

**UCHWAŁA Nr 486/XLVI/14
RADY MIASTA ŻORY
z dnia 29.04.2014r.**

w sprawie: **zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”.**

Na podstawie : art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zmianami), art. 12 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Żory Nr 151/XIV/11 z dnia 29.09.2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”

RADA MIASTA

u c h w a ł a :

§ 1

1. Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory” przyjętego uchwałą nr 121/X/11 Rady Miasta Żory z dnia 14.07.2011r.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”,
 - 2) załącznik nr 2 – rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory” – kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 10 000,
 - 3) załącznik nr 3 – rysunek „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory” – uwarunkowania w skali 1: 10 000,
 - 4) załącznik nr 4 – Uchwała Rady Miasta Żory Nr 485/XLVI/14 z dnia 29.04.2014r. w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Piotr Koszyła

PREZYDENT MIASTA ŻORY

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

**Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 486/XLVI/14
Rady Miasta Żory z dnia 29.04.2014r.**

Żory - 2014 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1.1. uwarunkowania i kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów
- 1.2. uwarunkowania i kierunki zagospodarowania oraz użytkowania obszarów funkcjonalnych
- 1.3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1.4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1.5. uwarunkowania i kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. obszary inwestycji celu publicznego
- 1.7. uwarunkowania, kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- 1.8. obszary zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych
- 1.9. obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji
- 1.10. tereny zamknięte
- 1.11. obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW

Rozdział 2. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 2.1. ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu
- 2.2. podział na jednostki strukturalne

Rozdział 3. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 3.1. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 3.2. zasady ustalania granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Rysunek. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻORY

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi nowelizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory uchwalonego uchwałą Nr 438/XXXVI/98 Rady Miasta Żory z dnia 26.05.1998 roku, z późniejszymi zmianami, przyjętymi kolejno uchwałami Rady Miasta Żory: Nr 477/XXXVIII/2001 z dnia 26.04.2001 r., 456/XXXIX/05 z dnia 13.10.2005 r. oraz 121/X/11 z dnia 14.07.2011 r.

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr 151/XIV/11 Rady Miasta Żory z dnia 29.09.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory.

Studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej uwarunkowania oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- części graficznej określającej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i stanowiącej przesłanki ustaleń kierunków tego zagospodarowania,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie miasta dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów.

Studium zobowiązuje organy miasta do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny być zgodne ze studium na zasadach określonych w rozdziale 1.2.

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny – obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w którego granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące – są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru; w przypadkach określenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia dominującego każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie obszaru funkcjonalnego lub poszczególnych terenów położonych w jego granicach,
- przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia inny niż dominujący, którego powierzchnia zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia

powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i który może z nim harmonijnie współistnieć,

- teren – obszar wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, ochrony zdrowia, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultu religijnego.

Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1.1. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących stanu dotychczasowego zainwestowania, środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki rolnej ustalono wielkość i funkcję miasta i jego poszczególnych części oraz kierunki i zasady rozwoju przestrzennego.

W granicach miasta można wyodrębnić następujące obszary funkcjonalne:

- obszar historycznego centrum wraz z otoczeniem - obszar ten jest ściśle zdefiniowany przez warunki środowiska kulturowego, posiada szczególne predyspozycje do utrwalania i rozwoju funkcji usługowych;
- obszary koncentracji usług komercyjnych z dominacją wieloprzestrzennych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), zlokalizowane - w pobliżu centrum, wzdłuż drogi krajowej nr 81 oraz w sąsiedztwie węzłów autostrady A-1, jednorodnie funkcjonalnie;
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obejmują głównie część miasta przyległą do centrum od strony południowej i zachodniej; w granicach obszarów występują skoncentrowane zespoły usługowe, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², a także obiekty usług komercyjnych lub publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim; niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej występują także w obrębie osiedla Kleszczówka i w dzielnicy Rój;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – skoncentrowane w osiedlach; w granicach tych obszarów występuje także zabudowa wielorodzinna i usługowa;
- obszary zabudowy rozproszonej – obejmują ekstensywną zabudowę o przewadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z występującą zabudową zagrodową oraz miejscowo wielorodzinną i usługami w układach pasmowych lub niewielkich zespołach; obszary te kwalifikują się do koncentracji funkcji mieszkaniowo – usługowych w osiedla, głównie jako kontynuacja układów osiedli przyległych;
- obszary aktywności gospodarczej – obejmują zespoły lub obiekty związane z produkcją, budownictwem, handlem hurtowym, magazynowaniem, logistyką, obsługą transportu, obsługą rolnictwa – z reguły są to zgrupowane różne rodzaje działalności skupione w zespoły o wspólnej komunikacji wewnętrznej, często towarzyszą im inne usługi;
- obszary zieleni – obejmujące kompleksy leśne, zieleń dolin rzecznych wraz ze zbiornikami i ciekami wodnymi, tereny rolnicze – krajobrazowe, parki i skwery, kompleksy ogrodów działkowych, cmentarze;
- obszary rolnicze – upraw polowych, łąk i pastwisk, upraw ogrodniczych i sadowniczych, położone z reguły na obrzeżach miasta jako części kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zlokalizowanych w granicach sąsiednich gmin; w granicach tych obszarów występuje zabudowa zagrodowa – pojedynczo lub w małych zespołach.

Urządzenia komunalne - obiekty i urządzenia publiczne są rozproszone na obszarze miasta i występują w granicach kilku wyżej wym. obszarów funkcjonalnych. W dalszej części

studium pod tym pojęciem należy rozumieć obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu:

- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą,
- usuwania i utylizacji odpadów, odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
- usług transportu publicznego,
- działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
- opieki nad zwierzętami,
- zieleni miejskiej w tym cmentarzy,
- porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

Na obszarze miasta występują tereny, na których wprowadzenie zainwestowania jest ograniczone różnymi formami ochrony, dlatego w ramach kreowania struktury przestrzennej miasta zaleca się uzupełnienie istniejących jednostek osadniczych z zachowaniem historycznego układu przestrzennego. Oprócz uwarunkowań fizjograficznych - hydrogeologicznych najważniejszym czynnikiem wpływającym na wybór terenów przeznaczonych pod zabudowę jest ochrona krajobrazu i przestrzeni przyrodniczej, ochrona zabytków i ukształtowanych historycznie układów urbanistycznych oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z tego względu spod zabudowy winno się eliminować:

- obszary cenne przyrodniczo, na których znajdują się stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz położone w ich sąsiedztwie, obszary otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych,
- enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo – rolno – leśne, które należy pozostawić w stanie nienaruszonym.

W granicach parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” plany miejscowe winny wprowadzać ograniczenia wynikające z planu ochrony parku, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Plan taki jest w przygotowaniu. Przyjęcie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich spowoduje, że ustalenia tego planu staną się wiążące dla sporządzanych i uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania, stanowiące podstawę określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta określone są również w dalszych częściach niniejszego tekstu oraz w formie graficznej w skali 1 : 25000, stanowiącej element załącznika nr 1.

1.2. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

Na rysunku studium wskazuje się obszary funkcjonalne, zaliczane do dwóch grup – 1) obszarów urbanizacji oraz 2) obszarów chronionych. Obszary urbanizacji to obszary zabudowy, jej kontynuacji oraz rozwoju, a także zagospodarowania terenów w kierunku tworzenia struktur osadniczych lub związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z kolei obszary chronione to obszary niezabudowane i z zasady nie przeznaczone na zabudowę lub z ograniczoną możliwością zainwestowania; dotyczy to obszarów funkcjonalnych zieleni, w tym szczególnie: kulturowych lub krajobrazowych, leśnych oraz wód powierzchniowych.

