

SPIS TREŚCI

<u>Wprowadzenie - znaczenie i zawartość Studium</u>	2
<u>Rozdział 1 Cele rozwoju i strategia ich realizacji</u>	4
1.1. Cel główny	4
1.2. Cele strategiczne	4
1.3. Strategia realizacji celów rozwoju	4
<u>Rozdział 2 Uwarunkowania realizacji celów</u>	9
2.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów	9
2.2. Uwarunkowania utrudniające realizację celów	12
<u>Rozdział 3 Kierunki zagospodarowania przestrzennego</u>	14
<u>Rozdział 4 Polityka rozwoju przestrzennego</u>	22
4.1. Zadania polityki przestrzennej	22
4.2. Strategiczne kierunki działań	24
4.3. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej	27
<u>Rozdział 5 Obszary kluczowe w strategii rozwoju miasta</u>	31
<u>Rozdział 6 Inwestycje publiczne</u>	36
<u>Rozdział 7 Plany miejscowe</u>	41
<u>Rozdział 8 Regulacje przestrzenne i zasady zagospodarowania obszarów</u>	45
8.1. Ustalenia ogólne	45
8.2. Ustalenia dotyczące podstawowych rodzajów zainwestowania	48
8.3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania i ochrony środowiska kulturowego	54
8.3.1. Założenia i obiekty objęte ochroną konserwatorską	54
8.3.2. Założenia i obiekty postulowane do wpisu do rejestru zabytków	57
8.3.3. Obszary i obiekty wskazane do zachowania nie objęte żadną formą ochrony	60
8.3.4. Stanowiska archeologiczne	62
8.3.5. Strefy ochrony konserwatorskiej	62

Wprowadzenie - znaczenie i zawartość studium.

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, został wprowadzony ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz.415).

Studium takie zostało opracowane i przyjęte uchwałą nr 438 / XXXVI / 98 Rady Miasta Żory z dnia 26. 05. 1998 r.

Uchwałą nr XXII / 278 / 2000 Rady Miejskiej w Żorach z dnia 30. 03. 2000 r., przystąpiono do opracowania zmiany studium w określonym zakresie tematycznym i obszarowym (zmiana studium dotyczyła terenów w obrębie byłej kopalni Żory). Studium to zostało przyjęte uchwałą nr 477 / XXXVIII / 2001 Rady Miasta Żory, z dnia 26 04. 2001 r. – docelowo powstał jednorodny dokument w postaci zapisu „Ustaień studium” oraz następujących rysunków :

1. Rysunek studium nr 1 – „Ustalenia studium - Kierunki rozwoju i kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej, obszary kluczowe w strategii rozwoju miasta” – skala 1:10000,
2. Rysunek studium nr 2 – „Uwarunkowania rozwoju - Ochrona kulturowo - konserwatorska” - skala 1:10 000,
3. Rysunek studium nr 3 – „Uwarunkowania rozwoju - Ochrona środowiska przyrodniczego” - skala 1:10 000,
4. Rysunek studium nr 4 – „Uwarunkowania rozwoju - Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej” - skala 1:10 000,
5. Rysunek studium nr 5 – „Projektowane inwestycje publiczne, plany miejscowe” - skala 1:10000

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”, którego zapis ustaleń zmienia niniejsze opracowanie, wykonane zostało w 1998 roku przez Pracownię Urbanistyczną w Rybniku, przy współpracy z Biurem Rozwoju Regionu w Katowicach oraz firmami „Inkom” i „Citec” w Katowicach, przez zespół autorski :

mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski - główny projektant

mgr Jerzy Wilczok

mgr inż. Piotr Mocek

mgr inż. Piotr Trybuś

mgr inż. arch. Barbara Zimoch

mgr inż. arch. Jadwiga Grabiec

mgr inż. arch. Leonard Piórecki

oraz przy współpracy :

mgr Krystian Kmieć

mgr inż. Jan Gregorowicz

mgr inż. Marek Polok

techn. bud. Bożena Kondrot

techn. bud. Adam Piórecki

techn. ekon. Grażyna Skotarczyk

techn. bud. Beata Grabowska

Dokumentacja ta, z uwagi na aktualność w wielu zakresach problemowych, została wykorzystana, szczególnie w warstwie dotyczącej uwarunkowań .

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem strategicznym i dotyczy całego obszaru miasta Żory w jego aktualnych granicach administracyjnych. Stanowi najważniejszy dla miasta dokument merytoryczny, określający jego długookresowe zasady i kierunki rozwoju, we wszystkich płaszczyznach problemowych.

Studium jest więc podstawą i zbiorem wytycznych do :

- planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego,
- określenia budżetowych zadań inwestycyjnych miasta,
- programów przekształceń różnych systemów miasta,
- jest także pomocny jakkolwiek nie wiążący przy opracowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, na obszarach nie objętych planami miejscowymi.

Ustalenia studium uchwalone przez Radę Miasta nie stanowią prawa miejscowego lecz są dokumentem o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego, zobowiązującego władze samorządowe do realizacji określonej w „Studium...” polityki przestrzennej oraz rozwoju miasta w określonych kierunkach. „Studium...” nie jest przepisem gminnym, nie może więc stanowić podstawy decyzji administracyjnych także decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawę formalną prac nad obecnym studium stanowią :

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm),
- Uchwała nr 231 / XVII / 04 Rady Miasta Żory w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”.

Prace nad studium prowadzono z wykorzystaniem następujących informacji i opracowań :

- Materiałów planistycznych sporządzonych przy opracowaniu pierwszego „Studium...” wykonanego przez Pracownię Urbanistyczną w Rybniku t.j.
 - faza I -Diagnoza sytuacji zewnętrznej i wewnętrznej miasta,
 - faza II -Warianty wizji miasta,
 - faza III - Ustalenia studium,
- Materiałów wejściowych wynikających z odpowiedzi instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowaniu “Studium...”.
- Projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego.

Wprowadzone zmiany w zapisie n/n studium, sporządzonym metodą autorską w 1998 roku przez projektantów z Pracowni Urbanistycznej w Rybniku, miały na celu aktualizację zachodzących przeobrażeń przestrzennych na terenie miasta Żory i dochowanie idei kontynuowania konstrukcji zapisów wcześniejszego opracowania.

Z uwagi na zachowanie ciągłości wynikającej z długofalowych procesów rozwoju miasta oraz kontynuacji funkcji, zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennego nie ulegają zmianie.

Wprowadzone zmiany w warstwie merytorycznej wynikają z zachodzących stale zmian w rozwoju społeczno - gospodarczym oraz celowości dostosowania dokumentacji planistycznej do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Zmiany dotyczą w szczególności :

- modyfikacji układu komunikacyjnego poprzez wprowadzeni alternatywnego przebiegu obwodnicy północnej miasta na odcinku od ul. Pszczyńskiej do projektowanego węzła w rejonie ul. Szczekowickiej,
- połączenie komunikacyjne ulicy Pszczyńskiej odcinkiem obwodnicy południowej z drogą krajową nr 81, na wysokości Al. Zjednoczonej Europy,
- wprowadzenie odcinka ulicy zbiorczej łączącej ul. Okrężną z Al. Jana Pawła II w kierunku Jastrzębia Zdroju,
- wprowadzenie zmian w zakresie terenów potencjalnych dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- wprowadzenia nowych terenów dla lokalizacji przemysłu w rejonie osiedla Osiny, połączonego komunikacyjnie z drogą krajową nr 81,
- wprowadzenie nowych terenów do zainwestowania, szczególnie w zakresie budownictwa mieszkaniowego, we wszystkich dzielnicach miasta.

Zmiany zostały dokonane przez zespół autorski :

mgr inż. arch. Sylwia Żabińska,
mgr inż. Mieczysław Żabiński.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żory, zatwierdzone zostało Uchwałą nr 456 / XXXIX / 05 Rady Miasta Żory z dnia 13. 10. 2005 r.

Zawiera :

1. część opisową - ustalenia studium
2. rysunek nr 1 – kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1 : 25 000, (1 : 10 000),
3. rysunek nr 2 – uwarunkowania środowiska naturalnego, skala 1 : 25 000
4. rysunek nr 3 – uwarunkowania środowiska kulturowego, skala 1 : 25 000

Odrębną częścią opracowania jest nie podlegająca uchwaleniu :

1. dokumentacja formalno-prawna, zawierająca materiały dokumentujące tryb i proces sporządzania, opiniowania i uzgadniania oraz zbierania informacji i postulatów do studium,
2. opracowanie wykonane przez Pracownię Urbanistyczną w Rybniku, dla potrzeb I-szej edycji studium przyjętego uchwałą nr 438/ XXXVI /98 Rady Miasta Żory z dnia 26. 05. 1998 r. , faza I – „Diagnoza sytuacji zewnętrznej i wewnętrznej miasta”, stanowiące zbiór analiz możliwych do wykorzystania w wielu opracowaniach planistycznych.

Rozdział 1

Cele rozwoju i strategia ich realizacji

1.1. Celem głównym rozwoju miasta Żory jest :

UTWORZENIE NOWYCH PODSTAW SYSTEMU GOSPODARCZEGO MIASTA I POPRAWA ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA PRZY ZACHOWANIU I WYKORZYSTANIU WALORÓW KULTUROWYCH I PRZYRODNICZYCH.

1.2. Cele strategiczne związane z osiągnięciem celu głównego to:

- | | |
|------------|---|
| C 1 | Tworzenie odpowiedniej do potrzeb rynku pracy ilości miejsc pracy, poprzez rozwój funkcji produkcyjnych i usługowych o znaczeniu lokalnym, ogólnomiejskim . |
| C 2 | Krystalizacja układu osadniczego miasta i wypełnianie obszarów urbanizujących się. |
| C 3 | Poprawa jakości życia mieszkańców. |
| C 4 | Ochrona wartości i powiązań elementów środowiska przyrodniczego miasta. |
| C 5 | Rozwój i modernizacja układu komunikacji kołowej i systemów infrastruktury technicznej. |

1.3. Strategia realizacji celów rozwoju.

Wymienione w celu głównym rozwoju miasta Żory, tworzenie nowych podstaw systemu gospodarczego, musi być osiągnięte na zasadach rozwoju zrównoważonego. Oznacza to, że rozwój społeczno-gospodarczy, zgodnie z wymogami prawa prowadzony będzie z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze miasta.

Stąd strategia realizacji celów rozwoju, określona poniżej - jako realizacja konkretnych zadań i działań - weryfikowana była również wg kryterium ich wpływu na zachowanie równowagi ekologicznej obszaru miasta.

I tak :

- | | |
|------------|---|
| C 1 | <u>Rozwój funkcji produkcyjnych i usługowych o znaczeniu lokalnym, ogólnomiejskim i ponadlokalnym</u> , osiągnięte będzie poprzez : |
|------------|---|

- w zakresie rozwoju funkcji produkcyjnych

- sukcesywne zagospodarowywanie istniejących obszarów objętych Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną ,
- wykorzystanie obszaru byłej kopalni „Żory” oraz jej otoczenia dla potrzeb tworzenia miejsc pracy w wytwórczości i usługach,
- stworzenie warunków dla lokalizacji strategicznych inwestycji „czystych produkcji” na obszarze jednostki strukturalnej „J”, w rejonie planowanego węzła „Rowień” autostrady A1 z drogą wojewódzką nr 935, w pasmach terenów położonych po zachodniej i wschodniej stronie drogi krajowej nr 81 oraz po zachodniej stronie Alei Armii Krajowej pomiędzy ulicą Folwarczką i Wodzisławską,
- modernizację i pełne wykorzystanie chłonności istniejących stref produkcyjnych (rejon ulicy Bocznej i byłych zakładów „Erg”),
- stymulowanie drobnej wytwórczości własnej,

- w zakresie rozwoju funkcji usługowych :

- tworzenie warunków dla wykorzystania wartości kulturowych zespołu staromiejskiego w kierunku kształtowania atrakcyjnego, specyficznego centrum usługowego,
- tworzenie warunków dla kształtowania centrum usług ogólnomiejskich przy Alei Jana Pawła II w ścisłym powiązaniu funkcjonalnym i przestrzennym z zespołem staromiejskim,
- tworzenie warunków dla lokalizacji kompleksów usług komercyjnych na obrzeżach dróg tranzytowych w wyznaczonych obszarach oraz promocja terenów dostępnych dla tych inwestycji na obrzeżach stref węzłów drogowych przyszłej autostrady A1,
- modernizacja istniejących ośrodków i zespołów usługowych oraz tworzenie warunków dla lokalizacji obiektów usługowych w centralnych rejonach poszczególnych jednostek osadniczych,
- tworzenie warunków dla rozwoju usług z zakresu obsługi strefy budownictwa mieszkaniowego,
- promocja i stwarzanie zachęt dla inwestorów z zakresu turystyki rekreacji i wypoczynku.

C 2

Krystalizacja układu osadniczego miasta i wypełnianie obszarów urbanizujących się
- osiągnąca będzie poprzez :

- umożliwienie wypełnienia programem mieszkaniowym obszarów urbanizujących się w obrębie poszczególnych jednostek strukturalnych,
- tworzenie nowych zorganizowanych przestrzennie zespołów urbanistycznych, podnoszących jakość przestrzeni obszarów urbanizujących się,
- tworzenie warunków dla rozwoju strefy centralnej miasta oraz ośrodków dzielnicowych i lokalnych w poszczególnych jednostkach osadniczych,

- dążenie do zachowania odrębności przestrzennej poszczególnych jednostek tworzących obecny układ osadniczy miasta poprzez :
 - wyłączenie niektórych kompleksów rolnych z możliwości zabudowy,
 - ograniczanie urbanizacji obszarów otwartych miasta,
 - zachowanie dystansów przestrzennych pomiędzy terenami zabudowanymi wzdłuż istniejących ciągów ekologicznych,
- dążenie do jednoznacznego wydzielenia przestrzennego stref produkcyjnych w układzie całego miasta jak i poszczególnych jednostek strukturalnych oraz koncentracja nowych aktywności gospodarczych w wyznaczonych obszarach kluczowych,
- kształtowanie powiązań rowerowych i pieszych pomiędzy poszczególnymi jednostkami urbanistycznymi.

C 3

Poprawa jakości życia mieszkańców - w działaniach dotyczących sfery kształtowania przestrzeni miasta - osiągnana będzie poprzez :

- dążenie do zdecydowanego zwiększenia ilościowego i różnorodności rynku pracy w mieście, przy preferencji sfery produkcyjnej i usług,
- tworzenie warunków dla realizacji mieszkań z uwzględnieniem obecnych i przyszłych potrzeb,
- zwiększenie dostępności do przygotowanych terenów dla zorganizowanego i indywidualnego budownictwa mieszkaniowego,
- dążenie do koncentracji ogólnomiejskich usług publicznych w centrum miasta oraz zapewnienie korzystnej dostępności tych usług,
- podniesienie standardów obsługi ludności poprzez rozwój dzielnicowych i lokalnych ośrodków usługowych w centralnych rejonach poszczególnych jednostek strukturalnych miasta,
- wyeliminowanie uciążliwości komunikacyjnych dla terenów mieszkaniowych, poprzez budowę odcinka RDRP (Regionalnej Drogi Racibórz Pszczyzna) i południowego obejścia Rownia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 935,
- tworzenie warunków do zdecydowanego zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni miejskiej, sportu, rekreacji i wypoczynku,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznych w istniejących osiedlach wielorodzinnych oraz tworzenie tych przestrzeni w pozostałych jednostkach osadniczych,
- zwiększenie powierzchni zieleni urządzonej na terenach osiedli zabudowy wielorodzinnej,
- działania zmierzające do wyeliminowania lub ograniczenia uciążliwości zanieczyszczenia powietrza w wyniku tzw. „niskiej emisji” - na obszarach intensywnie zurbanizowanych,
- zwiększenie dostępności zabudowy mieszkaniowej do ogólnomiejskich układów ciepłowniczych i kanalizacyjnych.

