwestowanych, dla których pożądana jest zmiana funkcji.
  
7. Należy podkreślić, że powyższe określenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza możliwości wykonania takich planów dla istotnych terenów, związanych m.in. z porządkowaniem terenów mieszkaniowych, określenia nowych funkcji, zasad użytkowania i zagospodarowania terenów itp.