W granicach obszarów funkcjonalnych określa się niżej wymienione wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne te wynikają z przeprowadzonych analiz aktualnych uwarunkowań dotyczących m. in.:

- stanu dotychczasowego zainwestowania i uzbrojenia terenów,
- stanu ład przestrzennego,
- stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki rolnej i leśnej,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony przeciwpowodziowej,
- potrzeb i możliwości rozwoju miasta,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie obowiązujących przepisów,
- występowania obszarów zagrożeń geologicznych oraz złóż kopalin i terenów górniczych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ponadlokalnych zadań w zakresie realizacji celów publicznych.

Zgodność ustaleń planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium.

Nie naruszają również ustaleń studium ustalenia planów miejscowych, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.

1.2.1. obszar funkcjonalny historycznego centrum i jego otoczenia - MWU

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) usługi, w tym usługi publiczne oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) nieuciążliwa działalność gospodarcza,
- c) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzonej, w tym cmentarze.

2. W granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej pierwszeństwo nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową mają wszelkie działania odtworzeniowe lub rewaloryzacyjne: należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni, utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów, należy stosować materiały

występujące w lokalnym budownictwie historycznym; należy ustalać wymagania dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, z możliwością jej uzupełnienia lub kontynuacji w oparciu o istniejący układ urbanistyczny.
4. Zespoły garaży i parkingów są dopuszczalne w granicach osiedli zabudowy wielorodzinnej.
5. W granicach wskazanych na rysunku obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza się odstępstwo od zasady określonej w pkt. 1, ppkt.1 lit. a, wyłącznie w odniesieniu do parametru powierzchni, z zachowaniem wymagań określonych w pkt. 2 – 4.

1.2.2. obszary funkcjonalne koncentracji usług komercyjnych - UC

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – usługi komercyjne i publiczne, w tym wielkoprzestrzenne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 2) uzupełniające:
 - a) działalność gospodarcza
 - produkcja,
 - budownictwo,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) zespoły garaży i parkingów,
 - e) urzędnia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - f) zielen parkowa lub inna zielen urządzona, ogrody działkowe.
2. Wielkoprzestrzenne obiekty handlowe, o których mowa w pkt. 1 mogą być lokalizowane w wyznaczonych granicach obszarów ich rozmieszczenia.
3. Powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.
4. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, z możliwością jej uzupełnienia.

1.2.3. obszary funkcjonalne usługowe - U

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – usługi z zakresu:
 - a) handlu detalicznego z wyjątkiem wielkoprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) kultury, w tym obiekty sakralne,
 - c) turystyki,
 - d) sportu i rekreacji,
 - e) gastronomii i rozrywki,

- f) zdrowia i opieki społecznej,
 - g) oświaty, edukacji lub nauki,
 - h) administracji publicznej lub gospodarczej (biura),
 - i) pozostałych usług komercyjnych lub publicznych oraz innej działalności gospodarczej;
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
 - d) zielen parkowa lub inna zielen urządzona, z wyjątkiem cmentarzy,
 - e) zbiorniki wodne.
2. Powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mogą zajmować łącznie więcej niż 20% powierzchni obszaru.
 3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, z możliwością jej uzupełnienia w oparciu o istniejący układ urbanistyczny.
 4. Zaleca się, aby powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych zajmowała co najmniej 20% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia.

1.2.3.1. obszary funkcjonalne usługowe – U*

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego z wyjątkiem wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², kultury, w tym obiekty sakralne, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, edukacji lub nauki, administracji publicznej lub gospodarczej (biura), pozostałe usługi komercyjne lub publiczne oraz inna działalność gospodarcza,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zielen parkowa lub inna zielen urządzona, z wyjątkiem cmentarzy,
 - c) zbiorniki wodne.
2. Powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mogą zajmować łącznie więcej niż 20% powierzchni obszaru.
3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, z możliwością jej uzupełnienia w oparciu o istniejący układ urbanistyczny.
4. Zaleca się, aby powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych zajmowała co najmniej 20% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia.

1.2.4. obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², a także obiekty usług komercyjnych lub publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim lub lokalnym,

- c) działalność gospodarcza,
 - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona, w tym cmentarze,
 - e) obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku,
 - f) obiekty i urządzenia komunalne i publiczne,
 - g) zespoły garaży i parkingów.
2. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, z możliwością jej uzupełnienia lub kontynuacji w oparciu o istniejący układ urbanistyczny.
 3. Należy dążyć do koncentracji obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
 4. Dopuszcza się obiekty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej w granicach wydzielonych terenów usługowych lub na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.
 5. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym. Zaleca się zwiększanie udziału terenów zieleni urządzonej w granicach osiedli mieszkaniowych oraz wprowadzanie zieleni w otoczeniu terenów usług.

1.2.5. obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi komercyjne i publiczne, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²,
 - d) działalność gospodarcza,
 - e) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - f) zieleń parków i cmentarzy, zieleń izolacyjna,
 - g) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa.
2. Powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinny zajmować więcej niż 30% powierzchni odpowiednich obszarów funkcjonalnych. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów w gminnej ewidencji zabytków
3. Dopuszcza się zabudowę zagrodową na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych.
4. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
5. Dopuszcza się obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej na terenach o powierzchniach nie przekraczających 700 m² każdy, lokalizowane na obrzeżach obszarów funkcjonalnych. Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych na działalność produkcyjną nie może przekraczać 5% powierzchni obszaru.
6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (punkty skupu), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.

7. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
8. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.

1.2.6. obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej - P

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) działalność gospodarcza:
 - produkcja,
 - wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
 - budownictwo,
 - handel w tym hurtowy,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa,
 - b) usługi, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) obiekty nauki i edukacji, ochrony zdrowia,
 - d) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
 - e) zieleń parkowa i izolacyjna.
2. Powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni odpowiednich obszarów funkcjonalnych.
3. Lokalizacje nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozbudowa lub przebudowa istniejącej są dopuszczalne w rejonach ich dotychczasowego występowania.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów w obrębie nieruchomości przez nie zajmowanych.

1.2.7. obszary funkcjonalne zieleni:

1.2.7.1. rolnicze, kulturowe lub krajobrazowe – Z

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) parki i skwery, ogrody w tym botaniczne i zoologiczne,
 - c) ogrody działkowe,
 - d) łąki,
 - e) tereny rekreacyjne,
 - f) zieleń izolacyjna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) cmentarze,
 - b) lasy i zadrzewienia,

- c) usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu ochrony zdrowia i rehabilitacji, sportu, rekreacji, turystyki lub gastronomii, pawilony wystawowe,
 - d) wody powierzchniowe, w tym zbiorniki wodne,
 - e) obiekty i urządzenia produkcji rolnej,
 - f) wydobywanie kopalin w granicach złóż.
2. Istniejące ogrody działkowe lub ich części mogą być w miarę potrzeb przeznaczane na inne cele, szczególnie na inwestycje celu publicznego, w tym także z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, wymiaru sprawiedliwości, opieki społecznej, administracji, porządku publicznego; w przypadku zaniechania ich użytkowania zalecanym kierunkiem zagospodarowania są tereny i urządzenia sportu i rekreacji, kształtowane jako otwarte z ograniczeniem wprowadzania zabudowy, a także inne kategorie zieleni, w tym cmentarze.
 3. Na obszarach parków, skwerów i ogrodów oraz na obszarach łąk lub terenów rekreacyjnych dopuszczalne są obiekty i urządzenia związane z edukacją przyrodniczą, jak arboreta, ogrody botaniczne lub zoologiczne lub inne formy ekspozycji.
 4. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być lokalizowana na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych, z dopuszczeniem uzupełnienia na wolnych działkach położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi lub na działkach bezpośrednio przyległych.
 5. Zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia produkcji rolnej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub w przypadkach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
 6. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1, 4 i 5 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.7.2. kulturowe – Z*

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – cmentarze zwierząt,
 - 2) uzupełniające:
 - a) parki i skwery,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń izolacyjna.
2. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane administrowaniem i ochroną terenu.