C 4

Ochrona wartości i poprawa powiązań elementów środowiska przyrodniczego miasta

- realizowana i osiągnięta będzie poprzez :

- działania w kierunku ustanowienia prawnej ochrony udokumentowanych wartości przyrodniczych miasta w formie rezerwatu przyrody, użytku ekologicznego i zespołów przyrodniczo - krajobrazowych,
- aktywny udział samorządu w opiniowaniu planu ochrony parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”,
- zapewnienie funkcjonowania istniejących elementów środowiska przyrodniczego i powiązań między nimi oraz realizacja nowych ciągów i zespołów zieleni miejskiej w nawiązaniu do systemów naturalnych jako dążenie do kształtowania ciągłego układu krzyżujących się pasm (ruszt terenów zielonych miasta),
- działania zmierzające do ograniczenia zakłóceń i wyeliminowania przerwania ciągłości ekosystemów wynikających z budowy planowanej autostrady A1,
- ustanowienie ochrony obniżeń i dolin układu fizjograficznego miasta przed zabudową oraz promocja działań zmierzających do odtwarzania i zakładania stawów i zbiorników wodnych na tych obszarach,
- ustanowienie w planach miejscowych nadrzędności powiązań ekologicznych z obszarami otaczającymi, nad efektami wykorzystania chłonności zabudowy terenów.

C 5

Rozwój i modernizacja układu komunikacji kołowej i systemów infrastruktury technicznej

- osiągnięta będzie poprzez :

- powiązanie budowy autostrady A1 z niezbędną rozbudową miejskiego układu komunikacji kołowej w zakresie dróg o funkcji głównej i zbiorczej oraz poprawą parametrów ruchu na skrzyżowaniach głównych ciągów komunikacyjnych,
- wyprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego z centralnej części miasta i z centralnego obszaru dzielnicy Rowień oraz poprawę parametrów technicznych ulicy Wodzisławskiej,
- tworzenie obszarów wyłączonych z komunikacji kołowej i o ograniczonym ruchu kołowym oraz tworzenie warunków dla budowy parkingów strategicznych w centralnym obszarze miasta,
- działanie zmierzające do tworzenia układu komunikacji rowerowej nastawione w pierwszej kolejności na powiązanie dzielnic z obszarem centralnym miasta,
- działanie w kierunku kształtowania nowego zespołu obsługi zbiorowej w zakresie komunikacji kołowej, usytuowanego w centralnym najbardziej zurbanizowanym obszarze miasta,
- dążenie do przekształceń końcówkowej sieci wodociągowej i gazowej w układ pierścieniowy, szczególnie na obszarach przewidywanych do zabudowy,

- tworzenie warunków dla zwiększenia zasięgu obsługi sieci kanalizacji sanitarnej, rozwijanej w układach na dwie oczyszczalnie ścieków,
- działania w kierunku powiększania stref obsługi siecią zdalaczną z trzech głównych źródeł zaopatrzenia miasta w ciepło oraz poszukiwanie nowych możliwości zaopatrzenia miasta w ciepło,
- uporządkowanie przebiegu i administrowania linii napowietrznych 110kV oraz działania w kierunku zwiększenia ilości stacji transformatorowych zasilania w energię elektryczną, w miarę zwiększania zainwestowania na terenach przewidywanych pod zabudowę.

Rozdział 2

Uwarunkowania realizacji celów

Uwarunkowaniami realizacji celów miasta są cechy i zjawiska występujące w stanie istniejącym oraz prognozy przekształceń tego stanu.

Tak jak rozwój miasta jest procesem ciągłym, tak uwarunkowania tego rozwoju są zmienne w czasie i wzajemnie od siebie współzależne.

Każde działanie w przestrzeni miasta napotykało będzie na uwarunkowania, które należy spełnić lub wykorzystać, przy czym uwarunkowania te mogą dotyczyć całego obszaru miasta lub jego części, jak również przekształceń globalnych w skali miasta lub konkretnych indywidualnych zadań. Stąd wykaz uwarunkowań realizacji celów zestawiono w podziale na uwarunkowania sprzyjające realizacji celów, wynikające z mocnych stron miasta i jego możliwości oraz uwarunkowania utrudniające realizację celów, wynikające ze słabych stron miasta i występujących lub prognozowanych zagrożeń.

Poniższy wykaz uwarunkowań należy brać każdorazowo pod uwagę - jako płaszczyznę oceny trafności i realności podejmowanych w mieście przekształceń i zadań. Uwarunkowania zestawiono w podziale na kapitał demograficzny, społeczny i ekonomiczny - jako podstawowe czynniki, na których opierał się będzie rozwój miasta oraz w podziale na środowisko kulturowe i przyrodnicze.

Środowisko kulturowe rozumiane jest jako zbiór elementów zagospodarowania miasta, które stworzone zostały lub przekształcone przez człowieka, a środowisko przyrodnicze to zbiór naturalnych elementów zagospodarowania miasta i cech jego obszaru, nieprzekształconych lub przekształconych w małym stopniu.

Graficznym wyrazem niektórych niżej zestawionych uwarunkowań są rysunki studium nr 2 ÷ 5.

2.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów Us

Kapitał demograficzny :

Us 1 Młodość demograficzna ludności miasta

Us 2 Korzystna i atrakcyjna na tle województwa śląskiego struktura wieku zasobów pracy

Us 3 W najbliższym 5-cio leciu na rynek pracy wejdzie znaczna liczba młodych mieszkańców miasta

Kapitał społeczny :

Us 4 Istniejące towarzystwa i stowarzyszenia działające na rzecz miasta

Us 5 Stosunkowo młody wiek zasobów mieszkaniowych

Kapitał ekonomiczny :

Us 6 Istniejące dwa obszary podstrefy KSSE :
• „Warszowice” – w większości zagospodarowana,
• „Wygoda” - strefa niezagospodarowana , teren uzbrojony,

Us 7 Możliwości wykorzystania kapitału zlikwidowanej kopalni "Żory" dla tworzenia nowych miejsc pracy oraz potrzeb obsługi komunalnej miasta

Us 8 Praktycznie przesądzona w najbliższym czasie budowa autostrady A 1 przez zachodni obszar miasta oraz jej dostępność w mieście przez węzeł „Rowień” i węzeł „Świerklany”

Us 9 Funkcjonowanie miejskiego systemu oczyszczania ścieków obejmującego tereny zamieszkałe przez około 80% mieszkańców oraz możliwość przejęcia większej ilości ścieków przez oczyszczalnię miejską

Us 10 Duży udział prywatnych firm, zakładów i warsztatów produkcyjnych w ogólnej liczbie przedsiębiorstw na terenie miasta

Us 11 Niezabudowane tereny w centrum miasta oraz w centralnych rejonach większości jednostek strukturalnych z możliwością budowy obiektów użyteczności publicznej

Us 12 Zwarty kompleks terenów przemysłowych w Osinach

Us 13 Tworzenie kompleksów terenów usługowych

Środowisko kulturowe :

Us 14

Najlepiej zachowany na Górnym Śląsku układ urbanistyczny miasta średniowiecznego ze znacznymi fragmentami fortyfikacji miejskich oraz licznymi obiektami o wysokich walorach kulturowych

Us 15

Stabilny, zdefiniowany układ i sposób powiązań poszczególnych jednostek strukturalnych tworzących miasto

Us 16

Korzystne położenie miasta w układzie komunikacyjnym województwa.

Us 17

Występowanie szeregu zabytkowych zespołów i obiektów z możliwością wykorzystania dla innych funkcji

Us 18

Brak zagrożeń dla zabudowy z tytułu szkód górniczych

Us 19

Dobrze rozwinięta sieć drogowo-uliczna w rejonach osiedli zabudowy wielorodzinnej

Środowisko przyrodnicze :

Us 20

Pasma lasów rudzko - pszczyńskich oraz obszar objęty parkiem krajobrazowym "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich"

Us 21

Występowanie ponadlokalnych wartości środowiska przyrodniczego wskazane do ochrony prawnej

Us 22

Duży obszar terenów otwartych miasta o przeważającym użytkowaniu przyrodniczym - stanowiący prawie 60% powierzchni ogólnej miasta

Us 23

Dobrze rozwinięta sieć wód płynących i stawów oraz mało przekształcony układ dolin rzek i potoków

Us 24

Znaczne arealy kompleksów rolnych o sprzyjających warunkach agrotechnicznych

Us 25

Występujące złoża surowców mineralnych (piaski, żwiry, iły) i zasoby metanu

Us 26

Brak istotnej degradacji środowiska przyrodniczego wywołanej skutkami eksploatacji górniczej oraz brak zwałowisk odpadów przemysłowych

2.2. Uwarunkowania utrudniające realizację celów - **Uu**

Kapitał demograficzny:

Uu 1

Niski poziom wykształcenia ludności i wynikająca z tego słaba konkurencyjność zasobów pracy na tle województwa

Uu 2

Występowanie wyżów i niżów w demografii miasta

Uu 3

Niski poziom aktywizacji zawodowej mieszkańców

Uu 4

Niski poziom kwalifikacji zawodowych osób nie posiadających pracy

Kapitał społeczny:

Uu 5

Duży deficyt miejsc pracy w tym głównie dla kobiet oraz spodziewane wejście na rynek pracy roczników kolejnego wyżu demograficznego

Uu 6

Wysokie bezrobocie w województwie i subregionie

Uu 7

Duży i rosnący deficyt mieszkań w mieście przy spodziewanych dużych potrzebach mieszkaniowych wynikających z fali wyżu demograficznego

Uu 8

Bardzo mały zasób mieszkań socjalnych i komunalnych

Kapitał ekonomiczny :

Uu 9

Poza branżą budowlaną brak wyraźnie wykształconych działalności wytwórczych mogących stanowić alternatywę dla dotychczasowej monokultury górniczej występującej w aglomeracji

Uu 10

Bardzo mały udział własności komunalnej i nieprywatnej na obszarach o potencjalnych możliwościach rozwoju funkcji miastotwórczych

Środowisko kulturowe :

Uu 11

Słabe wykorzystanie obiektów zabytkowych w rewaloryzacji przestrzeni miejskiej i promocji miasta

Uu 12

Mała ilość obiektów zabytkowych

Uu 13

Rozpraszanie się zabudowy w obszarach zewnętrznych miasta

Uu 14

Mały udział zorganizowanych przestrzennie zespołów w nowych realizacjach

Uu 15

Brak ogólnomiejskiego ośrodka usługowego i słabo wykształcone przestrzenie publiczne w poszczególnych jednostkach strukturalnych i urbanistycznych

Środowisko przyrodnicze :

Uu 16

Zanieczyszczenia wód powierzchniowych występujące na prawie całym obszarze miasta

Uu 17

Zanieczyszczenie powietrza w okresach grzewczych w rejonach zabudowy jednorodzinnej w wyniku stosowania do ogrzewania nieodpowiednich paliw i instalacji.

Rozdział 3

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Osiągnięcie celów rozwoju miasta możliwe będzie między innymi poprzez ukierunkowanie działań w sferze gospodarki przestrzennej.

Działania te powinny być prowadzone w takich kierunkach, które w wymiernych wielkościach pozwolą na utworzenie do roku 2010 co najmniej 7000 nowych miejsc pracy oraz umożliwią wybudowanie co najmniej 2000 mieszkań, przy czym jakość życia ogółu mieszkańców, których liczba w tym okresie wynosiła będzie co najmniej 61,5 tysiąca - powinna ulec znacznej poprawie poprzez zwiększenie dostępności do usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz usprawnienie systemów komunikacji w mieście.

Proponuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta :

Środowisko kulturowe :

K 1

Utworzenie i ukształtowanie w mieście kilku obszarów przygotowanych dla lokalizacji nowoczesnych zakładów produkcyjnych i przetwórczych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarczą i komunalną, miasta

K 2

intensyfikacja budownictwa mieszkaniowego w ramach uzupełniania obszarów urbanizujących się (szczególnie w dzielnicach Rój, Rogoźna i Rowień) przy przeważającym udziale zespołów mieszkaniowych zorganizowanych przestrzennie i inwestycyjnie

K 3

Ukształtowanie systemu ośrodków usługowych z przewagą programu usług publicznych oraz utworzenie obszarów i pasm przygotowanych dla lokalizacji usług komercyjnych powiązanych z istniejącymi drogami tranzytowymi i planowaną autostradą A 1

K 4

Uwzględnienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zachodniego obszaru miasta wynikających z przebiegu autostrady A1 i lokalizacji węzła „Rowień” oraz ukształtowanie północnego obejścia centralnego obszaru miasta i południowego obejścia Rownia nową drogą na kierunku wschód - zachód

K 5

Ukształtowanie ogólnomiejskiego rusztu terenów zieleni jako podstawy rozwoju bazy rekreacyjno - wypoczynkowej miasta, komunikacji rowerowej oraz przyrodniczego równoważenia urbanizacji miasta

Działania i rozwój miasta w tych kierunkach powinny poprowadzić do zmian i przekształceń, których efektem będzie w szczególności :

- w zakresie

K 1

 - utworzenie i ukształtowanie obszarów dla lokalizacji nowoczesnych zakładów produkcyjnych i przetwórczych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarczą i komunalną, miasta
 1. Kompleksowo zagospodarowany i dogodnie powiązany komunikacyjnie z drogą krajową nr 81 obszar „Pola Warszowickiego” oraz tereny przylegające do tego obszaru od strony wschodniej i północnej - tworzące kompleks o powierzchni około 30 ha w granicach administracyjnych miasta.
 2. Drugi obszar kompleksu przemysłowego Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – „Wygodą” o powierzchni około 27 ha, przylegający do drogi wojewódzkiej nr 935.
 3. Kompleks przemysłowy o powierzchni około 53 ha w rejonie dzielnicy Osiny, korzystnie połączony komunikacyjnie z drogą krajową nr 81, przeznaczony dla różnych form przedsiębiorstw oraz innych działalności gospodarczych (małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych i przetwórczych). Z uwagi na wielkość całego kompleksu oraz stopień zainwestowania, obszar szczególnie korzystny dla lokalizacji większej inwestycji.
 4. Obszar w otoczeniu ciepłowni miejskiej o powierzchni około 48 ha powiązany komunikacyjnie z drogą krajową nr 81 i drogą wojewódzką nr 935 oraz linią kolejową, dysponowany dla wielkoprzestrzennych zespołów usług komercyjnych oraz małych przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych.
 5. Obszar w dzielnicy Baranowice pomiędzy ulicą Ogrodniczą, a linią kolejową o powierzchni około 30 ha.
 6. Pasma terenów po zachodniej stronie Alei Armii Krajowej - pomiędzy ulicą Folwarską a Wodzisławską.
 7. Intensyfikacja wykorzystania chłonności obszaru przemysłowego byłych zakładów tworzyw sztucznych „Erg” z przeznaczeniem dla nowych funkcji produkcyjnych terenów przylegających od strony wschodniej i północno - zachodniej oraz rozszerzenie dyspozycji terenów dla tych funkcji na obszar położony po północnej stronie ulicy Rybnickiej.

8. Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i zwiększenie chłonności terenów produkcyjnych i magazynowo - składowych przy ulicy Bocznej w dzielnicy Kleszczówka.

- w zakresie

K 2

intensyfikacja budownictwa mieszkaniowego w ramach uzupełniania obszarów urbanizujących się (szczególnie w dzielnicach Rój, Rogoźna i Rowień) przy przeważającym udziale zespołów mieszkaniowych zorganizowanych przestrzennie i inwestycyjnie

1. Uporządkowanie przestrzenne pasma terenów mieszkaniowych wzdłuż osi wyznaczonych przez ulice Wodzisławską i Pszczyńską wraz z około 18 zorganizowanymi przestrzennie zespołami mieszkaniowymi, o łącznej chłonności około 3000 mieszkań.
2. Poszerzenie terenów budownictwa mieszkaniowego w kierunku północnym i południowym dzielnicy Rowień oraz uzupełnienie zabudowy istniejącej, co określi tereny dla realizacji łącznie około 700 mieszkań.
3. Realizacja enklaw zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Okrężnej w ramach osiedla Sikorskiego, na terenach pomiędzy osiedlami Korfantego i Księcia Władysława, o łącznym programie około 700 mieszkań.
4. Uzupełnienie budownictwem jednorodinnym terenów zabudowy istniejącej w formie wypełnienia ciągów i luk budowlanych.
5. Rewaloryzacja istniejących osiedli zabudowy wielorodzinnej wraz z uzupełnieniem zabudowy w formie dobudowy nowych kubatur do szczytów istniejących budynków.

- w zakresie

K 3

Ukształtowanie systemu ośrodków usługowych z przewagą programu usług publicznych oraz utworzenie obszarów i pasm przygotowanych dla lokalizacji usług komercyjnych powiązanych z istniejącymi drogami tranzytowymi i planowaną autostradą A 1

1. Podział obszaru po wschodniej stronie Alei Jana Pawła II na sektory i przygotowanie terenów dla kształtowania Centrum Usług Ogólnomiejskich z uwzględnieniem :
 - powiązań z zespołem staromiejskim arterią ruchów pieszych i kształtowania zabudowy, z zachowaniem widoku panoramy zespołu staromiejskiego,

- podziału obszaru na sektory o funkcji :
 - komunikacyjnej,
 - administracji,
 - handlu i gastronomii,
 - mieszkaniowo – usługowej,
 - przestrzeni publicznej w formie placu miejskiego.

2. Przekształcenie zespołu staromiejskiego w kierunku Centrum Tożsamości Kulturowej Miasta jako zespołu unikalnych wartości kulturowych, o specyficznym programie usługowym.

W przekształceniach tego obszaru miasta uzyskane zostaną w szczególności następujące efekty :

- odciążenie obszaru od ruchu kołowego poprzez kontynuację budowy obwodnicy i parkingów strategicznych w strefie obrzeżnej zespołu,
- zwiększenie przestrzeni publicznych i ich uatrakcyjnienie poprzez zagospodarowanie wewnątrz kwartałów urbanistycznych,
- zaktywizowanie strefy obrzeżnej poprzez jej udostępnienie dla realizacji małych obiektów usług handlu, rzemiosła i gastronomii,
- podkreślenie granicy zespołu poprzez ukształtowanie alej parkowych,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznej zespołu poprzez deglomerację i przekształcenie obiektów, których funkcjonowanie lub wygląd jest kolizyjny z charakterem zespołu.

3. Ukształtowanie terenów 7 ośrodków usługowych w centralnych rejonach dzielnic, satelitarne położonych do centrum miasta.

Będą to tereny:

- w dzielnicy Rowień przy ul. Wiśniowej i ul. Rybnickiej, w rejonie szkoły i kościoła,
- w dzielnicy Rój - po południowej stronie ulicy Wodzisławskiej w rejonie szkoły, kościoła, remizy strażackiej i świetlicy,
- w dzielnicy Rogoźna - po południowej stronie ulicy Wodzisławskiej, w rejonie szkoły, remizy strażackiej i świetlicy,
- w dzielnicy Osiny - po zachodniej stronie ulicy Szkolnej, w rejonie szkoły i kościoła,
- w dzielnicy Baranowice - po zachodniej stronie ulicy Strefowej i po wschodniej stronie ulicy Strażackiej, w rejonie szkoły, kościoła, pawilonu handlowego i remizy strażackiej,
- w dzielnicy Kleszczów - przy ulicach Pszczyńskiej i Wyzwolenia.

W każdym z ośrodków przewidziany będzie plac służący do organizacji festynów, odpustów i innych imprez.

Tereny dysponowane dla usług publicznych przejęte zostaną wcześniej do mienia komunalnego.

4. Utworzenie wzdłuż istniejących dróg 7 obszarów dla lokalizacji usług komercyjnych.

Będą to obszary :

- w dzielnicy Baranowice - po wschodniej stronie drogi krajowej Nr 81, pomiędzy obszarem objętym Specjalną Strefą Ekonomiczną, a centrum dzielnicy Baranowice,
- po wschodniej i zachodniej stronie drogi Nr 81, na wysokości osiedla Sikorskiego,
- w centralnej części miasta, po wschodniej stronie drogi krajowej Nr 81 na obszarze jednostki strukturalnej „A”,
- w dzielnicy Kleszczówka, po południowej stronie drogi krajowej Nr 81, na wolnym obszarze położonym na północ od ul. Leśnej,
- w dzielnicy Kleszczów - w centralnej części dzielnicy pomiędzy drogą wojewódzką Nr 935, a ul. Wyzwolenia,
- w centralnej części miasta, w paśmie terenów po zachodniej stronie Alei Armii Krajowej,
- w dzielnicy Rój, po południowej stronie ulicy Wodzisławskiej i wschodniej stronie górniczej linii kolejowej.

5. Utworzenie obszaru w północno - wschodniej części dzielnicy Rowień, po obu stronach autostrady A1, dla lokalizacji usług komercyjnych dostępnych z autostrady poprzez węzeł „Rowień”. W obszarze tym powstaną również Miejsca Obsługi Podróżnych (MOP), dostępne bezpośrednio z autostrady.

6. Intensyfikacja wykorzystania terenów usługowych istniejących w poszczególnych osiedlach zabudowy wielorodzinnej.

- w zakresie

K 4

Uwzględnienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zachodniego obszaru miasta wynikających z przebiegu autostrady A1 i lokalizacji węzła „Rowień” oraz ukształtowanie przebiegu RDRP – Regionalnej Drogi Racibórz Pszczyna

1. Autostrada A1 budowana na estakadach o łącznej długości około 2,5 km, pozwalających zachować ciągłość środowiska przyrodniczego doliny rzeki Rudy i potoku Kłokocinka.

2. Bezkolizyjne skrzyżowanie „Rowień” autostrady A 1 z drogą wojewódzką nr 935.
3. Utworzenie obszaru w otoczeniu węzła „Rowień” dla kształtowania działalności związanych z przebiegiem autostrady i możliwością zmiany ważnych potoków ruchu kołowego z kierunku północ - południe na wschód - zachód i odwrotnie. W zagospodarowaniu tego obszaru uwzględniona zostanie możliwość kontynuacji budowy nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 935 jako południowego obejścia miasta Rybnika.
4. W trakcie realizacji, autostrady zapewnienie istniejących powiązań komunikacyjnych w ciągach ulic Boguszowickiej, Kłokocińskiej i Harcerzy Buchalików oraz uwzględnienie bezkolizyjnych skrzyżowań (przepusty, kładki) z planowanymi ścieżkami rowerowymi w 4 miejscach autostrady.
5. Zrealizowanie odcinka RDRP o łącznej długości około 6 km, jako ciągu drogowego o funkcji głównej ruchu przyspieszonego (GP), realizowanego etapowo, o docelowej trasie od ulicy Pszczyńskiej poprzez bezkolizyjny węzeł z drogą krajową Nr 81, skrzyżowania z ulicą Dworcową lub wariantowo z ul. Mikołowską, Armii Krajowej i Rybnicką, do węzła „Rowień” na autostradzie A 1 i dalej po południowej stronie terenów zabudowanych dzielnicy Rowień do ulicy Rybnickiej lub ulicy Żorskiej na obszarze miasta Rybnika.
Wyznaczenie wariantowego przebiegu dla w/w zadania, po północnych granicach terenów zainwestowanych miasta (na granicy kompleksu leśnego)

- w zakresie

K 5

Ukształtowanie ogólnomiejskiego rusztu terenów zieleni jako podstawy rozwoju bazy rekreacyjno - wypoczynkowej miasta, komunikacji rowerowej oraz przyrodniczego równoważenia urbanizacji miasta

1. Jednoznaczny podział miasta na obszary zabudowy i jej rozwoju oraz na obszary chronione przed zabudową, tworzące przyrodnicze tło życia mieszkańców oraz świat roślin i zwierząt.

Obszarami tymi będą :

- kompleksy rolne wyłączone z możliwości zabudowy,
- kompleksy i enklawy leśne,
- zieleń łągowa dolin rzeki Rudy i potoku Kłokocinka,
- zieleń urządzona.

2. Większość obszarów wyłączonych z urbanizacji lub na których urbanizacja będzie ograniczona - chroniona będzie prawem.

Dotyczy to:

- parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”
- terenu planowanego rezerwatu przyrody „Dębina”,
- terenu planowanego użytku ekologicznego „Ławczok”,
- terenu planowanych zespołów przyrodniczo - krajobrazowych „Baranowice” i „Szoszowy”,
- zabytkowego parku w Baranowicach,
- zieleni w otoczeniu zabytkowych założeń i obiektów,
- zabytkowych alei przydrożnych.

3. Ruszt zieleni ogólnomiejskiej, ukształtowany poprzez zachowanie dotychczasowych użytkowań przyrodniczych, upublicznienie ich dostępności w całości lub na fragmentach i powiązanie ich nowymi elementami zieleni urządzonej w formie zadrzewianych pasm, alej i enklaw zieleni urządzonej. Tak kształtowany układ zieleni miejskiej funkcjonuje jako baza czynnego wypoczynku w formie tras turystycznych, biegowych, spacerowych, rowerowych i narciarstwa nizinnego.

Ruszt zieleni wiąże również tereny, na których kształtują się ośrodki i zespoły rekreacyjno - wypoczynkowe.

Są to:

- rejon stawu „Śmieszek” o powierzchni ponad 40 ha, jako ogólnomiejski ośrodek związany z wypoczynkiem nad wodą,
- dzielnicowe ośrodki sportowo – rekreacyjne :
 - przy ulicy Folwareckiej,
 - po pd. – zach. stronie ulicy Minimalnej w obrębie osiedla Sikorskiego,
 - przy ulicy Wolności, w dzielnicy Kleszczówka,
- zespoły sportowo-rekreacyjne :
 - w dzielnicy Rowień, na bazie istniejącego boiska piłkarskiego,
 - w dzielnicy Rogoźna, przy ulicy Wysokiej,
 - w dzielnicy Rój, przy ulicy Brodeckiej i Wodzisławskiej,
 - w dzielnicy Baranowice, przy ulicy Lipowej,
 - w dzielnicy Kleszczów, przy ulicy Wodnej,
 - w dzielnicy Zachód przy ulicy Janasa,
 - w dzielnicy Osiny przy ulicy Szkolnej.

Rozdział 4

Polityka rozwoju przestrzennego.

Polityka rozwoju przestrzennego to działania władz samorządowych miasta dla osiągnięcia celów określonych w rozdziale 1 n/n ustaleń studium.

Polityka rozwoju przestrzennego prowadzona jest poprzez :

- realizację zadań polityki przestrzennej
- koncentrowanie wysiłków na strategicznych kierunkach działań,
- instrumenty polityki przestrzennej.

4.1. Zadania polityki przestrzennej

Z

Ustala się podstawowe zadania polityki przestrzennej :

Z 1

Tworzenie warunków dla rozwoju nowych funkcji produkcyjnych i usługowych

Z 2

Organizacja przestrzenna i zwiększenie dostępności terenów dla zabudowy mieszkaniowej

Z 3

Tworzenie warunków dla poprawy jakości życia mieszkańców

Z 4

Wykorzystanie planowanego przebiegu autostrady A1 i jej dostępności w węźle „Rowień” i „Świerklany” jako czynników rozwoju gospodarczego miasta

Z 5

Wykorzystanie wartości kulturowych i przyrodniczych jako czynników promujących miasto i wspierających jego rozwój.

Zadanie tworzenia warunków dla rozwoju nowych funkcji produkcyjnych i usługowych

Z 1

wymaga :

- usprawnienia procesu zagospodarowania terenów objętych Specjalną Strefą Ekonomiczną oraz podjęcia wspólnie z Gminą Pawłowice działań w kierunku powiększenia tego obszaru oraz poprawy osiągalności drogi krajowej nr 81 na terenie miasta Żory (potencjalna korekta braku skrajni w istniejących wiaduktach kolejowych),
- powiększenia lub utworzenia zasobu gruntów komunalnych na obszarach wskazanych w „Studium...” dla lokalizacji zespołów produkcyjnych i usługowych i wykorzystania tego zasobu w procesach scalania gruntów,
- poprawy wykorzystania terenów aktualnie użytkowanych przez obiekty i urządzenia produkcyjne, usługowe i magazynowo - składowe.

Zadanie organizacji przestrzennej i zwiększenie dostępności terenów dla zabudowy mieszkaniowej

Z 2

wymaga :

- przygotowania formalno - prawnego terenów dla budownictwa mieszkaniowego poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych zespołów mieszkaniowych,
- zwiększenia wykorzystania terenów uzbrojonych na cele mieszkaniowe,
- rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz modernizacji i rozbudowy lokalnych układów ulicznych w obszarach przewidywanych do zabudowy

Zadanie tworzenia warunków dla poprawy jakości życia mieszkańców

Z 3

wymaga :

- zwiększenia dostępności do publicznych usług oświaty, kultury, sportu, zdrowia poprzez modernizację bazy istniejącej oraz budowę nowych obiektów,
- kontynuacji zabudowy centrum usług ogólnomiejskich oraz rozwijania ośrodków usługowych w dzielnicach,
- zorganizowania przestrzeni publicznych w centralnych rejonach poszczególnych dzielnic,
- podniesienia jakości istniejących przestrzeni publicznych, w tym dalszej modernizacji dzielnicy staromiejskiej i utworzenia na jej obszarze strefy ograniczonego ruchu kołowego,
- zorganizowania terenów i przyjęcia zasad realizacji ogólnodostępnego rusztu zieleni miejskiej jako podstawy budowy bazy rekreacyjno - wypoczynkowej miasta,
- zorganizowanie ogólnomiejskiego ośrodka związanego z wypoczynkiem nad wodą,
- eliminacji lub ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych na obszarach mieszkaniowych,
- podniesienia jakości terenów mieszkaniowych poprzez przeciwdziałanie stosowaniu w okresach grzewczych niskiej jakości paliw oraz nieodpowiednich instalacji,
- zorganizowania terenów oraz budowa tras rowerowych.