1.2.7.3. cmentarzy – ZC

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca - cmentarze,
 - 2) uzupełniające:
 - a) parki i skwery,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy pogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel.
2. Dopuszcza się obiekty związane z pochówkiem zmarłych, takie jak prosekatoria, krematoria.
3. Dopuszcza się obiekty pamięci, takie jak mauzolea, pomniki.

1.2.7.4. leśne – ZL

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca - lasy i zadrzewienia,
 - 2) uzupełniające:
 - a) łąki,
 - b) uprawy rolne,
 - c) wody powierzchniowe, w tym zbiorniki wodne,
 - d) obiekty i urządzenia turystyki i rekreacji,
 - e) arboreta, ogrody botaniczne lub zoologiczne lub inne formy ekspozycji.
2. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.7.5. wód powierzchniowych – WS

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) rzeki i cieki wodne wraz z zielenią dolin rzecznych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) lasy i zadrzewienia,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) obiekty i urządzenia turystyki i rekreacji,
 - d) usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu sportu, rekreacji, turystyki lub gastronomii.
2. Dopuszczalne są obiekty i urządzenia związane z edukacją przyrodniczą, jak ogrody botaniczne lub zoologiczne lub inne formy ekspozycji.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.8. ogólne wytyczne dla terenów lub obiektów w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych

1. W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.
2. Tereny komunikacji obsługującej oraz korytarze infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych.
3. W miejscach oznaczonych na rysunku studium jako tereny służące obsłudze komunikacyjnej obszarów funkcjonalnych należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalać ograniczenia w użytkowaniu terenów służące zachowaniu funkcji komunikacyjnej – parkingów, garaży.
4. Obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, lub z dopuszczeniem zmiany funkcji na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych aktach prawa miejscowego sporządzanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W związku z potrzebą stworzenia warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii jako przedsięwzięcia proekologiczne, na rysunku studium wskazuje się granice obszarów wraz z ich strefami ochronnymi dopuszczalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych.

1.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1.3.1. Zasady ochrony środowiska

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska na tym obszarze powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Rozwój zrównoważony oznacza więc taką filozofię rozwoju globalnego, regionalnego i lokalnego, która przeciwstawia się ekspansji opartej wyłącznie o wzrost gospodarczy.

Głównym celem jest niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, a przez to osiągnięcie poprawy jakości życia mieszkańców i przywrócenie równowagi w środowisku.

Główne działania w zakresie gospodarki przestrzennej sprzyjające ochronie środowiska na terenie miasta Żory powinny się koncentrować na:

Ochronie zasobów wodnych poprzez:

- ustalenia właściwych sposobów użytkowania terenów – nie stanowiących zagrożenia dla środowiska na obszarach wrażliwych na zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz wód podziemnych (występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zurbanizowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych),
- utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych poprzez stosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji,
- szczególną ochronę czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP – 345) – Rybnik,
- ochronę istniejących cieków, szczególnie w parku krajobrazowym, które winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami; ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.),

- tworzenie roślinnych stref buforowych wokół zbiorników wodnych, cieków i rowów melioracyjnych,
- podniesienie sprawności istniejącej oczyszczalni,
- budowę sieci kanalizacyjnych,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni;

Ochronie powierzchni ziemi poprzez:

- rolnicze zagospodarowania gleb w sposób, który odpowiada w pełni ich przyrodniczym walorom,
- zalesianie nieużytków, gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, gruntów zagrożonych erozją,
- rekultywację terenów zdegradowanych przez działalność przemysłową;

Ochronie powietrza poprzez:

- urządzenie stref zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z transportu i ruchu ulicznego, wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów energetycznego spalania paliw z palenisk domowych np. poprzez ekonomicznie uzasadnioną rozbudowę sieci ciepłowniczej w połączeniu z likwidacją źródeł niskiej emisji oraz modernizację nieefektywnych systemów grzewczych;

Ochronie przed hałasem poprzez:

- eliminację ruchu drogowego z centrum miasta, szczególnie narażonego na uciążliwości komunikacyjne,
- budowę ekranów akustycznych (naturalnych lub sztucznych) przy autostradzie A1 lub innych szlakach komunikacyjnych w miejscach, gdzie zabudowa mieszkaniowa lub obiekty podlegające szczególnej ochronie znajdują się w zasięgu uciążliwości dróg.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów należy uwzględnić wyżej wymienione działania związane z ochroną zasobów wodnych, ochroną powierzchni Ziemi, ochroną przed hałasem oraz ochroną powietrza.

1.3.2. Zasady ochrony przyrody

Działania prawne i organizacyjne, mające na celu ochronę przyrody obejmują m.in. :

- ochronę gatunkową rzadkich oraz zagrożonych roślin i zwierząt,
- ochronę najcenniejszych ekosystemów,
- zapewnienie trwałości lasów,
- ochronę gleb i racjonalizację ich wykorzystania,
- rehabilitację przyrodniczą (rewitalizację) terenów zdegradowanych.

Konieczna jest ochrona kompleksowa siedlisk i krajobrazów, szczególnie tych zawierających elementy naturalnych ekosystemów.

W Żorach planowane jest utworzenie spójnego ekologicznego systemu obszarów chronionych składającego się z parku krajobrazowego, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, rezerwatu przyrody oraz użytków ekologicznych.

Priorytetowe cele w zakresie ochrony przyrody dla miasta Żory to:

- ochrona przed degradacją cennych przyrodniczo obszarów i obiektów,
- objęcie różnorodnymi formami ochrony przyrody wartościowych ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe obszarów,
- tworzenie stref buforowych, stanowiących ochronę uznanych za wartościowe przyrodniczo obszarów lub zespołów,
- utworzenie nowych form ochrony przyrody,
- ochrona ekosystemów rzecznych i łąkowych,
- ochrona istniejących zbiorników wodnych oraz odtworzenie i rekultywacja tych, które są częściowo zasypane lub zanieczyszczone,
- zalesianie użytków rolnych najsłabszych klas,
- powstrzymanie procesu zarastania i degradacji trwałych użytków zielonych,
- rozwój zagospodarowania turystycznego w harmonii z przyrodą,
- tworzenie ścieżek dydaktyczno-turystycznych popularyzujących lokalną przyrodę,
- wytyczanie nowych tras i szlaków turystycznych, w tym szlaków dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.

Tereny chronione i wskazane do objęcia ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe:**Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”**

Północna część miasta znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

Narzędziem realizacji celów ochrony przyrody na obszarze parku krajobrazowego jest plan ochrony, w którym, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody następuje między innymi:

- wskazanie obszarów realizacji działań ochronnych,
- określenie zakresu prac związanych z ochroną przyrody i kształtowaniem krajobrazu,
- wskazanie obszarów udostępnianych dla celów naukowych, edukacyjnych, turystycznych, rekreacyjnych, amatorskiego połowu ryb i dla innych form gospodarowania oraz określenie sposobów korzystania z tych obszarów,
- ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych.