Zadanie wykorzystania planowanego przebiegu autostrady A1 i jej dostępności w węźle „Rowień” jako czynnika rozwoju gospodarczego miasta

Z 4

wymaga :

- przygotowania programu wykorzystania terenów dostępnych inwestycyjnie na obrzeżach autostrady i węzła „Rowień” wraz z wykazem inwestycji najkorzystniejszych dla rozwoju gospodarczego miasta, a związanych z transportem towarów i zaopatrzeniem rynków aglomeracji rybnickiej i południowej części województwa śląskiego,

- przygotowania formalno-prawnego terenów dla lokalizacji centrów zaopatrzeniowych i zespołów usług komercyjnych, poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów przylegających do węzła „Rowień” i położonych po obu stronach autostrady w północno-wschodniej części dzielnicy Rowień oraz w południowo - zachodniej części dzielnicy Rój (we współpracy z gminą Świerklany),
- budowy nowych ciągów drogowo - ulicznych, zaplecza hotelowego i systemu informacji, zachęcających podróżujących autostradą do odwiedzania miasta.

Zadanie wykorzystania wartości kulturowych i przyrodniczych jako czynników promujących miasto i wspierających jego rozwój **Z 5** wymaga :

- zwiększenia atrakcyjności miasta poprzez wyeksponowanie zabytkowych zespołów i obiektów oraz lepsze ich komercyjne wykorzystanie,
- zorganizowania i wytyczenia nowych szlaków turystycznych,
- ochrony obszaru miasta przed inwestycjami wpływającymi negatywnie na stan środowiska przyrodniczego,
- promocja zadawalającego stanu środowiska przyrodniczego jako ważnego kryterium zachęcającego do inwestowania w mieście,
- ustanowienia prawnych form ochrony zespołów przyrodniczych o ponadlokalnych wartościach,
- zorganizowania rekreacyjnego systemu dróg rowerowych.

4.2. Strategiczne kierunki działań

Ks

Realizacja zadań polityki przestrzennej wymagała będzie szeregu działań, które w strategii rozwoju miasta ukierunkowane będą w następujących sferach :

K 1 MIEJSCA PRACY

K 2 MIESZKANIA

K 3 AUTOSTRADA

K 4 JAKOŚĆ ŻYCIA

W tych strategicznych kierunkach podejmowane będą w szczególności następujące działania :

K 1 - MIEJSCA PRACY

- powiększenie zasobów mienia komunalnego w celu ułatwienia przyciągania inwestorów, egzekwowania prawidłowej gospodarki przestrzennej i zapewnienia przyszłych wpływów do budżetu miasta,
- rozbudowa infrastruktury w obszarach nowych terenów przemysłowych „Wygoda” i „Osiny”,
- wspieranie rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości i stymulowanie aktywności mieszkańców w podejmowaniu indywidualnych działalności gospodarczych

K 2 - MIESZKANIA

- współdziałanie z administratorami sieci infrastruktury technicznej w celu koordynacji skupienia nakładów na modernizację i rozwój sieci na terenach dających największe efekty w wykorzystaniu na cele mieszkaniowe,
- współdziałanie ze spółdzielniami mieszkaniowymi, firmami budowlanymi i towarzystwami budowlanymi w celu koordynacji procesów budowlanych,
- aktywny udział samorządu w negocjowaniu warunków zorganizowanej realizacji budownictwa mieszkaniowego na terenach prywatnych,
- przyjęcie kolejności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych,
- wykorzystanie mienia komunalnego w procedurach scalania i re parcelacji gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- poszukiwanie możliwości finansowych i terenowych dla realizacji budownictwa komunalnego dla ludności o niskim poziomie dochodów i znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej,
- promocja zorganizowanych form budownictwa mieszkaniowego.

K 3 - AUTOSTRADA

- Podejmowanie działań zmierzających do równoległego z budową autostrady A1 realizowania dróg dojazdowych do węzłów autostrady, szczególnie poprzez wybudowanie drogi RDRP dla odciążenia istniejącego miejskiego układu drogowego od ruchu samochodów ciężarowych,

- wynegocjowanie budowy autostrady na wiaduktach nad doliną rzeki Rudy i potoku Kłokocinka oraz zapewnienia dotychczasowych powiązań ulic lokalnych i bezkolizyjnych skrzyżowań autostrady z planowanymi ścieżkami rowerowymi,
- promocja wolnych terenów dla inwestycji związanych z przebiegiem autostrady,
- promocja lokalnych firm mogących brać udział w przygotowaniu realizacji i budowie autostrady.

K 4 - JAKOŚĆ ŻYCIA

- powiększanie i tworzenie zasobu gruntów komunalnych w centrum miasta i centralnych rejonach poszczególnych dzielnic, w celu umożliwienia i ułatwienia realizacji usług publicznych i kształtowania przestrzeni publicznych,
- współpraca z przedsiębiorstwami istniejącymi i lokalizowanymi w mieście, towarzystwami, organizacjami i osobami prywatnymi w sprawach dotyczących powiększenia powierzchni zieleni miasta, ochrony jego wartości przyrodniczych oraz kształtowania ośrodków i zespołów sportowo-rekreacyjnych,
- współpraca z Państwową Służbą Ochrony Zabytków i Towarzystwem Miłośników Miasta Żory, w sprawie przygotowania koncepcji możliwości wykorzystania wartości kulturowych miasta w jego promocji oraz zwiększeniu więzi mieszkańców z jego obszarem.

4.3. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej

Realizacja zadań polityki przestrzennej prowadzona będzie za pomocą następujących instrumentów planistycznych :

IP 1 Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszary :

- kluczowe w strategii rozwoju miasta,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej związanej z budownictwem mieszkaniowym,
- ośrodków usługowych,
- rezerwatu przyrody, użytku ekologicznego i zespołów przyrodniczo – krajobrazowych,
- nowych inwestycji drogowo - ulicznych,
- terenów górniczych,

IP 2 Program ochrony i promocji wartości kulturowych i przyrodniczych miasta

W/w instrumenty planistyczne powinny obejmować i stanowić :

- w zakresie **IP 1** - (plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego) :
 - ustanowienie przepisów miejscowych w zakresie zasad zagospodarowania terenów i ich zabudowy,
 - ustalenie terenów, które przeznaczone będą na cele publiczne,
 - określenie stawki wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu,
 - ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i w infrastrukturę techniczną.

Szczególną charakterystykę obszaru i przedmiotu poszczególnych planów podano w rozdziale 7 - Plany miejscowe.

- w zakresie **IP 2** (program ochrony i promocji wartości kulturowych i przyrodniczych miasta)
 - katalog zespołów i obiektów chronionych prawem i wskazanych do objęcia ochroną, w podziale na środowisko kulturowe i przyrodnicze,
 - ocenę stanu zagospodarowania i użytkowania w/w zespołów i obiektów, z wariantowymi propozycjami możliwości zmian ich wykorzystania, zagospodarowania oraz rewaloryzacji,
 - zasady rozwoju bazy rekreacyjno - wypoczynkowej z wykorzystaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
 - ustalenie polityki podatkowej dla obszarów włączonych w układ publicznego rusztu zieleni miejskiej

Rozdział 5

Obszary kluczowe w strategii rozwoju miasta..

Ustala się obszary kluczowe **OK1** na których planowane przekształcenia i realizacje będą miały zasadniczy wpływ na osiągnięcie celów rozwoju miasta.

Na obszarach tych powinny koncentrować się działania samorządu zmierzające do rozwiązywania problemów i wykorzystywania szans.

Są to następujące obszary :

- OK 1** Obszar „Pola Warszowice” objęty Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną wraz z terenami otaczającymi
- OK 2** Obszar po wschodniej stronie drogi krajowej nr 81 w rejonie ulic Francuska, Polska, Zostawa wraz z obszarem ciepłowni miejskiej
- OK 3** Obszar Starego Miasta i Centrum Usług Ogólnomiejskich
- OK 4** Obszar rejonu węzła „Rowień” autostrady A1
- OK 5** Obszar rejonu węzła „Świerklany” autostrady A1
- OK 6** Obszar byłej Kopalni Węgla Kamiennego „Żory” wraz z terenami otaczającymi
- OK 7** Obszar po wschodniej stronie Alei Armii Krajowej
- OK 8** Obszar – tereny rekreacyjno - usługowe w rejonie stawu Śmieszek i drogi krajowej nr 81
- OK 9** Obszar strefy przemysłowej „Osiny” po zachodniej stronie drogi krajowej nr 81
- OK10** Obszar „Wygoda” objęty Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną w rejonie drogi wojewódzkiej nr 935

Zakwalifikowanie w/w stref funkcjonalno - przestrzennych do obszarów kluczowych w strategii rozwoju miasta, wynika ze szczególnej roli jakie mają pełnić te obszary w najbliższym czasie i w przyszłości oraz ich predyspozycji do pełnienia określonych w n/n studium funkcji.

Obszar „Pola Warszowice” wraz z terenami otaczającymi

OK 1

to :

1. Obszar aktualnie zagospodarowywanych terenów dla lokalizacji przedsiębiorstw i zakładów spełniających wymogi ustalone dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
2. Możliwość powiększenia terenów dla funkcji produkcyjnych.
3. Obszar z możliwością utworzenia łącznie około 1500 miejsc pracy.

Obszar po wschodniej stronie drogi krajowej nr 81 w rejonie ulic Francuska, Polska, Zostawa wraz z obszarem ciepłowni miejskiej

OK 2

to :

1. Obszar najkorzystniejszy w mieście dla lokalizacji inwestycji strategicznych, ze względu na :
 - położenie i powierzchnię,
 - powiązania komunikacyjne,
 - stan dostępności do sieci uzbrojenia terenów.
2. Obszar wymagający sukcesywnego zagospodarowywania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu miasta.
3. Możliwość utworzenia około 2300 nowych miejsc pracy.
4. Możliwość powiązania funkcjonalnego z wyznaczonym w studium obszarem produkcyjnym pomiędzy ulicą Ogrodniczą i linią kolejową.

Obszar Starego Miasta i Centrum Usług Ogólnomiejskich

OK 3

to :

1. Obszar decydujący o wizerunku miasta i poziomie obsługi mieszkańców oraz jakości ogólnomiejskiej przestrzeni publicznej, z uwagi na :
 - koncentrację istniejących zespołów i obiektów zabytkowych, wyróżniających miasto w regionie,
 - możliwość dalszej rewaloryzacji tradycyjnego centrum miasta,
 - możliwość kształtowania od podstaw nowego centrum usługowego o dużej koncentracji obiektów użyteczności publicznej,

- położenie obszaru w geometrycznym środku miasta oraz korzystnie w układzie komunikacji kołowej.
2. Możliwość podziału obszaru na wspomagające się centra usługowe :
 - Centrum Stare Miasto jako zespół unikalnych wartości kulturowych i specyficzny ośrodek usługowy,
 - Centrum Usług Ogólnomiejskich (CUO) obejmujące zasięgiem obsługi cały obszar miasta oraz jednostki administracyjne ciężące do Żor.
 3. Obszar na którym możliwe jest utworzenie około 600 nowych miejsc pracy w usługach.

Obszar rejonu węzła „Rowień” autostrady A1

OK 4

to :

1. Obszar szans rozwoju miasta związanych z przebiegiem i dostępnością autostrady A1 oraz możliwością zmiany kierunku ruchu kołowego z południkowego na równoleżnikowy i odwrotnie.
2. Możliwości terenowe ukształtowania stref aktywności gospodarczych w wytwórczości i działalnościach związanych z transportem i magazynowaniem towarów.
3. Obszar korzystny dla lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
4. Obszar wymagający uchwalenia jednoznacznych przepisów miejscowych, pozwalających na kompleksowe zagospodarowanie terenów.

Obszar rejonu węzła „Świerklany” autostrady A1

OK 5

to :

1. Obszar szans rozwoju funkcji usługowych i gospodarczych miasta związanych z przebiegiem i dostępnością autostrady A1 .
2. Możliwość połączenia komunikacyjnego z ulica Wodzisławską.
3. Obszar korzystny dla lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Celowe kompleksowe zagospodarowanie wyznaczonego terenu

Obszar byłej Kopalni Węgla Kamiennego „Żory”, wraz z terenami otaczającymi **OK 6** to :

1. Potencjał obiektów i urządzeń, który pomimo ograniczeń technologicznych możliwy jest do wykorzystania w celu utworzenia nowych miejsc pracy w branżach produkcyjnych oraz usługach, wraz z realizacją mieszkań i adaptacją obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi komunalnej miasta.
2. Możliwość powiększenia powierzchni terenów na cele produkcyjne i usługowe, co umożliwi utworzenie łącznie około 500 nowych miejsc pracy.

Obszar po wschodniej stronie Alei Armii Krajowej **OK 7** to :

1. Obszar położony w centralnej strefie miasta o największych w tej strefie możliwościach lokalizacji programu mieszkaniowego, które szacuje się w wielkości około 300 mieszkań.
2. Obszar o korzystnej dostępności do sieci infrastruktury technicznej.
3. Obszar z niewielkim udziałem gruntów własności komunalnej.

Obszar – tereny rekreacyjno – usługowe w rejonie stawu Śmieszek i drogi krajowej nr 81 **OK 8**
to :

1. Obszar o powierzchni około 42 hektarów, na którym możliwe jest utworzenie najważniejszego w mieście zespołu rekreacyjno - usługowego z wykorzystaniem stawu Śmieszek.
2. Obszar o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych umiejscowiony, na obrzeżu kompleksów leśnych.
3. Tradycyjne miejsce wypoczynku mieszkańców nad wodą.

4. Obszar wymagający uregulowań i zmian w sferze własności gruntów oraz nakładów na przebudowę układu hydrograficznego i budowę kubaturowej bazy rekreacyjnej i jej zaplecza.
5. Możliwość utworzenia zespołu rekreacyjno – usługowego, całorocznego.
6. Zamierzenie może być realizowane jako inwestycja publiczno – prywatna.

Obszar strefy przemysłowej „Osiny” po zachodniej stronie drogi krajowej nr 81

OK 9

 to :

1. Obszar rozwoju funkcji przemysłowych w powiązaniu z wyznaczonymi terenami przemysłowymi wzdłuż zachodniej strony drogi krajowej nr 81.
2. Obszar niezagospodarowany, z dobrą obsługą komunikacyjną od strony drogi krajowej nr 81.
3. Wielkość obszaru około 53 ha oraz stopień zainwestowania wskazuje na możliwość lokalizacji większych zamierzeń inwestycyjnych

Obszar „Wygoda” objęty Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną

OK10

 to :

1. Drugi obszar dla lokalizacji przedsiębiorstw i zakładów spełniających wymogi ustalone dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
2. Lokalizacja przy torach komunikacji kolejowej oraz przy projektowanej RDRP.
3. Obszar o powierzchni 27 ha.

Rozdział 6

Inwestycje publiczne

W planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić lokalizację inwestycji publicznych jako inwestycji niezbędnych dla realizacji kompleksowego programu poszczególnych obszarów funkcjonalnych przeznaczonych do zainwestowania, szczególnie w zakresie inwestycji komunikacyjnych – drogi, ciągi piesze, place, parkingi oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Pozostałe inwestycje celu publicznego, których realizacja wynika z bieżących potrzeb reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Są to :

- obiekty użyteczności publicznej i przestrzenie z nimi związane,
- obszary zieleni miejskiej,
- zadania w zakresie ochrony dóbr kultury,
- zadania w zakresie ochrony lokalnych form przyrody oraz służące ochronie środowiska,

Inwestycje publiczne obejmują zadania krótkoterminowe, których realizacja będzie miała miejsce w najbliższych 5 do 10 latach oraz zadania długoterminowe, których realizacja może być realna w bardziej odległej perspektywie czasu.

Poniższe zestawienie określa listę potencjalnych inwestycji, kolejność nie jest związana z hierarchią potrzeb ani okresem realizacji.

UP 1	Muzeum Miejskie
UP 2	Szkoła muzyczna - rozbudowa i modernizacja
UP 3	Modernizacja i rozbudowa krytej pływalni przy ul. Wodzisławskiej
UP 4	Targ koński i płodów rolnych
UP 5	Sale gimnastyczne przy szkołach podstawowych i gimnazjach w miarę potrzeb
UP 6	Budowa i rozbudowa zespołów sportowo - rekreacyjnych w dzielnicach odpowiednio do potrzeb
UP 7	Zespół rekreacyjno - usługowy „Śmieszek”
UP 8	Hale Targowe
UP 9	Zespół rekreacyjno - sportowy przy ulicy Folwarskiej

- UP 10** Leśny Ośrodek Edukacji Ekologicznej
- UP 11** Cmentarz komunalny w dzielnicy Baranowice
- UP 12** Regionalna Droga Racibórz Pszczyna na parametrach ulicy o funkcji głównej ruchu przyspieszonego wraz z węzłami komunikacyjnymi, w ujęciu wariantowym
- UP 13** Połączenie Alei Armii Krajowej z RDRP
- UP 14** Parkingi strategiczne na obrzeżach zespołu staromiejskiego
- UP 15** Modernizacja dróg wojewódzkich i krajowych z uwzględnieniem ciągłej poprawy przepustowości (głównie w rejonie skrzyżowań) oraz zagadnień bezpieczeństwa ruchu
- UP 16** Autostrada A 1
- UP 17** Wydzielone ścieżki rowerowe łączące dzielnice Rowień, Rój, Baranowice, Kleszczów, Kleszczówka, Rogoźną i Osiny z centralnym obszarem miasta
- UP 18** Modernizacja oczyszczalni ścieków Żory
- UP 19** Kompleksowe uzbrajanie terenów

Rozdział 7

Plany miejscowe

Realizacja założeń pierwszego „Studium...”. opracowanego w 1998 r oraz nowelizacji w 2001 r. , w zakresie obowiązku sporządzenia planów miejscowych, doprowadziła do opracowania następujących planów miejscowych :

Lp	Plan	Przedmiot planu Obszar opracowania	Skala planu
1	Uchwała Nr XIII / 154 / 99 Rady Miejskiej Żory z dnia 5 lipca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Enklawa-Boguszowice” w Żorach. Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 44, poz. 1166 z 01. 10. 1999 r.	1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	1 : 1000
2	Uchwała Nr XXVIII / 350 / 2000 Rady Miasta Żory z dnia 31 sierpnia 2000 r. w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy trasie Nr 93 w Żorach Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 39, poz.573 z 20. 10.2000 r,	1. tereny usług handlu	1 : 1000
3	Uchwała Nr XXXIV / 438 / 2001 Rady Miasta Żory z dnia 25 stycznia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kleszczów Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 57, poz. 1501 z 10. 08. 2001 r.	1. tereny usług komercyjnych, działalność produkcyjna	1 : 1000
4	Uchwała Nr XXXVIII / 478 / 2001 Rady Miasta Żory z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru po byłej kopalni Żory w Żorach - Roju Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 31, poz. 779 z 28. 05. 2001 r.	1. tereny wytwórczości i składowania, 2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej, 3. tereny usług i obiektów infrastruktury technicznej.	1 : 1000

5	<p>Uchwała Nr 603 / XLVII / 2002 Rady Miasta Żory z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Zachód.</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 24, poz. 816 z 10. 04. 2002 r.</p>	1. tereny budownictwa wielorodzinnego	1 : 1000
6	<p>Uchwała Nr 604 / XLVII / 02 Rady Miasta Żory z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Powstańców Śl. I Zachód.</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 24, poz. 817 z 10. 04. 2002 r.</p>	1. tereny usług komercyjnych z obsługą ruchu komunikacji kołowej	1 : 1000
7	<p>Uchwała Nr 605 / XLVII / 2002 Rady Miasta Żory z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kleszczówka</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 24, poz.818 z 10. 04. 2002 r.</p>	1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1 : 1000
8	<p>Uchwała Nr 615/XLVIII/2002 Rady Miasta Żory z dnia 4 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych, zlokalizowanych pomiędzy ulicą Rybnicka , a ulica Wodzisławską w Żorach</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 44, poz.1517 z 20. 06. 2002 r.</p>	1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, 3. tereny usług publicznych sportu, rekreacji, kultury, 4. tereny usług komercyjnych	1 : 2000
9	<p>Uchwała Nr 616 / XLVIII / 2002 Rady Miasta Żory z dnia 4 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żory, terenu w dzielnicy Sikorskiego pomiędzy ulicami Bankową i Okrężną</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 34, poz. 1226 z 23. 05. 2002 r.</p>	1. tereny usług komercyjnych	1 : 2000

10	<p>Uchwała Nr 651 / L / 2002 Rady Miasta Żory z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu zlokalizowanego w dzielnicy Śródmieście.</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 65, poz. 2378 z 25. 09. 2002 r.</p>	<p>1. tereny wytwórczości, składowania i usług</p>	1 : 1000
11	<p>Uchwała Nr 85 / VI / 03 Rady Miasta Żory z dnia 10. 04. 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich w Żorach.</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 51. poz 1603 z 09. 06. 2003 r.</p>	<p>1. tereny zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej w obszarze Starego Miasta, objętego strefą ochrony konserwatorskiej,</p> <p>2. teren realizacji Centrum Usług Ogólnomiejskich</p>	1 : 2000
12	<p>Uchwała Nr 107 / VIII / 03 Rady Miasta Żory z dnia 26. 06. 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu zlokalizowanego w dzielnicy Baranowice, Osiny, Śródmieście i Sikorskiego</p> <p>Ogłoszona : Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 76 z 07. 08. 2003 r. poz. 2119</p>	<p>1. tereny zabudowy usługowo – handlowej,</p> <p>2. tereny zabudowy przemysłowej i obsługi komunikacyjnej</p> <p>3. tereny zabudowy mieszkaniowej,</p>	1 : 2000
13	<p>Uchwała Nr 212 / XVII / 04 Rady Miasta Żory z dnia 04. 03. 2004 r. w sprawie zmiany fragmentu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żory pomiędzy ul. Malinową i ul. Okrężną</p>	<p>1. tereny usług komercyjnych</p> <p>2. tereny obsługi ruchu tranzytowego,</p> <p>3. tereny zabudowy mieszkaniowej.</p>	1 : 1000

Trwają prace projektowe nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żory dla pozostałego obszaru w granicach administracyjnych. Po jego ukończeniu Miasto Żory pokryte będzie planami w 100 %.

Obszary wymagające opracowania planów miejscowych – obszary, na których występują wartości przyrodnicze wymagające ochrony, wskazane w opracowaniu „Waloryzacja przyrodnicza miasta Żory” .

1	Obszar proponowanego rezerwatu przyrody „Dębina”	<ul style="list-style-type: none">• ustalenie granic rezerwatu przyrody,• ustalenie przepisów dotyczących dopuszczalnych form użytkowania terenów oraz zasad ochrony poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego
2	Obszar proponowanego użytku ekologicznego „Ławczok”	<ul style="list-style-type: none">• ustalenie granic użytku ekologicznego,• ustalenie przepisów dotyczących dopuszczalnych form użytkowania i przekształceń terenów
3	Obszar proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Baranowice”	<ul style="list-style-type: none">• ustalenie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,• ustalenie przepisów dotyczących ochrony krajobrazu oraz elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego (w tym zabytkowego zespołu pałacowego wraz z parkiem w Baranowicach)
4	Obszar proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Szoszowy	<ul style="list-style-type: none">• ustalenie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,• ustalenie przepisów dotyczących ochrony krajobrazu oraz elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego występujących w tym rejonie miasta.

Rozdział 8

Regulacje przestrzenne i zasady zagospodarowania obszarów

8.1. Ustalenia ogólne

- 1) Opracowane „Studium..” w zakresie zainwestowania oraz kierunków rozwoju stanowi kontynuację założeń określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żory”, przyjętego uchwałą nr 438 / XXXVI / 98 Rady Miasta Żory z dnia 26. 05. 1998 r.
- 2) Wyznaczone w „Studium...” poszczególne obszary zainwestowania oznaczają jednorodny rodzaj zainwestowania w ramach zaznaczonego terenu. Ostateczne ustalenie granic poszczególnych terenów, w odniesieniu do rzeczywistych obszarów wyznaczonych podziałami geodezyjnymi powinno być dokonane w miejscowym planie zagospodarowania i może, po rozpoznaniu lokalnych uwarunkowań, odbiegać w szczegółach od przyjętych w „Studium...”.
- 3) Przedstawione jednorodne obszary zainwestowania oznaczają funkcję dominującą, a nie „wyłączną”. Funkcja podstawowa może być uzupełniona innymi rodzajami zainwestowania nie kolidującymi z podstawową funkcją, jednakże nie przeciwnymi i nie powodującymi pogorszenia standardów przewidzianych dla funkcji podstawowej (łączenie funkcji podstawowej i uzupełniających np. :
 - mieszkalnictwo - usługi podstawowe,
 - mieszkalnictwo wielorodzinne – usługi podstawowe, zieleń parkowa,
 - mieszkalnictwo jednorodzinne – zieleń ogrodów przydomowych,
- 4) Dodatkowe tereny, których możliwość zainwestowania wynika z przeprowadzonych analiz oraz rozwoju społecznego i gospodarczego, wyznaczone zostały jako „tereny potencjalne do zainwestowania”. Określenie to oznacza tereny możliwe do zainwestowania w przyszłości, jednakże ich realizacja może dokonać się etapami po opracowaniu w miarę potrzeb kolejnych planów miejscowych.
- 5) Zasady wyznaczania terenów dla wszystkich rodzajów zainwestowania :
 - a) Nie rozpraszanie zabudowy – nowe lokalizacje wyznaczać wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych, terenów wyznaczonych planem, istniejących siedlisk rolniczych.
 - b) Nowe lokalizacje w ramach terenów do zainwestowania muszą mieć zapewniony dojazd za pomocą drogi publicznej.
 - c) Powierzchnia terenów przeznaczonych do zainwestowania we wszystkich rodzajach (przemysł, usługi, tereny działalności gospodarczej, ter. mieszkaniowe) powinna mieć wielkość umożliwiającą rozmieszczenie wszystkich elementów zagospodarowania, w ramach wyznaczonego obszaru (np. wjazdy, place manewrowe, komunikacja wewnętrzna,

parkingi, miejsca lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury, ewentualne strefy, ekrany, obszary zieleni izolacyjnej.

- d) Obszary przeznaczone do zainwestowania, wyznaczone przy drogach publicznych, w postaci 1-go rzędu zabudowy, powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację zabudowy w odległości zgodnej z obowiązującymi przepisami :
- dla dróg krajowych - 10 m w obszarze zabudowanym i 25 m poza obszarem zabudowanym,
 - dla dróg powiatowych i wojewódzkich – 8 m w obszarze zabudowanym i 20 m poza obszarem zabudowanym,
 - dla dróg gminnych - 6m w obszarze zabudowanym i 15 m poza obszarem zabudowanym,
- e) Zachowanie strefy niezabudowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych – lasów, brzegów wód powierzchniowych, lokalnych cieków potoków i rowów odwadniających :
- przy terenach leśnych obiekty lokalizować co najmniej 30 m od granicy lasu,
 - nie dopuścić do realizacji ogrodzeń bezpośrednio na granicy lasu, uniemożliwiających migracje zwierzyny – pozostawienie strefy ekotonu (pasa przejściowego z roślinności zielonej, krzewów , niskich drzew i luźnego pietra górnego),
 - ograniczenie zabudowy w bliskim sąsiedztwie wód płynących - lokalizacja budownictwa i urządzeń infrastruktury w odległości mniejszej niż 50 m od koryta rzeki (potoku) powinna być uzgadniania z administratorem rzeki,
 - wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków należy pozostawić teren niezainwestowany - pas wolny o szer. 5 m licząc od górnej krawędzi skarpy, umożliwiający prowadzenie robót konserwacyjnych,
- 6) Kierunki zainwestowania terenów mieszkaniowych :
- a) Zwiększenie intensywności zabudowy poprzez zabudowę tzw. luk budowlanych przy drogach publicznych, o uregulowanym przebiegu pod warunkiem, że nie istnieją nadrzędne przyczyny, stanowiące kolizję z funkcją mieszkaniową, określone w przepisach szczególnych (np. strefy kontrolowane od istniejących linii energetycznych, lub innych urządzeń infrastruktury technicznej).
- b) Dla obszarów niezainwestowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, konieczne opracowanie planów miejscowych, celem kompleksowego określenia wszystkich elementów zagospodarowania, w tym także zaopatrzenia w poszczególne media wraz z przynależnymi terenami (np. obszar lokalizacji stacji transformatorowej).
- c) Tereny mieszkaniowe realizowane w postaci większych obszarów (osiedli zabudowy jednorodzinnej) powinny być określone w sposób umożliwiający prawidłowe rozplanowanie - wielkość działki odpowiednia dla standardów zabudowy uzależniona od obszaru lokalizacji.