Z powyższego wynika, że ustalenia tego planu byłyby wiążące przy sporządzaniu projektów zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” nie dopuszcza się zabudowy, w tym także zabudowy związanej z produkcją rolniczą, poza wyznaczonymi obszarami zabudowy o określonym przeznaczeniu, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, pod warunkiem zapewnienia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

W przypadku uzasadnionej konieczności prowadzenia dróg przez tereny parku krajobrazowego należy tak wyznaczać ich trasę, aby na jak najkrótszych odcinkach przebiegały przez tereny zalesione i o najwyższych walorach przyrodniczych. W przypadku przecinania przez drogi bardziej rozległych kompleksów leśnych, niezbędna jest budowa przejść dla zwierząt nad lub pod drogą (np. dla płazów i drobnych ssaków), z zachowaniem wszystkich zasad budowy tego typu przejść; w niektórych przypadkach celowe będzie

instalowanie osłon przeciwhałasowych i blokujących wejście dużych zwierząt na jezdnie. Powierzchnia leśna planowana do wycięcia w celu budowy dróg i towarzyszącej jej infrastruktury (także rozbudowa infrastruktury przy modernizowanych drogach) powinna być jak najszybciej zrekompensowana przez nowe nasadzenia leśne, w miarę możliwości położonych w odległości nie większej niż kilka km od drogi. Drogi i związana z nimi infrastruktura winny być tak wkomponowane w krajobraz, aby nie obniżały walorów wizualnych i estetycznych terenów, przez które przebiegają.

Projektowany rezerwat przyrody „Dębina”

Wytypowano jeden obiekt kwalifikujący się do ochrony rezerwatowej. Projektowany rezerwat przyrody obejmuje obszar lasu „Dębina” położony w północno – wschodniej części miasta w rejonie stawu Śmieszek. Celem utworzenia rezerwatu będzie ochrona roślinności wodnej, szuwarowej i torfowiskowej.

Planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Baranowice”

Wytypowano do objęcia ochroną cenny przyrodniczo i malowniczy widokowo teren jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Baranowice”. Obszar ten, położony we wschodniej części miasta, w rejonie zespołu pałacowo – parkowego, wymaga m. in. ochrony kozioroga dębosza oraz miejsc lęgowych ptaków drapieżnych i bociana czarnego.

Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne są to zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania mikroklimatu, zasobów genowych i typów środowiskowych.

Ustanowiono użytek ekologiczny pod nazwą „Kencierz”, położony w granicach gmin Rybnik, Czerwionka-Leszczyny oraz Żory, którego ok. 13% powierzchni jest położona w północno – zachodniej części miasta Żory.

Wytypowano także potencjalny obszar do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny „Ławczok” – położony w południowej części miasta i obejmujący staw Ławczok wraz z przyległymi łąkami i częścią lasu Osiniok. Utworzenie użytku ekologicznego posłuży ochronie stanowisk lęgowych ptaków wodnych.

Pomniki przyrody

Wskazuje się na rysunku studium miejsca występowania drzew pomnikowych. Pomnikami przyrody nieożywionej są także głazy narzutowe w rejonie stawu Ławczok.

Lasy, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne

W zakresie gospodarowania zasobami leśnymi należy prowadzić następujące działania:

- działania ochronne w zakresie gospodarki wodnej, w celu zapobieżenia narastającemu deficytowi wodnemu,
- objęcie prawną ochroną (rezerwat, zespół przyrodniczo – krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody),
- działania w zakresie powiększania terenów leśnych.

Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy, w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji pozaprodukcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną.

Proponuje się grunty do zalesienia kierując się następującymi przesłankami:

- na terenach o niekorzystnej rzeźbie terenu,
- na gruntach o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż III kl.,
- na terenach stanowiących uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych,
- na terenach stanowiących ekosystemem wodno-łąkowo-leśny.

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż dróg, rzek i miedz. Należy:

- dążyć do odtworzenia nasadzeń drzew wzdłuż mało uczęszczanych dróg,
- stosować dominujący południkowy kierunek zadrzewień (ze względu na przewagę wiatrów zachodnich).

Ekosystemy wodno – łąkowo – leśne

Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk, pastwisk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno - łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków,
- wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń zgodnie z zasadami unikania zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych oraz obsadzania głównie południowych brzegów dla ochrony przed nadmiernym parowaniem i zarastaniem roślinnością wodną,
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych,
- zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

Zagrożenie powodziowe

Przez obszar miasta przepływa rzeka Ruda, która posiada wyznaczone strefy zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=1\%$. W związku z tym należy uwzględnić przepisy ustawy Prawo wodne, które na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabraniają lokalizowania obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów oraz składowania materiałów.

Tereny zalewowe o przepływie Q_{max} , $p=1\%$ nie przekraczają szerokości 10 m po obu stronach rzeki, z tego względu nie są uwidocznione na rysunku studium.

Pożądane działania zapewniające ochronę przed podtopieniami to:

- zwiększanie retencji potencjalnie zalewanych terenów poprzez dolesienia,
- wprowadzanie na terenach potencjalnie zalewowych obszarów funkcjonalnych zieleni takich jak łąki, tereny rekreacyjne, zieleń izolacyjna,
- rozbudowa systemu odwodnień powierzchniowych.

Surowce naturalne

W granicach miasta występują następujące złoża:

- „Żory” – złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej (eksploatacja zaniechana),
- „Żory-A” – złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej,
- „Gotartowice – Żory” – złożo kruszywa naturalnego (rozpoznane wstępnie),
- „Żory 1” – złożo metanu pokładów węgla; także w granicach miasta Jastrzębie Zdrój, Rybnik i gminy Świerklany,
- „Rybnik – Żory – Orzesze” – złożo soli kamiennych; także w granicach miasta Rybnik, gminy Czerwonka-Leszczyny oraz Orzesze (rozpoznane wstępnie),

- „Żory – Suszec” – złoża węgla kamiennego oraz metanu pokładów węgla; także w granicach gmin Czerwonka-Leszczyny, Kobiór, Orzesze, Suszec,
- „Żory” - złoża węgla kamiennego (eksploatacja zaniechana) oraz metanu pokładów węgla (rozpoznane wstępnie); także w granicach miasta Jastrzębie Zdrój, Rybnik i gminy Świerklany,
- „Żory – Warszowice” - złoża węgla kamiennego oraz metanu pokładów węgla (rozpoznane wstępnie); także w granicach miasta Jastrzębie Zdrój, i gminy Pawłowice.
- złoża piaskowe „Kleszczówka”,
- złoża „Folwarki ”, „Folwarki I”, „Folwarki II”, „Folwarki III”, „Folwarki IV”,
- „Krupiński” złoża węgla kamiennego,
- „Warszowice-Pawłowice Płn.” złoża węgla kamiennego.

Z wyjątkiem złóż eksploatowanych na podstawie koncesji wydanych przed wejściem w życie niniejszego studium, podziemna eksploatacja złóż mogąca powodować deformacje terenów oraz powierzchniowa eksploatacja złóż winna być ograniczona do obszarów funkcjonalnych zieleni, o których mowa w części 1.2.7. Nie należy jednak dopuszczać prowadzenia powierzchniowej eksploatacji w granicach obszarów objętych lub wskazanych do objęcia ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Teren górniczy określa granice zasięgu oddziaływania wynikającego z eksploatacji kopaliny. Na obszarze miasta Żory występują:

- tereny górnicze: „Suszec IV” (JSW S.A. KWK „Krupiński”), „Szeroka I” (JSW S.A. KWK „Borynia”), „Pawłowice 1”, „Żory 1”, „Folwarki III”, „Folwarki IV”.
- obszary górnicze: „Suszec IV”, „Pawłowice 1”, „Żory 1”, „Folwarki III”, „Folwarki IV”.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze dla terenu górniczego może być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym odrębnymi przepisami.

Wyżej wymieniony plan określa obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Filar ochronny wyznacza się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1.3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także, jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju miasta:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie miasta i sąsiadujących gmin wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek i potoków, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródłiskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące w mieście układy urbanistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede

wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

Ochronie, ze względu na wartości krajobrazu kulturowego podlega szczególnie układ urbanistyczny i sylweta „Starego Miasta.

1.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1.4.1. Założenia i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

LP	OBIEKT	ADRES	NR REJESTRU ZABYTEKÓW
1.	UKŁAD PRZESTRZENNY MIASTA LOKACYJNEGO „CWAŁ STARÓWKI”	MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH, DOLNE PRZEDMIEŚCIE, PSZCZYŃSKA, HULOKI, STODOLNA, AL. NIEPODLEGŁOŚCI	585/66 16 II 1966
2.	MURY OBRONNE	MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH, DOLNE PRZEDMIEŚCIE, PSZCZYŃSKA, BISKUPA, OGRODOWA	574/66 16 II 1966
3	BUDYNEK USŁUGOWY	UL. BRAMKOWA 1	583/66 16 II 1966
4	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	UL. DOLNE PRZEDMIEŚCIE 1	A/169/06 Z 20.02.2006 R.
5	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. DOLNE PRZEDMIEŚCIE 2	A/170/06 20.02.2006R.
6	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. DOLNE PRZEDMIEŚCIE 5	
7	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 1	584/66 16 II 1966
8	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ DAWNA „WILLA	UL. DWORCOWA 6	A 174/06 Z 20.02.2006 R.

	SZCZEPANÓW”		
9	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. ŚW. ŚW. FILIPA I JAKUBA	UL. GARNCARSKA 16	573/66 16 II 1966
10	PROBOSTWO KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW. ŚW. ŚW. FILIPA I JAKUBA	UL. GARNCARSKA 16	- 575/66 16 II 1966
11	KOŚCIÓŁ PAR. EW. – AUGSB.	UL. KOŚCIUSZKI- OSIŃSKA 4	A/98/03 Z 07.11.2003 R.
11	BUDYNEK PROBOSTWA PAR.EW. - AUGSB.	UL. KOŚCIUSZKI/ NOWA/ OSIŃSKA	A/98/03 Z 07.11.2003 R.
12	BUDYNEK MIESZKALNY „WILLA HERINGA”	UL. MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH 32	A/171/06 20 II 2006
13	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 11	586/66 16 II 1966
14	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 13	587/66 16 II 1966
15	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 19	588/66 16 II 1966
16	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 35	590/66 16 II 1966
17	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 37	591/66 16 II 1966
18	KAPLICA ARCHITEKTO- NICZNA	UL. RYBNICKA/ WIEJSKA	A/601/66 2 XI 1966
19	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. RYNEK 1	A/500/66 2 XI 1966
20	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. RYNEK 12	576/66 16 II 1966
21	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	UL. RYNEK 23	577/66 16 II 1966

22	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 4	604/66 17 III 1966
23	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 6	592/66 16 II 1966
24	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 9	593/66 16 II 1966
25	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 12	1547/94 3 X 1994
26	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 7	578/66 16 II 1966
27	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 7A	A/172/06 20 II 2006
28	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 8	A/173/06 20 II 2006
29	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 12	579/66 16.02.1966
30	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 14	580/66 16.02.1966
31	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 16	A/581/66 16 II 1966
32	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 20	A/582/66 16 II 1966
33	ZESPÓŁ DAWNEGO PAŁACU I FOLWARKU- OBECNIE BUDYNKI MIESZKALNE I GOSPODARCZE	UL. WODZISŁAWSKA 111	A155/94 23.12.1994
34	ZESPÓŁ PAŁACOWO- PARKOWY	UL. ZAMKOWA	A/ 542/66 16II 1966

Park Kulturowy

Uchwałą Rady Miasta Żory Nr 267/XXII/04 z dnia 24. 06. 2004 r. został ustanowiony Park Kulturowy - Cmentarz Żydowski, Kleszczówka, ul Cmentarna 1.

1.4.2. Założenia i obiekty o charakterze zabytkowym

Obszary zabytkowe

LP	OBSZAR	OPIS GRANIC OBSZARU / ulice w obszarze /
1	ŻORY- CENTRUM	OWAL OGRANICZONY ULICAMI DOLNE PRZEDMIEŚCIE, MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH, GÓRNE PRZEDMIEŚCIE, OGRODOWĄ I BISKUPA
2	ŻORY- CENTRUM	MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH, TRAUGUTTA I RYBNICKA, WODOCIĄGOWA
3	ŻORY- CENTRUM	DWORCOWA, MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH DOLNE PRZEDMIEŚCIE, POWSTAŃCÓW, TRAUGUTTA
4	ŻORY- CENTRUM	DWORCOWA, POWSTAŃCÓW
5	ŻORY- CENTRUM	DWORCOWA, PSZCZYŃSKA
6	ŻORY- CENTRUM	KOŚCIUSZKI, BISKUPA, PSZCZYŃSKA
7	ŻORY- CENTRUM	KOŚCIUSZKI, OSIŃSKA NOWA , STODOLNA
8	ŻORY- CENTRUM	SMUTNA NOWA PRAWNICZA
9	ŻORY- CENTRUM	KOŚCIUSZKI, GÓRNE PRZEDMIEŚCIE, OGRODOWA
10	ŻORY- CENTRUM	MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH, WOJSKA POLSKIEGO, GÓRNE PRZEDMIEŚCIE
11	ŻORY- CENTRUM	RYBNICKA MĘCZENNIKÓW, OŚWIĘCIMSKICH, AL. WOJSKA POLSKIEGO

12	ŻORY- ROGOŻNA	WODZISŁAWSKA 111
13	ŻORY- BARANOWICE	ZAMKOWA, LIPOWA
14	ŻORY ROWIEŃ- FOLWARKI	ROLNICZA
15	ZORY-RÓJ	BRODECKA, ŚWIERKLAŃSKA
16	ŻORY ROWIEŃ- FOLWARKI	KASZTANOWA
17	ŻORY- KLESZCZÓWKA	FABRYCZNA, DWORCOWA
18	ŻORY- BARANOWICE	KOŚCIUSZKI
19	ŻORY- KLESZCZÓWKA	DĘBOWA, CMENTARNA
20	ŻORY- KLESZCZÓWKA	WOLNOŚCI- PARK STRZELNICA
21	ŻORY- KLESZCZÓWKA	WOLNOŚCI -ALEJA DĘBOWA
22	ŻORY OSINY	GLÓWNA
23	ŻORY ROWIEŃ- FOLWARKI	RYBNICKA WIEJSKA REJA
24	ŻORY- KLESZCZÓWKA	MIARKI, DEBOWA , LEŚNA , PIASKOWA TOPOŁOWA, FABRYCZNA

Obiekty zabytkowe

	OBIEKT	ADRES
1	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. A. BISKUPA 2
2	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. BOGUSZOWICKA 45
3	KRZYŻ	UL. BORYŃSKA 6
4	ZESPÓŁ BUDYNKÓW DAWNEJ FABRYKI ROWERÓW	UL. BORYŃSKA 7
5	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. BRAMKOWA 2
6	ZESPÓŁ DWORKU I FOLWARKU	UL. BRODECKA 16 ŚWIERKLAŃSKA
7	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. CHOPINA 4
8	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. DĘBOWA 04-06
9	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. DĘBOWA 13
10	KRZYŻ KAMIENNY	DĘBOWA/ MIARKI
11	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 5
12	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 7
13	BUDYNEK MIESZKALNY DAWNA „WILLA NERLICHÓW”	UL. DWORCOWA 8
14	BUDYNEK USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 9
15	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 11
16	BUDYNEK USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 12
17	BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY	UL. DWORCOWA 13
18	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. DWORCOWA 31
19	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. DWORCOWA 33
20	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	UL. DWORCOWA 35
21	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. FABRYCZNA 8
22	KRZYŻ KAMIENNY	UL. FOLWARECKA / PAŁKI