- d) Wyznaczone drogi w liniach rozgraniczających, zgodnych z obowiązującymi normami powinny zapewnić bezkolizyjny wjazd i wyjazd z kompleksu mieszkalnego (osiedla) w tym także dla samochodów o większych gabarytach (samochody obsługi technicznej, meblowe, straży pożarnej).
 - e) Lokalizacja zabudowy, gospodarstwa dla rolnika w terenach rolnych może mieć miejsce tylko na obrzeżu kompleksu rolnego, przy drodze publicznej, w pobliżu innych siedlisk oraz pod warunkiem, że jest możliwe zapewnienie podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej.
 - f) W terenach rolnych uznanych ze względu na klasę gleby jako chronione należy przestrzegać zakazu lokalizacji nowej zabudowy. Dla istniejących obiektów mieszkalnych dopuszcza się jedynie możliwość modernizacji i rozbudowy oraz budowy zabudowań gospodarczych.
 - g) W przypadku inwestowania w terenach rolnych, zmeliorowanych, należy przeprowadzić przebudowę istniejących systemów drenarskich, doprowadzając do sprawnego funkcjonowanie całego systemu melioracyjnego
- 7) Należy dążyć do ograniczenia budownictwa mieszkaniowego i usługowego w strefie zagrożeń powodziowych oraz w strefach narażonych na erozyjne działania wód płynących .
- 8) Lokalizacja każdego zainwestowania na terenach możliwego wystąpienia zjawisk osuwiskowych gruntów oraz innych niekorzystnych zjawisk geofizycznych powinna być poprzedzona wykonaniem odpowiedniej ekspertyzy, określającej warunki posadowienia obiektów.
- 9) Dla obszarów oznaczonych jako tereny usług, konieczne opracowanie planów miejscowych w celu określenia szczegółowego rodzaju zainwestowania, zakresu możliwych (dopuszczalnych) zmian i wpływu tych zmian na środowisko, a także wzajemnych relacji pomiędzy wprowadzoną funkcją usługową, a zainwestowaniem wynikającym ze stanu istniejącego (budownictwo mieszkaniowe, tereny chronione).
- 10) Każdy obszar usługowy, przemysłowy lub inny użyteczności publicznej musi mieć zapewnioną, odpowiednią do prowadzonej działalności, ilość miejsc parkingowych. Lokalizacja każdej usługi (nawet mały obiekt handlowy o zasięgu lokalnym) musi uwzględniać miejsce postojowe poza obrębem drogi .
- 11) Działalność określona jako usługi o charakterze wytwórczym nieuciążliwym, rzemiosło usługowe i produkcyjne, oznacza taki rodzaj lokalnej przedsiębiorczości, którego efekty uboczne (hałas, wibracje, emisja zanieczyszczeń) nie mogą wykraczać poza granice użytkowanej działki. Nie są związane z ciężkim transportem, nie wykazują ponad przeciętnego

zapotrzebowania na media komunalne oraz nie powodują powstania agresywnych ścieków i toksycznych odpadów. Taki rodzaj zainwestowania jest dopuszczalny w terenach zabudowy mieszkaniowej, szczególnie na obszarze dzielnic na obrzeżu miasta

8.2. Ustalenia dotyczące podstawowych rodzajów zainwestowania.

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**

- a) Istniejące osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej wymagające uporządkowania przestrzennego z możliwością uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- b) Jako zainwestowanie przynależne do zainwestowania podstawowego uważa się obszary zieleni parkowej wewnątrzosiedlowej, zieleni izolacyjnej od arterii komunikacyjnych, drobne usługi o zasięgu podstawowym.
- c) Dopuszcza się możliwość uzupełniania, rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska i sanitarnych.
- d) Wskazane eliminowanie obiektów i użytkowań, których funkcjonowanie lub wygląd są kolizyjne z funkcją mieszkaniową.
- e) Możliwość realizacji i modernizacji sieci infrastruktury technicznej.
- f) Możliwość realizacji i modernizacji układu drogowo-ulicznego z uwzględnieniem potrzeb kształtowania komunikacji rowerowej w mieście,
- g) Orientacyjne wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30 % pow. osiedla,
 - wysokość – max 5 kondygnacji nadziemnych,
 - max wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2
 - min. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8

2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**

- a) Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej.
- b) Zabudowa o charakterze jednorodzinnym na niewielkich działkach, z udziałem zieleni w postaci przynależnego ogrodu, z dobrze rozbudowanym systemem komunikacyjnym tworzącym kwartały mieszkaniowe.
- c) Możliwości realizacji różnych form zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa).
- d) Sporadycznie występuje zabudowa wielorodzinna, małe domy mieszkalne.
- e) Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- f) Towarzysząca funkcja usługowa nie koliduje z podstawową funkcją terenu, przeważnie realizowana jest poprzez usługi wbudowane w obiekty mieszkalne lub przy obiektach (handel, gastronomia, usługi podstawowe).
- g) Tereny korzystne dla realizacji nowego budownictwa przez swoje położenie, uzbrojenie terenu i dostępność komunikacyjną.
- h) Realizacja nowych obiektów mieszkalnych może być realizowana poprzez zabudowę luk budowlanych (wolne, wydzielone działki) lub miejscami zabudowę większego terenu

- i) Możliwość lokalizacji tylko usług nieuciążliwych.
 - j) Orientacyjne wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - minimalna powierzchnia działki dla :
 - zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - zabudowy szeregowej – 250 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 40 % powierzchni działki,
 - max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
 - min. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2
 - wysokość zabudowy - 2,5 kondygnacje nadziemne , maksymalnie 10,0 m,
 - styl i standard zabudowy dostosowany do otaczającej zabudowy,
 - dopuszczalna lokalizacja w granicy działki jeżeli na sąsiedniej działce zlokalizowany jest obiekt na podobnych zasadach (także zabudowa ulicowa w centrum miasta pozwalająca wykorzystać wąskie działki w centrum miasta),
 - k) w miejscach eksponowanych, stanowiących dominanty, obszary charakterystyczne, dopuszczalna lokalizacja zabudowy niestandardowej pod względem wskaźników oraz stylu architektury.
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej **MNZ**
- a) Zabudowa jednorodzinna realizowana na działkach o zwiększonej powierzchni, na obrzeżach miasta uzupełniona zabudowaniami gospodarczymi.
 - b) Duży udział zieleni w postaci ogrodu przydomowego, sadu, zieleni nieurządzonej typu łąkowego, śródpolnych zadrzewień, zieleni naturalnej stanowiącej obudowę lokalnych cieków, rowów
 - c) Obszary stanowiące znaczne rezerwy terenowe, które mogą być wykorzystane w miarę potrzeb, w kolejnych etapach rozwoju .
 - d) Ze względu na charakter obszaru, wielkość działek może być zróżnicowana i znacznie przekraczać średnie powierzchnie parcel budowlanych w mieście.
 - e) Dopuszczalna działalność usługowa (wytwórczość, działalność rzemieślnicza o parametrach nie wskazujących na produkcje przemysłową), także małe składy, hurtownie realizowane jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, realizowana pod warunkiem, że uciążliwość oddziaływania tych obiektów nie będzie wykraczała poza obręb działki przeznaczonej do zabudowy.
 - f) Ścieki do czasu realizacji ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z obowiązkiem wywozu nieczystości na oczyszczalnię ścieków

- 4) Tereny zabudowy usługowej **U, UP**.
- Wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej za wyjątkiem, gdy funkcja mieszkaniowa stanowi część obiektu usługowego służącą jako mieszkanie dla właściciela tego obiektu lub jego administratora oraz w przypadkach, gdy funkcja mieszkaniowa lub produkcyjna ustalona zostanie w planach miejscowych.
 - Także obszary przeznaczone do prowadzenia lokalnej działalności gospodarczej – małe zakłady produkcyjne, działalność wytwórcza, rzemiosło usługowe i produkcyjne.
 - Ze względu na lokalizację wzdłuż istniejących dróg często o funkcji tranzytowej, w obszarze przywęzłowym, w strefie negatywnego oddziaływania od komunikacji, tereny raczej o charakterze usługowym, bez możliwości zabudowy mieszkaniowej.
 - Strefa uciążliwości nie może wykraczać poza granice zajmowanego terenu i stwarzać ograniczenia dla sąsiednich obszarów.
 - Tereny usług publicznych, zgrupowanych w ośrodkach - dotyczy to usług z zakresu o znaczeniu ponadlokalnym jak i lokalnym - w poszczególnych dzielnicach. Dla obszarów grupujących kilka funkcji, wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Elementem uzupełniającym, który należy w każdym przypadku uwzględnić jest zieleń towarzysząca oraz urządzenia komunikacji, w tym szczególnie parkingi.
 - Dla wszystkich terenów usługowych obowiązkowe wyznaczenie odpowiedniej liczby parkingów i miejsc postojowych.
- 5) Tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² **UC**.
- Wielofunkcyjne centrum usługowe, lokalizacja usług komercyjnych i publicznych.
 - Większe tereny niezainwestowane, wskazane do utrzymania jako rezerwa dla lokalizacji większych zamierzeń – kompleksowe centrum handlowo - usługowe z gastronomią, usługami komunikacyjnymi, usługami publicznymi.
 - Obszar szczególnej działalności inwestycyjnej - tworzenie atrakcyjnych kompozycyjnie centrów, z ciągiem spacerowo - handlowym, z zielenią urządzoną i małą architekturą.
 - Dopuszczalna lokalizacja innych funkcji usługowych, dużych magazynów, hurtowni, stacji paliw, stacji obsługi samochodów.
 - Obowiązkowo obszary wyposażone w duże powierzchnie parkingowe, garaże,
 - Wymagane zastosowanie różnych form zieleni uzupełniającej, izolacyjnej
 - Zakaz lokalizacji funkcji związanych z oświatą, nauką, służbą zdrowia.
- 6) Tereny lokalizacji funkcji przemysłowej **P**.
- Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zakłady produkcyjne i przetwórcze, bazy, składy i magazyny.

- b) Realizacja nowych obiektów i urządzeń powinna być związana z wyposażeniem zajmowanego terenu w pełną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki ściekowej i odpadowej.
 - c) Dla jednostek istniejących, zlokalizowanych często w terenach zainwestowanych, ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana działalnością, nie może wykraczać poza granice wyznaczonych terenów.
 - d) Wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy mieszkaniowej i usługowej chyba, że zabudowa ta uwzględniona zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego danego obszaru P.
 - e) Przewiduje się znaczne rezerwy terenowe – duży kompleks niezainwestowany w rejonie dzielnicy Osiny.
- 7) Tereny lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolną i przetwórstwem **RP**.
- a) Ośrodki produkcji zwierzęcej i usług rolniczych.
 - b) Możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, inwentarskiej i związanej z magazynowaniem płodów rolnych dla inwestorów tworzących nowe gospodarstwo rolne lub powiązanych z istniejącym gospodarstwem rolnym.
 - c) Obszary tworzone na pograniczu funkcji mieszkaniowej (przeważnie typu zagrodowego) oraz terenów rolnych .
 - d) Możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz modernizacji ciągów ulicznych i dróg gruntowych.
- 8) Tereny określające podstawowy zasób przyrodniczy środowiska miasta, wymagający zachowania **ZL, ZŁ, WS**.
- a) Tereny istniejących lasów, zieleni łąkowej, wód powierzchniowych.
 - b) Wyłączenie obszarów z możliwości lokalizacji nowej zabudowy.
 - c) Możliwość utrzymania istniejącej, rozproszonej pojedynczej zabudowy (szczególnie w terenach oznaczonych ZŁ.
 - d) Możliwość realizacji niezbędnych dla miasta inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - e) Preferencje dla zwiększania powierzchni zalesionych i zadrzewionych oraz tworzenia stawów hodowlanych i rekreacyjnych.
 - f) Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, ciągów spacerowych oraz modernizacji istniejących dróg, ulic i sieci infrastruktury technicznej.
 - g) Przejście projektowanej autostrady A1 przez tereny włączone do w/w grupy wymaga realizacji na estakadach, szczególnie na odcinkach skrzyżowań z doliną rzeki Rudy i potoku Kłokocinka.
 - h) Przejście odcinka RDRP przez tereny włączone do obszarów ZP wymaga realizacji bez zasadniczych zmian ich ukształtowania.

9) Tereny zalesień **ZR**.

- a) Zalesienia zgodnie z obszarami wyznaczonymi w studium jako zagospodarowanie gruntów o niższej wartości gospodarczej (gleby gorszych klas bonitacyjnych nie wykorzystywane rolniczo) oraz forma rekultywacji na terenach zdegradowanych przez działalność gospodarczą,
- b) Możliwość zalesienia terenów rolnych nie wyznaczonych w studium, jeżeli funkcja obszaru nie jest sprzeczna z możliwością zalesienia, obszar nie jest przeznaczony pod inwestycje, nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz innymi formami ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

10) Tereny stanowiące elementy systemu zieleni miejskiej **ZP, ZD, ZM, ZC**

- a) Tereny lokalizacji zieleni parkowej, ogrodów działkowych, zieleni ogrodów przydomowych, cmentarzy.
- b) Utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów zieleni miejskiej z możliwością modernizacji jej zagospodarowania.
- c) Na terenach wskazanych do kształtowania elementów systemu zieleni miejskiej - ochrona ich powierzchni przed inwestycjami nie związanymi z tą funkcją lub zakłócającymi jej przyszłą realizację.
- d) Możliwość zabudowy terenów wyłącznie, gdy jest ona związana z funkcją zieleni miejskiej (są to obiekty i urządzenia rekreacyjne, parkowe, mała architektura, kaplice cmentarne, altany na terenach ogrodów działkowych oraz uzbrojenie terenów służące funkcjonowaniu tych obiektów i urządzeń).
- e) Preferencje zwiększania powierzchni zieleni wysokiej oraz poszerzania użytkowania obszarów w/w grupy na przylegające obszary. W tym także zainwestowane.
- f) Każda nowa forma użytkowania terenów, zmieniająca przeznaczenie terenów zieleni miejskiej możliwa jest wyłącznie w drodze procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- g) Możliwość lokalizacji niezbędnych dla miasta obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwość modernizacji istniejących ciągów ulicznych i sieci infrastruktury technicznej.
- h) Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek spacerowych.

11) Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej **R**.

- a) Obszary powinny być wyłączone z zabudowy co może być przeprowadzone w ramach planów miejscowych poszczególnych wydzielających się przestrzennie kompleksów rolnych lub ich części.
- b) W większości są to tereny rolne bez zabudowy, obszary kompleksów rolnych, nie zainwestowanych, obejmujące kompleksy gleb chronionych, szczególnie korzystnych dla

prowadzenia gospodarki polowej. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych w tym także zagród rolniczych.