23	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. GARNCARSKA 5
24	KRZYŻ- BOŻA MĘKA	GARNCARSKA 16
25	KRZYŻ POKUTNY	GARNCARSKA
26	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. GARNCARSKA 22
27	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. GARNCARSKA 26
28	KRZYŻ KAMIENNY	GLÓWNA 60
29	KAPLICA ARCHITEKT.	GLÓWNA
30	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. GÓRNE PRZEDMIEŚCIE 2
31	KRZYŻ- KALWARIA	GRANICZNA
32	KAPLICA ARCHITEKT.	KASZTANOWA/ TĘCZOWA
33	BUDYNEK USŁUGOWY "BIES"	UL KASZTANOWA 15
34	KRZYŻ- BOŻA MĘKA	KŁOKOCIŃSKA/ WODZISŁAWSKA
35	CMENTARZ / NIECZYNNY/	UL. KS. KLIMKA- GARNCARSKA- MĘCZENNİKÓW OŚWIĘCIMSKICH
36	KRZYŻ KAMIENNY	UL. KOŚCIUSZKI
37	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ (KINO)	UL. KOŚCIUSZKI 3
38	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. KOŚCIUSZKI 9
39	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. KOŚCIUSZKI 12- 14
40	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. KOŚCIUSZKI 18
41	KRZYŻ- KALWARIA	KOŚCIUSZKI 18
42	KAMIENICA MIESZKALNA „BAJGLÓWKA”	UL. KOŚCIUSZKI 22
43	BUDYNEK DWORCA PKP W BARANOWICACH	UL. KOŚCIUSZKI 105
44	KRZYŻ- KALWARIA	KOŚCIUSZKI 77
45	BUDYNEK DAWNEJ SZKOŁY PRZY PAR.EW.- AUGSB.	UL. OSIŃSKA 2

46	KRZYŻ KAMIENNY	UL. KOŚCIUSZKI/ WYJAZDOWA
47	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. KOSZAROWA 1-3
48	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. KOSZAROWA 4
49	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH 5
50	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MĘCZENNIKÓW OŚWIĘCIMSKICH 44
51	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIARKI 6
52	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIARKI 13
53	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIARKI 17
54	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIKOŁOWSKA 2
55	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIKOŁOWSKA 4
56	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIKOŁOWSKA 7A
57	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIKOŁOWSKA 15
58	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. MIKOŁOWSKA 20
59	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MIKOŁOWSKA 37 (D. LEŚNICZÓWKA)
60	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MONIUSZKI 24-24A /GARNCARSKA/
61	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MONIUSZKI 26/ GARNCARSKA
62	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MONIUSZKI 28-28D
63	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 1
64	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 15
65	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 17
66	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. MURARSKA 41
67	KAPLICA ARCHITEKTONICZNA- „KOŚCIÓLEK”	UL. MURARSKA
68	CMENTARZ EWANGELICKI	UL. OSIŃSKA/ NOWA

69	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. PIASKOWA 4
70	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. PIASKOWA 6
71	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. PIASKOWA 10
72	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. PIASKOWA 12
73	BUDYNEK MIESZKALNY DAWNE WIĘZIENIE	UL. POWSTAŃCÓW 2-2A
74	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. PSZCZYŃSKA 2-4-6
75	KAMIENICA MIESZKALNA	UL. PSZCZYŃSKA 9
76	BUDYNEK MIESZKALNY ZABUDOWANIA GOSPODARCZE	UL. PSZCZYŃSKA 57
77	KRZYŻ KAMIENNY	PSZCZYŃSKA
78	KRZYŻ KAMIENNY	UL PSZCZYŃSKA/ BISKUPA
79	KRZYŻ KAMIENNY	UL PSZCZYŃSKA/ KLESZCZOWSKA
80	KRZYŻ KAMIENNY	UL PSZCZYŃSKA/ ZASTAWA
81	KRZYŻ KAMIENNY	UL PUKOWCA 41
82	KRZYŻ	UL PUKOWCA 60
83	KRZYŻ- BOŻA MĘKA	UL PUKOWCA 63
84	KRZYŻ	UL. REJA/ WŁOŚCIAŃSKA
85	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. ROLNICZA 5
86	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. ROLNICZA 13
87	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ KLASZTOR SIÓSTR BOROMEUSZEK	UL. RYBNICKA 17
88	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. RYBNICKA 66A
89	KRZYŻ KAMIENNY	UL. RYBNICKA 62
90	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. RYBNICKA 107
91	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. RYBNICKA 138

92	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. RYBNICKA 153
93	KAPLICZKA NMP	RYBNICKA 157
94	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. RYBNICKA 169
95	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. RYBNICKA 224
96	KRZYŻ KAMIENNY	RYBNICKA 224
97	BUDYNEK USŁUGOWO- MIESZKALNY ŚWIETLICA	UL. RYBNICKA 249
98	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. RYNEK 2
99	KAMIENICA MIESZCZAŃSKA-MIESZKALNO- USŁUGOWA	UL. RYNEK 3
100	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	UL. RYNEK 9
101	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. RYNEK 10
102	KAMIENICA MIESZKALNA	UL. RYNEK 11
103	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. RYNEK 24
104	FIGURA ŚW. JANA NEPOMUCENA	RYNEK
105	KAPLICZKA ARCHITEKTO- NICZNA	STAROWIEJSKA
106	DAWNY BUNKIER	UL. SZCZEJKOWICKA
107	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 11
108	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 14
109	BUDYNEK MIESZKALNO- USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 19
110	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 27
111	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEPTYCKIEGO 31
112	KAMIENICA MIESZKALNO- USŁUGOWA	UL. SZEROKA 10
113	KAMIENICA MIESZKALNO-USŁUGOWA	UL. SZEROKA 11
114	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 15

115	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	UL. SZEROKA 28
116	KAPLICA ŚW. JANA NEPOMUCENA	UL.SZKOLNA 42
117	KRZYŻ KAMIENNY	UL.SZKOLNA 61
118	FIGURA ŚW. JANA NEPOMUCENA	UL SZOSZOWSKA 13
119	KAPLICA NMP	UL.SZOSZOWSKA 35
120	KRZYŻ KAMIENNY	UL. USTRONNA 1
121	KRZYŻ KAMIENNY	WODZISŁAWSKA 17
122	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WODZISŁAWSKA 33
123	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WODZISŁAWSKA 37
124	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WODZISŁAWSKA 78
125	KRZYŻ- BOŻA MĘKA	WODZISŁAWSKA 78
126	KRZYŻ POKUTNY	WODZISŁAWSKA 87
127	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WODZISŁAWSKA 95
128	KRZYŻ KAMIENNY	WODZISŁAWSKA 108
129	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WODZISŁAWSKA 134
130	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WODZISŁAWSKA 170
131	BUDYNEK USŁUGOWY PRZEDSZKOLE	UL. WODZISŁAWSKA 300
132	KAPLICA ARCHITEKTO- NICZNA	WODZISŁAWSKA CHOPINA
133	KAPLICA ARCHITEKTONICZNA	WODZISŁAWSKA 314
134	KAPLICZKA NADRZEWNA NMP DĄB MARYJNY	WOLNOŚCI
135	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WYSOKA 2
136	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WYSOKA 10
137	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. WYSOKA 11

138	KAPLICZKA NMP	ZOSTAWA 19
139	KRZYŻ KAMIENNY	ZOSTAWA 29
140	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. ZGAŚLIKA 1
141	BUDYNEK MIESZKALNY	UL. ZGAŚLIKA 3

1.4.3. Obszary i obiekty wskazane do zachowania.

Cmentarze, zieleń parkowa

- 1) Cmentarz komunalny, Zachód, ul. Rybnicka,
- 2) Cmentarz katolicki w Roju, ul. Górna,
- 3) Cmentarz katolicki w Osinach, ul. Szkolna,
- 4) Cmentarz katolicki w Rogoźnej, ul. Jesionek,
- 5) Cmentarz katolicki w Rowniu, ul. Lazurowa,
- 6) Cmentarz katolicki, Żory Śródmieście, ul. Stodolna, Nowa,
- 7) Cmentarz ewangelicki, ul. Osińska,
- 8) „Dąb Maryjny” z aleją dębową, Kleszczówka,
- 9) Park „Strzelnica”, Kleszczów/Kleszczówka,
- 10) Cmentarz Żydowski, Kleszczówka, ul. Cmentarna 1,
- 11) Park miejski, Stare Miasto, ul. Rybnicka.

1.4.4. Stanowiska archeologiczne.

Lp.	Nazwa miejscowości	Nr stan. na rysunku	Nr AZP	Funkcja	Chronologia
1	Żory - Folwarki	1	102-44/4	odłupek (krzemień)	epoka kamienia
2	Żory - Folwarki	2	102-44/5	łuszczyca (krzemień)	epoka kamienia – wczesna epoka brązu
3	Żory - Folwarki	3	102-44/6	rdzeń jednopiętowy (krzemień)	epoka kamienia
4	Żory - Folwarki	4	102-44/7	odłupek (krzemień) ułamek naczynia glinianego 2 ułamki naczyń glinianych 11 ułamków naczyń glinianych 16 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, pradziej (?), wczesne średniowiecze (?), późne średniowiecze, nowożytność
5	Żory - Folwarki	5	102-44/8	2 odłupki (krzemień) ułamek naczynia glinianego	epoka kamienia nowożytność

6	Żory - Folwarki	6	102-44/9	okruch negatywowy	epoka kamienia
7	Żory - Folwarki	7	102-44/10	3 ułamki naczyń glinianych 8 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
8	Żory - Folwarki	8	102-44/12	1 fragm. kafła i ułamek naczynia glinianego	nowożytność
9	Żory - Folwarki	9	102-44/13	odłupek (krzemień) 3 ułamki naczyń glinianych 4 ułamki naczyń glinianych 14 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, pradziej, e, późne średniowiecze, nowożytność
10	Żory - Rowień	10	102-44/14	rdzeń jednopiętowy (krzemień) 2 odłupki i wiórowiec ułamek naczynia glinianego ułamek naczynia glinianego 3 ułamki naczyń glinianych	neolit (?), okres wpływów rzymskich (?) późne średniowiecze, nowożytność
11	Żory - Rowień	11	102-44/15	8 ułamków naczyń glinianych	nowożytność
12	Żory - Rowień	12	102-44/16	Rdzeń zaczątkowy, odłupek, rylec węglowy, zgrzebło poprzeczne ułamek naczynia glinianego	epoka kamienia – wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
13	Żory - Rowień	13	102-44/17	3 ułamki naczyń glinianych 17 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
14	Żory - Rowień	14	102-44/18	odłupek (krzemień) 5 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia nowożytność
15	Żory - Rowień	15	102-44/19	5 ułamków naczyń glinianych 11 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
16	Żory - Rowień	16	102-44/20	3 ułamki naczyń glinianych 17 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
17	Żory - Rowień	17	102-44/21	szczątkowy rdzeń wielopiętowy 7 ułamków naczyń	epoka kamienia późne średniowiecze,

				glinianych 6 uł. naczyń glin.	nowożytność
18	Żory - Rowień	18	102-44/22	rylec węglowy ułamek naczynia glinianego 7 ułamków naczyń glinianych	epoka kamienia, pradzieje (?), późne średniowiecze
19	Żory - Rowień	19	102-44/23	3 ułamki naczyń glinianych 6 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
20	Żory - Rowień	20	102-44/24	ułamek naczynia glinianego odłupek (krzemień) ułamek naczynia glinianego 2 ułamki naczyń glinianych	wczesne średniowiecze epoka kamienia późne średniowiecze, nowożytność
21	Żory - Rowień	21	102-44/25	7 ułamków naczyń glinianych ułamek naczynia glinianego	późne średniowiecze, nowożytność
22	Żory - Wygoda	22	102-44/26	4 ułamki naczyń glinianych 7 uł. naczyń glin.	późne średniowiecze, nowożytność
23	Żory - Wygoda	23	102-44/27	3 ułamki naczyń glinianych	nowożytność
24	Żory - Wygoda	24	102-44/28	ułamek naczynia glinianego 2 uł. naczyń glin.	późne średniowiecze, nowożytność
25	Żory - Wygoda	25	102-44/30	2 ułamki naczyń glinianych 3 uł. naczyń glin. 5 uł. naczyń glin.	wczesne średniowiecze (?) późne średniow., nowożytność
26	Żory - Wygoda	26	102-44/31	12 ułamków naczyń glinianych 21 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
27	Żory - Wygoda	27	102-44/32	3 ułamki naczyń glinianych	nowożytność
28	Żory - Wygoda	28	102-44/33	4 ułamki naczyń glinianych	nowożytność
29	Żory - Wygoda	29	102-44/35	3 ułamki naczyń glinianych 5 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
30	Żory - Wygoda	30	102-44/36	3 ułamki naczyń glinianych 4 ułamki naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność

31	Żory - Wygoda	31	102-44/37	nóż tylcowy	wczesna epoka brązu
32	Żory - Wygoda	32	102-44/38	4 ułamki naczyń glinianych 11 ułamków naczyń glinianych	późne średniowiecze, nowożytność
33	Żory - Rowień	33	102-44/40	10 fr. ceramiki	okres nowożytny
34	Żory - Rowień	34	102-44/41	1 fr. ceramiki 13 fr. ceramiki	późne średniow. okres nowożytny
35	Żory - Kleszczów	35	103-45/42	osada śląd osadnictwa	późne średniowiecze, czasy nowożytne
36	Żory - Kleszczów	36	103-45/43	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	późne średniowiecze, czasy nowożytne
37	Żory - Kleszczów	37	103-45/44	śląd osadnictwa osada	późne średniowiecze, czasy nowożytne
38	Żory - Baranowice	38	103-45/45	śląd osadnictwa	czasy nowożytne
39	Żory - Rój	39	102-44/46	1 odłupek kamienny 2 fr. ceramiki 1 fr. ceramiki 6 fr. ceramiki	Epoka kamienia Okr. wpływów rzy
40	Żory – Stare Miasto		103-44/1/	fragm. ceramiki fr. przedmiotów metalowych	późne średniowiecze
41	Żory – Stare Miasto		103-44/2	1 topór kamienny	okres nowożytny

1.4.5. Strefy i zasady ochrony konserwatorskiej.

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, oraz obszary zabytkowe, w obrębie których obowiązują niżej określone wymogi.

Strefa „A” ochrony konserwatorskiej

Strefa „A” obejmuje obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego Starego Miasta zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej ustala się pierwszeństwo spełnienia wymagań konserwatorskich dotyczących kształtowania zabudowy w zakresie formy obiektu i jej detalu architektonicznego.

Strefa ta wymaga opracowania szczegółowego programu rewaloryzacji.

Działania konserwatorskie w strefie „A”

W ramach wymagań konserwatorskich ustala się :

- zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- konserwacje i rewaloryzację zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, ciekły, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleń)
- dążenie do usunięcia elementów zniekształcających założenia historyczne lub odtworzenie elementów zniszczonych,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy i detalu architektonicznego,
- usunięcie elementów dysharmonizujących, możliwość przebudowy obiektów lub ich części,
- dostosowanie do współczesnych funkcji powinno uwzględniać walory historyczne, zabytkowe, lokalizację i kontekst istniejącej zabudowy, nawiązując do niej formą i detalem.

Obszary zabytkowe

Obszary zabytkowe obejmują fragmenty miasta, w których elementy dawnych układów lub charakterystyczne elementy zabudowy zachowały się w stosunkowo dobrym stanie.