- c) W niektórych kompleksach rolnych występują pojedyncze zabudowania – gospodarstwo lokalizowane na zasadzie siedliska .
- d) Należy zmierzać w kierunku ograniczania budowy nowych obiektów mieszkalnych, a jeżeli jest to konieczne to w ramach istniejących działek siedliskowych. Realizacja pojedynczych, nowych zagród lub budynków gospodarczych związanych z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub innej specjalistycznej produkcji rolnej nie powinna powodować konfliktów wywołanych uciążliwością oraz mieć zapewniony dojazd z drogi publicznej.
- e) Elementy ważne przy wyznaczaniu lokalizacji to : dostępność komunikacyjna oraz ekonomiczne i techniczne możliwości realizacji inwestycji (uzbrojenie terenu).
- f) W przypadku realizacji obiektów w terenach zmeliorowanych, powodujących naruszenie systemu melioracyjnego, należy bezwzględnie przebudować go, w celu zachowania jego drożności oraz swobodnego odpływu wód z całego kompleksu rolnego objętego systemem melioracyjnym.
- g) Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi 4, 78 ha (spis rolny z 2002 r)

12) Tereny obiektów i urządzeń obsługi komunalnej miasta **IT**

- a) Obejmują tereny oczyszczalni miejskiej i ciepłowni miejskiej.
- b) Przewiduje się modernizację tych obiektów oraz powiększenie obszaru ich obsługi.

8.3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania i ochrony środowiska kulturowego.

Rozwój struktury osadniczej, prowadzonej przy współdziałaniu zabudowy starej jak i nowej, ma na celu kształtowanie nowych wartości np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych, przy jednoczesnym zaspakajaniu potrzeb mieszkańców. Prowadzony powinien być z poszanowaniem zasobów dziedzictwa kulturowego. Obecność na terenie miasta obiektów o walorach zabytkowych nie powinna jednocześnie powodować ograniczeń w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy. Oba środowiska – kulturowe oraz związane z rozwojem gospodarczym powinny ze sobą współistnieć, przyczyniając się do rozwoju i atrakcyjności miasta.

Dla zachowania istniejących wartości środowiska kulturowego, a także zapewnienia harmonijnego rozwoju, ustala się bezwzględne zachowanie układów, założeń i obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską

8.3.1. Założenia i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

- 1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej „A”

Lp	Lokalizacja	Obiekt / założenie	Nr rejestru
A1	Śródmieście w granicach ulic Biskupa, Ogrodowa, Męczenników Oświęcimskich, Nerlicha	Układ urbanistyczny „Starego Miasta”	A/585/66
A2	Śródmieście Wzdłuż ulic Ogrodowej, Męczenników Oświęcimskich	Fragmety murów obronnych miasta średniowiecznego Z XIV w. Gotyckie, murowane Granice ochrony obejmują mury oraz przylegającą do nich część parcel	A/574/66
A3	Śródmieście	Kościół Parafialny p.w. św. Filipa i Jakuba z XV w. , gotycki , murowany, z wieżą granice ochrony obejmują kościół wraz z najbliższym otoczeniem	A/573/66
A4	Śródmieście	Plebania przy kościele parafialnym p.w. św. Filipa i Jakuba z XIX w., klasycystyczna, murowana granice ochrony obejmują obiekt w ramach ogrodu	A/575/66
A5	Rynek 1	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany Granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/500/56
A6	Rynek 12	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/576/66

A7	Rynek 23	Budynek mieszkalny z XIX w., odbudowany po wojnie, murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/577/66
A8	ul. Szeroka nr 7	Budynek mieszkalny (narożny) z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/578/66
A9	ul. Szeroka nr 12	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/579/66
A10	ul. Szeroka nr 14	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/580/66
A11	ul. Szeroka nr 16	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/581/66
A12	ul. Szeroka nr 20	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/582/66
A13	ul. Murarska nr 11	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/586/66
A14	ul. Murarska nr 13	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/587/66
A15	ul. Murarska nr 19	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/588/66
A16	ul. Murarska nr 33	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej bardzo zły stan techniczny, podjęto starania w celu skreślenia obiektu z rejestru	A/589/66
A17	ul. Murarska nr 35	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/590/66
A18	ul. Murarska nr 37	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/591/66
A19	ul. Szeptyckiego nr 4	Budynek mieszkalny z XIX w., klasycystyczny, murowany granice ochrony obejmują budynek	A/604/66

A20	ul. Szeptyckiego nr 6	Budynek mieszkalny z XIX w., klasycystyczny, murowany granice ochrony obejmują budynek	A/592/66
A21	ul. Szeptyckiego nr 9	Budynek mieszkalny z XIX w., klasycystyczny, murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach parceli budowlanej	A/593/66
A22	ul. Szeptyckiego nr 12 u zbiegu z ul. Szeroką	Budynek z XIX w. Granice ochrony obejmują cały budynek (bryłę, elewacje wraz z wystrojem, sień z wyłączeniem pozostałych pomieszczeń) oraz otoczenia w ramach działki	A/1547/94
A23	ul. Bramkowa nr 1	Budynek mieszkalny z XIX w., murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/583/66
A24	ul. Dworcowa 1	Budynek mieszkalny z XIX w., klasycystyczny, murowany granice ochrony obejmują obiekt w ramach działki budowlanej	A/584/66
A25	Baranowice	Pałac z VII w., część środkowa z pierwszej połowy XIX w., części boczne z końca XIX w., późnoklasycystyczny, murowany, Granice ochrony rozciągają się na całość obiektu w ramach ogrodzenia	A/542/66
A26	Rogoźna, ul. Wodzisławska 111	Budynek mieszkalny z końca XIX w. W stylu historyzmu z elementami neoklasycyzmu, Granice ochrony obejmują budynek	A/1551/94
A27	Rowień	Kaplica przydrożna z XIX w., Barokowo – klasycystyczna, murowana z półkolistą absydą, Granice ochrony obejmują obiekt	A/601/66
A28	ul. Kościuszki	Kościół ewangelicko – augsburgski p.w. Zbawiciela z otaczającą zielenią, plebanią, dawną szkołą ewangelicką i cmentarzem	A/98/03
A29	Budynek przy ul. Szeptyckiego 4	portal i drzwi wejściowe	B/571/82 z dnia 04. 11.1982 r.
A30	Budynku przy ul. Szeptyckiego 4	portal i drzwi wejściowe	B/572/82 z dnia 04. 11.1982 r.

2) Park Kulturowy

ZC9	Cmentarz Żydowski	Kleszczówka, ul. Cmentarna Park Kulturowy ustanowiony uchwałą Rady Miasta Żory Nr 267/XXII/04 z dnia 24. 06. 2004 r.
-----	-------------------	--

8.3.2. Założenia i obiekty postulowane do wpisu do rejestru zabytków.

1) Założenia i obszary objęte strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”.

(określona w wykazie powierzchnia całego historycznego założenia nie jest równoznaczna z obszarem strefy „B” wyznaczonym na rysunku.)

Lp	Lokalizacja	Obiekt / założenie
B1	Otulina strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” wyznaczonej układem urbanistycznym „Starego Miasta” nr rej. A/585/66	<ul style="list-style-type: none"> • Górne i Dolne Przedmieście • park, • młyn, • zespół obiektów Huty Pawła, • zespół zabudowy przy ul. Męczenników Oświęcimskich i Powstańców, • zespół zabudowy przy ul. Dworcowej, • zespół zabudowy przy ul. Pszczyńskiej,
B2	Żory ul. Fabryczna	zespół zabudowań dworca kolejowego oraz budynków mieszkalnych dzielnicy Kleszczówka
B3	Rogoźna ul. Wodzisławska	Założenie dworsko – folwarczne w Rogoźnej <ul style="list-style-type: none"> • obejmuje obszar ok. 5,0 ha, • pałacyk murowany z XIX w. , 2-kondygnacyjny, • zabudowania gospodarcze – czworak, stodoły, zabudowania inwentarskie, • całość założenia posiada dobrze zachowany , czytelny układ
B4	Rój ul. Świerklańska , Brodecka	Założenie dworsko – folwarczne w Roju – kolonia Brodek <ul style="list-style-type: none"> • obejmuje obszar ok. 6,0 ha, • dworek murowany z XIX w. , 1,5-kondygnacyjny, • pozostałości małego parku, staw, • zabudowania gospodarcze składające się z trzech budynków magazynowo – inwentarskich, • na podwórzu zachowany cenny starodrzew

B5	Rowień ul. Kasztanowa	Założenie dworsko – folwarczne w Rowniu „Bies” <ul style="list-style-type: none"> • obejmuje obszar ok. 2,0 ha, • dworek murowany z XIX w., 2,5-kondygnacyjny, znacznie przebudowany w latach 80-tych, • w sąsiedztwie dworu kanał nieistniejącego młyna, • zabudowania gospodarcze znacznie przebudowane w latach 80-tych • układ urbanistyczny w części centralnej czytelny, otoczenie przekształcone w wyniku realizacji w latach 80-tych ośrodka rekreacyjnego,
B6	Założenia folwarczne w Folwarkach	Obejmuje obszar ok. 3,0 ha <ul style="list-style-type: none"> • dworek murowany z XVIII w. , 1,5 kondygnacyjny, • od strony zachodniej do dworku przylega teren z widocznymi pozostałościami dawnego parku, • zabudowania gospodarcze w postaci dwu rzędowo ułożonych zabudowań magazynowo – inwentarskich z czworakiem oraz centralnie umieszczonym na osi założenia podwórzem • całość założenia posiada dobrze zachowany , czytelny układ •
B7	Żory, ul. Boryńska	Zabudowania dawnej kuźni i fabryki rowerów
B8	Kleszczówka	Park „Strzelnica”
B9	Żory Zachód, ul. Szczekowicka	Założenie folwarczne „Żwaka”, dawna kuźnica (potem młyn), <ul style="list-style-type: none"> • obejmuje obszar ok. 10,0 ha, • dworek z końca XIX w. • od strony północnej dworku pozostałości parku z okazem kasztana jadalnego, • resztki zabudowań gospodarczych , przemysłowych, kanału i stawu, • zabudowania gospodarcze znacznie przebudowane, • zachowane fragmenty do piętrzenia wody w kanale, obszar ciekawy kulturowo, znacznie przekształcony, rozparcelowany, w sąsiedztwie dworku nowa zabudowa

2) Obiekty o walorach zabytkowych i kulturowych.

Lp	Lokalizacja	Obiekt / założenie
1	Żory, ul. Bramkowa 2	dom mieszkalny
2	Żory, ul. Garncarska 22	dom mieszkalny
3	Żory, ul. Garncarska 26	dom mieszkalny
4	Żory, ul. Dolne Przedmieście 2	dom mieszkalny

5	Żory, ul. Moniuszki 24	dom mieszkalny
6	Żory, ul. Moniuszki 24a / Garncarska	dom mieszkalny
7	Żory, ul. Moniuszki 26	dom mieszkalny
8	Żory, ul. Moniuszki 28	dom mieszkalny
8	Żory, ul. Moniuszki 28a	dom mieszkalny
9	Żory, ul. Moniuszki 28b	dom mieszkalny
11	Żory, ul. Moniuszki 28c	dom mieszkalny
12	Żory, ul. Moniuszki 28d	dom mieszkalny
13	Żory, ul. Murarska 1	dom mieszkalny
14	Żory, ul. Murarska 9	dom mieszkalny
15	Żory, ul. Murarska 15	dom mieszkalny
16	Żory, ul. Murarska 17	dom mieszkalny
17	Żory, ul. Murarska 31	dom mieszkalny
18	Żory, ul. Murarska 41	dom mieszkalny
19	Żory, Rynek 3	kamienica mieszczańska
20	Żory, Rynek 9	budynek Ratusza – Urząd Miejski
21	Żory, Rynek 11	kamienica mieszkalna
22	Żory, ul. Szeptyckiego 8	kamienica mieszczańska
23	Żory, ul. Szeptyckiego 11	dom mieszkalny
24	Żory, ul. Szeptyckiego 14	budynek mieszkalno – usługowy
25	Żory, ul. Szeptyckiego 19	kamienica
26	Żory, ul. Szeroka 10	kamienica
27	Żory, ul. Szeroka 11	kamienica
28	Żory, ul. Kościuszki 3	kamienica
29	Żory, ul. Kościuszki 18	dom mieszkalny
30	Żory, ul. Kościuszki 22	kamienica
31	Żory, ul. Koszarowa 1	dom mieszkalny
32	Żory, ul. Koszarowa 2	dom mieszkalny
33	Żory, ul. Koszarowa 3	dom mieszkalny
34	Żory, ul. Koszarowa 4	dom mieszkalny
35	Żory, ul. Augustyna Biskupa 2	dom mieszkalno – użytkowy
36	Żory, ul. Augustyna Biskupa 5	dom mieszkalny
37	Żory, ul. Augustyna Biskupa 30	dom mieszkalny
38	Żory, ul. Augustyna Biskupa 40 / Kościuszki	kamienica
39	Żory, ul. Zgaślika 1	dom mieszkalny
40	Żory, ul. Zgaślika 3	dom mieszkalny
41	Żory, ul. Górne Przedmieście 2	dom mieszkalno – usługowy
42	Żory, ul. Pszczyńska 2	dom mieszkalny

43	Żory, ul. Pszczyńska 4	dom mieszkalny
44	Żory, ul. Pszczyńska 6	dom mieszkalny
45	Żory, ul. Pszczyńska 9	kamienica
46	Rowień, ul. Rybnicka 249 / Wiejska 1	dawna świetlica
47	Rowień, ul. Rybnicka / Wiśniowa	budynek usługowy
48	Żory, ul. Wodzisławska 170	budynek mieszkalno - usługowy
49	Żory, ul. Powstańców 2 – 2A	dom mieszkalny
50	Żory, ul. Dworcowa 9	budynek usługowy
51	Żory, ul. Dworcowa 11	dom mieszkalno - usługowy
52	Baranowice, ul. Kościuszki / Młyńska	kaszarnia
53	Kleszczów, ul. Wyzwolenia	leśniczówka
54	Baranowice, ul. Pukowca 99	gajówka (stara leśniczówka)
55	Żory, ul. Męczenników Oświęcimskich	budynek szpitala
56	Baranowice, ul. Pukowca 77	leśniczówka
57	ul. Klimka, Garncarska, Męczenników Oświęcimskich	cmentarz z krzyżem pokutnym oraz kompozycją zieleni
58	ul. Rybnicka 64	krzyż kamienny
59	ul. Kasztanowa / Tęczowa	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena
60	ul. Rybnicka 224 / Wiśniowa	krzyż kamienny
61	ul. Wodzisławska 87	krzyż pokutny
62	ul. Graniczna / Bratecka / Plonowa / Świerklańska	krzyż kamienny
63	ul. Główna 60	krzyż kamienny
64	ul. Główna (koło nr 106)	kaplica
65	ul. Szkolna 61	krzyż kamienny
66	ul. Szkolna 42	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena
67	ul. Kościuszki (naprzeciw nr 86)	krzyż kamienny
68	ul. Kościuszki 18 (naroże budynku)	krzyż kamienny z figurami
69	ul. Zostawa / Pszczyńska	krzyż kamienny
70	ul. Wyzwolenia (koło ul. Uroczysko)	krzyż kamienny
71	Rynek (przeniesiona z ul. Nepomucena , naprzeciw nr 10	figura św. Jana Nepomucena
72	ul. Starowiejska (koło nr 6)	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena

8.3.3. Obszary i obiekty wskazane do zachowania **obecnie** nie objęte żadną formą ochrony

1) Zabytkowe układy urbanistyczne wsi.

U1	Kleszczów	ul. Wyzwolenia , Paderewskiego
U2	Baranowice	ul. Pukowca, Zamkowa
U3	Szozzowy	ul. Szozzowska
U4	Osiny	ul. Gółwna, Szkolna
U5	Rogoźna	ul. Wodzisławska, Rolnicza, Wysoka, Wieniawskiego
U6	Rój	ul. Wodzisławska, Boguszowicka, Starowiejska, Kolona
U7	Rowień	ul. Rybnicka, Wiejska, Rudzka, Harcerzy Buchalików,
U8	Folwarki	ul. Reja

2) Obiekty użyteczności publicznej i inne,

P1	Folwark w Osinach	Osiny , ul. Główna
P2	Pozostałość folwarku w Osinach	Osiny, ul. Biesiadna
P3	Karczma w Osinach	Osiny, ul. Główna
P4	Kaszarnia w Baranowicach	Baranowice, ul. Kościuszki
P5	Dworzec kolejowy w Baranowicach	
P6	Leśniczówka w Kleszczówce	
P7	Leśniczówka w Baranowicach	

3) Cmentarze, zielen parkowa

ZC1	Cmentarz komunalny	Zachód, ul. Rybnicka
ZC2	Cmentarz katolicki w Roju	Rój, ul. Górna
ZC3	Cmentarz katolicki w Osinach	Osiny, ul. Szkolna
ZC4	Cmentarz katolicki w Rogoźnej	Rogoźna, ul. Jesionek
ZC5	Cmentarz katolicki w Rowniu	Rowień, ul. Lazurowa
ZC6	Cmentarz katolicki	Żory Śródmieście, ul. Stodolna, Nowa
ZC7	Cmentarz ewangelicki	ul. Osińska
Z8	„Dąb Maryjny” z aleja dębową	Kleszczówka

4) Obiekty małej architektury - kapliczki, krzyże

1	Krzyż przydrożny kapliczkowy	Skrzyżowanie ul. Kościuszki i Wjazdowej, przy stacji benzynowej
2	Krzyż drewniany przydrożny	ul. Dębowa i Miarki
3	Krzyż drewniany przydrożny	u zbiegu ul. Kościuszki i Mikołowskiej, w lesie na północ od parkingu
4	Kapliczka przydrożna , słupowa, domkowa z figurą św. Antoniego z Dzieciątkiem Jezus	ul. Pukowce, Bararanowice
5	Kapliczka słupowa, domkowa, przydrożna	ul. Szoszowska 15, Baranowice
6	Kapliczka skrzynkowa domkowa, nadrzewna	Las Baraniok
7	Kapliczka słupowa domkowa, przydrożna	ul. Jana Nepomucena (przy granicy z Gminą Pawłowice
8	Kapliczka architektoniczna	ul. Wodzisławska 314 / Boguszowicka , Rój
9	Kapliczka architektoniczna p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej	ul. Starowiejska
10	Krzyż kamienny przydrożny	ul. Kłokocińska / Skarbek, Rowień
11	Krzyż kamienny przydrożny, kapliczkowy	ul. Świerklańska 13, Rój
12	Krzyż kamienny przydrożny, kapliczkowy	ul. Wodzisławska / Ptasia, Rój
13	Krzyż kamienny przydrożny	ul. Wodzisławska , Rój
14	Krzyż kamienny kapliczkowy, przydrożny	ul. Boguszowicka 94, Rój
15	Kaplica architektoniczna p.w. św. Jana Nepomucena	ul. Wodzisławska / Chopina, Rowień
16	Krzyż kamienny, przydrożny	ul. Wodzisławska 17
17	Krzyż drewniany, przydrożny	ul. Boryńska / Gajowa , Osiny
18	Kapliczka skrzynkowa, szafkowa, Matki Boskiej Częstochowskiej	ul. Główna 76, Osiny
19	Krzyż kapliczkowy, przydrożny	ul. Reja / Polna, Rowień
20	Kaplica – Grota Matki Boskiej	ul. Wyzwolenia , Kleszczów
21	Kapliczka skrzynkowa, domkowa, nadrzewna	Las dzielnicy Kleszczówka, pomiędzy ul. Katowicką / Mikołowską / Wolności
22	Kapliczka „Kościółek”	ul. Murarska
23	krzyż kamienny	ul. Pszczyńska 2 / Biskupia

24	krzyż kamienny	ul. Reja / Polna / Folwarecka
25	krzyż kamienny	ul. Wodzisławska 78
26	krzyż kamienny	ul. Wodzisławska 108 / Zbożowa
27	krzyż kamienny	ul. Wodzisławska / Kłokocińska
28	krzyż metalowy	ul. Wodzisławska 107
29	krzyż kamienny	ul. Pukowca 41 / Strefowa
30	krzyż kamienny	ul. Pukowca 63 / Szoszowska
31	krzyż kamienny	ul. Pukowca 60 (rozwidlenie dróg)
32	krzyż kamienny	ul. Kościuszki (koło nr 104)
33	kapliczka słupowa	ul. Zostawa 17 - 19
34	krzyż kamienny	ul. Zostawa 29
35	krzyż kamienny	ul. Pszczyńska / Kleszczowa
36	krzyż kamienny, koło kościoła p.w.śś. Jakuba i Filipa,	ul. Klimka
37	krzyż kamienny	ul. Boryńska 4 - 6
38	kapliczka słupowa	ul. Szoszowska 35
39	krzyż drewniany	ul. Katowicka / Mikołowska

8.3.4. Stanowiska archeologiczne.

Lp	Nr stan. na obszarze AZP	Nazwa miejscowości	Nr stan. w miejscow ości	Funkcja	Chronologia
	1	2	3	4	5
OBSZAR AZP 102-44					
1	(26)	Żory – Folwarki	A	odłupek (krzemień)	epoka kamienia
2	(27)	Żory – Folwarki	B	łuszcza (krzemień)	epoka kamienia – wczesna epoka brązu
3	(28)	Żory – Folwarki	C	rdzeń jednopiętowy (krzemień)	epoka kamienia
4	(29)	Żory – Folwarki	D	odłupek (krzemień) ułamek naczynia glinianego 2 ułamki naczyń glinianych 11 ułamków naczyń glinianych 16 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, pradzieje (?) wczesne średniowiecze (?), późne średniowiecze, nowożytność
5	(30)	Żory – Folwarki	E	2 odłupki (krzemień) ułamek naczynia glinianego	epoka kamienia, nowożytność
6	(31)	Żory – Folwarki	F	okruch negatywowy	epoka kamienia
7	(32)	Żory – Folwarki	G	3 ułamki naczyń glinianych 8 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
8	(33)	Żory – Folwarki	H	okruch negatywowy 6 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, późne średniowiecze - nowożytność

9	(34)	Żory – Folwarki	I	1 fragm. kafla i ułamek naczynia glinianego	nowożytność
10	(35)	Żory – Folwarki	J	odłupek (krzemień) 3 ułamki naczyń glinianych 4 ułamki naczyń glinianych 14 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, pradzieje, późne średniowiecze, nowożytność
11	(36)	Żory – Rowień	C	Rdzeń jednopiętowy (krzemień) 2 odłupki i wiórowiec ułamek naczynia glinianego ułamek naczynia glinianego 3 ułamki naczyń glinianych	neolit (?), . okres wpływów rzymskich (?), późne średniowiecze, nowożytność
12	(37)	Żory – Rowień	D	8 ułamków naczyń glinianych	nowożytność
13	(38)	Żory – Rowień	E	Rdzeń zaczątkowy, odłupek, rylec węglowy, zgrzebło poprzeczne ułamek naczynia glinianego	epoka kamienia – wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
14	(39)	Żory – Rowień	F	3 ułamki naczyń glinianych 17 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
15	(40)	Żory – Rowień	G	odłupek (krzemień) 5 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, nowożytność
16	(41)	Żory – Rowień	H	5 ułamków naczyń glinianych 11 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
17	(42)	Żory – Rowień	I	3 ułamki naczyń glinianych 17 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
18	(43)	Żory – Rowień	J	szczątkowy rdzeń wielopiętowy 7 ułamków naczyń glinianych 6 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, późne średniowiecze, nowożytność
19	(44)	Żory – Rowień	K	rylec węglowy ułamek naczynia glinianego 7 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, pradzieje (?), późne średniowiecze
20	(45)	Żory – Rowień	L	3 ułamki naczyń glinianych 6 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
21	(46)	Żory – Rowień	Ł	ułamek naczynia glinianego	wczesne średniowiecze
22	(47)	Żory – Rowień	M	odłupek (krzemień) ułamek naczynia glinianego 2 ułamki naczyń glinianych	epoka kamienia, późne średniowiecze, nowożytność
23	(48)	Żory – Rowień	N	7 ułamków naczyń glinianych ułamek naczynia glinianego	późne średniowiecze, nowożytność
24	(49)	Żory – Wygoda	K	4 ułamki naczyń glinianych 7 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
25	(50)	Żory – Wygoda	L	3 ułamki naczyń glinianych	nowożytność
26	(51)	Żory – Wygoda	Ł	ułamek naczynia glinianego 2 ułamki naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
27	(52)	Żory – Wygoda	M	ułamek naczynia glinianego	pradzieje (?)

28	(53)	Żory – Wygoda	N	2 ułamki naczyń glinianych 3 ułamki naczyń glinianych 5 ułamków naczyń glinianych	wczesne średniowiecze (?), późne średniowiecze, nowożytność
29	(54)	Żory – Wygoda	O	12 ułamków naczyń glinianych 21 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
30	(55)	Żory – Wygoda	P	3 ułamki naczyń glinianych	nowożytność
31	(56)	Żory – Wygoda	R	4 ułamki naczyń glinianych	nowożytność
32	(57)	Żory – Wygoda	S	odłupek – zatępiec ułamek naczynia glinianego 2 ułamki naczyń glinianych 7 ułamków naczyń glinianych 21 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia–wczesna epoka brązu pradzieje (?), wczesne średniowiecze późne średniowiecze, nowożytność
33	(58)	Żory – Wygoda	T	3 ułamki naczyń glinianych 5 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
34	(59)	Żory – Wygoda	U	3 ułamki naczyń glinianych 4 ułamki naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
35	(60)	Żory – Wygoda	V	nóż tylcowy	wczesna epoka brązu
36	(61)	Żory – Wygoda	W	4 ułamki naczyń glinianych 11 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
OBSZAR AZP 103 - 45					
37	1	Żory – Kleszczów	1	osada śląd osadnictwa	późne średniowiecze czasy nowożytne
38	2	Żory – Kleszczów	2	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	późne średniowiecze czasy nowożytne
39	3	Żory – Kleszczów	3	śląd osadnictwa osada	późne średniowiecze czasy nowożytne
40	4	Żory - Baranowice	4	śląd osadnictwa	czasy nowożytne

8.3.5. Strefy ochrony konserwatorskiej.

Przy opracowywaniu stref konserwatorskich, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wykorzystywać granice własności lub identyfikowalne na mapach punkty.

1) Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”.

Strefa pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Obejmuje najbardziej wartościowe obszary lokalizacji pojedynczych obiektów lub całych założeń, o dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej. Zawiera się w granicach działki, na której zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków lub w przypadku większego założenia obejmuje większy obszar określony w decyzji. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze strefy powinna być w każdym przypadku nadzorowana i opiniowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi zakres opracowań oraz warunków prowadzenia działalności budowlanej.

Prace inwestorskie powinny opierać się na zasadach :

- rekonstrukcji i pełnej rewaloryzacji obiektów zniszczonych oraz konserwacji i ochrony pozostałych obiektów,
- adaptacji obiektów zabytkowych w kierunku dostosowania przyszłej funkcji do wartości i rangi historycznej zabytku,
- zachowania historycznego podziału działek - nie dopuszczalne jest wydzielanie z istniejącej parcelacji kolejnych działek, mogących w przyszłości spowodować zagęszczenie zabudowy i zachwianie układu przestrzennego zabytku i bezpośredniego otoczenia.

2) Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”.

Strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych, układów historycznych, drzewostanu.

Obejmuje tereny historycznego układu przestrzennego znajdujące się poza dawnym ośrodkiem układu – „Starego Miasta”. Stanowi otulinę ścisłej ochrony konserwatorskiej w obszarze przedmieść miasta.

Zawiera obiekty o lokalnej wartości kulturowej. Znajdujące się na obszarze strefy obiekty współczesne, w połączeniu z obiektami historycznymi, tworzą specyficzny charakter całego obszaru.

Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze strefy powinna być w każdym przypadku nadzorowana i opiniowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Działalność w strefie powinna zmierzać do :

- zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy,
- usunięcia lub odpowiedniej przebudowy obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję zespołów i obiektów znajdujących się w strefie ścisłej ochrony.

3) Strefa ekspozycji „E”.

Obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych.

Działalność konserwatorska w strefie polega na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym lub całkowitym zakazie wznoszenia obiektów kubaturowych.

Ustala się następujące lokalizacje :

E1	ekspozycja zespołu staromiejskiego od strony południowej - zabudowa lokalizowana po południowej stronie zespołu staromiejskiego przy Alei Jana Pawła II komponowana będzie z zachowaniem osi widokowej na dominanty Starego Miasta
E2	ekspozycja zespołu staromiejskiego od strony południowo – wschodniej – od ul. Kościuszki
E3	ekspozycja założenia pałacowo-parkowego w Baranowicach od strony południowej i północnej – zachowanie osi widokowych, od strony północnej wskazane wyłączenie z możliwości zabudowy
E4	ekspozycja założenia dworskiego i folwarcznego na Folwarkach od strony wschodniej i południowej wskazane wyłączenie z możliwości zabudowy

4) Strefa obserwacji archeologicznej „Wo”

Obejmuje obszar o domniemanej na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości ważnych reliktyw archeologicznych.

Wszelkie inwestycje na stanowiskach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie winny być poprzedzone badaniami wyprzedzającymi, natomiast sama realizacja inwestycji musi mieć zapewniony nadzór archeologiczny.

W przypadku działalności budowlanej oraz innej działalności inwestycyjnej jak melioracje, gazyfikacja, prace wodno - kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, prace muszą być wykonywane po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na warunkach określonych indywidualnie

1	36 stanowisk w północno – zachodnim obszarze Żor – dzielnice Rowień, Folwarki , Wygoda, stanowiska z epoki kamienia i wczesnej epoki brązu	strefa Wo 1
2	Obszar kolonii Brodek – wokół założenia dworsko - folwarcznego	strefa Wo 2
3	Otoczenie założenia dworsko - folwarcznego w Rogoźnej	strefa Wo 3
4	Obszar „Starego Miasta” w obrębie dawnych fos i obwałowań <ul style="list-style-type: none"> • Obszar dawnego miasta średniowiecznego, • Elementy murów, bram, urządzeń dawnej infrastruktury, nawierzchni ulic 	strefa Wo 4
5	Żory – Kleszczów; ślad osadnictwa , osada	strefa Wo
6	Żory – Kleszczów; ślad osadnictwa	strefa Wo
7	Żory – Kleszczów; ślad osadnictwa, osada	strefa Wo
8	Żory – Baranowice; ślad osadnictwa	strefa Wo