Obszary zabytkowe określono w części 1.4.2.

Działalność konserwatorska w obszarach zabytkowych zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, zachowania wartości historycznych i zabytkowych zabudowy znajdującej się w obszarze.

W obszarach zabytkowych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zachowanie i eksponowanie obiektów o wartościach historycznych i zabytkowych,
- przy nowych inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów o wartościach zabytkowych ustala się konieczność poddania ich restauracji z zachowaniem formy obiektów i detalu architektonicznego
- dla pozostałych obiektów obszaru, nieposiadających waloru zabytkowego i historycznego nie określa się wymagań konserwatorskich.

Ochrona ekspozycji układów zabytkowych

Ochroną ekspozycji układu zabytkowego należy objąć obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tych obszarach polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy lub innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących.

Szczegółnej ochronie podlega sylweta „Starego Miasta” w widoku z trasy Katowice – Wisła. Na obszarze przyległym do odcinka trasy przebiegającego w pobliżu Starego Miasta parametry i wskaźniki zabudowy należy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących osi widokowych.

Obserwacja archeologiczna

Obserwacja archeologiczna winna obejmować obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejsc o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych reliktywach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

Obszary wymagające obserwacji archeologicznej:

- 1) 36 stanowisk w północno – zachodnim obszarze Żor – dzielnice Rowień, Folwarki, Wygoda,
- 2) stanowiska z epoki kamienia i wczesnej epoki brązu,
- 3) obszar kolonii Brodek – wokół założenia dworsko – folwarcznego,
- 4) otoczenie założenia dworsko – folwarcznego w Rogoźnej,
- 5) obszar „Starego Miasta“ w obrębie dawnych fos i obwałowań:
 - a) obszar dawnego miasta średniowiecznego,
 - b) elementy murów, bram, urządzeń dawnej infrastruktury, nawierzchni ulic,
- 6) Żory – Kleszczów; ślad osadnictwa, osada,
- 7) Żory – Kleszczów; ślad osadnictwa,
- 8) Żory – Kleszczów; ślad osadnictwa, osada,
- 9) Żory – Baranowice; ślad osadnictwa.

Ochrona zabytkowych układów zieleni – parki, cmentarze, aleje

W ramach terenów zielonych występują obszary zieleni chronionej o wartościach historycznych, oznaczonej jako teren zielony do zachowania, są to:

- założenia zieleni komponowanej,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie :

- zachowanie lub scalenie w granicach historycznych,
- pozostawienie założeń zielonych, lokalizowanie funkcji reprezentacyjnej lub rekreacyjnej,
- uporządkowanie i rewaloryzacje istniejącej zieleni
- nasadzanie nowych roślin zgodnych z gatunkami historycznymi .

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi:

- cmentarze użytkowane - zachowanie dotychczasowej funkcji,
- cmentarze nie użytkowane - zachowanie jako tereny zielone,
- wydzielenie w terenie obszaru cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot),
- utrzymywanie porządku i ładu w układzie cmentarza poprzez zachowanie układu kwater i ścieżek oraz szpalerowych nasadzeń zielonych,
- zabezpieczenie nagrobków przed dewastacją
- ustala się możliwość utworzenia lapidarium z pozostałości nagrobków na cmentarzach zamkniętych
- ustala się zachowanie istniejącej w granicach cmentarza zieleni, w przypadkach ubytków drzew, uzupełniać nasadzeniami odpowiednich gatunków.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymogi:

- utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych,
- utrzymanie ładu, poprzez właściwą pielęgnację obiektu i zieleni otaczającej,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami identycznych gatunków drzew.

Ustala się wprowadzenie ochrony istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym, w tym szczególnie zachowanie lub wymianę drzew w alejach przydrożnych wzdłuż następujących ulic lub ich odcinków:

- ulica Męczenników Oświęcimskich,
- ulica Powstańców,
- ulica Smutna,
- ulica Osińska, Szpaler –Alej Lipowa, ul Nowa,
- otoczenie Folwarku, ul Brodecka / Świerkłańska,
- ulica Szczejkowiicka od ulicy Rybnickiej do lasu,
- ulica Gajowa od alei Jana Pawła II do przepustu pod drogą,
- ulica Owocowa od ulicy Kościuszki do ulicy Głównej,
- ulica Główna od ulicy Owocowej do ulicy Familijnej,
- ulica Osińska od ulicy Kościuszki do Alei Zjednoczonej Europy,
- w dzielnicy Baranowice wzdłuż ulic: Lipowej, Pukowca i Zielnej oraz park przypałacowy

W przypadku braku prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. Zachować dawnych funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych; folwarków jako terenu gospodarczego, połąn parkowych jako łąk krajobrazowych – bez prowadzenia nasadzeń, a terenów zadrzewionych jako naturalne masywów zieleni.

Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w taki sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasmami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne.

1.4.6. Zasady kształtowania układów zabudowy.

Zarówno nowa zabudowa, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele urbanistyczne.

Zasady kształtowania zabudowy wymagają spełnienia wymagań konserwatorskich dotyczących kształtowania zabudowy w zakresie formy obiektu i jej detalu architektonicznego w tym zwłaszcza następującym ustaleniom:

- zachowanie historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni (strefa A),
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy obiektów i detalu architektonicznego, oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji historycznej (strefa A),
- na obszarach zabytkowych gminnej ewidencji zabytków – zakłada się harmonijne współistnienie elementów kompozycji historycznej i współczesnej, nowoprojektowane obiekty należy kształtować uwzględniając istniejący kontekst przestrzenny,
- ochronę form i sposobów użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania,
- ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznymi założeniami,
- ochronę ekspozycji układów zabytkowych – ciągi, osie widokowe – poprzez odpowiednie ukształtowanie nowej zabudowy, kadrowanie widoków poprzez zabudowę, ukształtowanie linii, płaszczyzn ciągów zielonych, alei lub szpalerów prowadzących wzrok w kierunku eksponowanego obiektu, dostosowanie gabarytów zabudowy, odpowiednie ukształtowanie wnętrz urbanistycznych i krajobrazowych.

1.4.7. Zasady ochrony dóbr kultury współczesnej

W granicach miasta nie występują obiekty lub obszary ukształtowane współcześnie, które ze względu na szczególne walory formy, funkcji, konstrukcji lub kompozycji przestrzennej wymagałyby objęcia ochroną.

1.5. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1.5.1. Komunikacja kolejowa

Tereny kolejowe są terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Lokalizacja obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi powinna spełniać postulat odległości minimum 20 m od terenów kolejowych.

1.5.2. Komunikacja drogowa

Obecny układ komunikacyjny dróg i ulic na obszarze miasta Żory został zmodernizowany w sposób zapewniający właściwy tranzyt na podstawowych kierunkach ruchu, a także w znacznym stopniu usprawniający miejski system drogowy:

- 1) Zrealizowany został odcinek autostrady A1 w zachodniej części miasta z węzłem Rowień na terenie miasta Żory;
- 2) Zrealizowano obejście drogowe centrum Żor w ciągu drogi wojewódzkiej nr 935 po stronie północnej, klasy GP - drogi głównej;
- 3) Niezbędna jest budowa obustronnych chodników przy głównych trasach na terenach zabudowanych położonych peryferyjnie celem pełnej segregacji ruchu kołowego i pieszego;
- 4) Niezbędne jest odciążenie centrum miasta od ruchu kołowego poprzez prowadzenie ruchu obwodnicą śródmiejską oraz lokalizowanie strategicznych parkingów na obrzeżu obszaru starego miasta;
- 5) Zalecana jest budowa systemu tras rowerowych, możliwie nie pokrywających się z drogami samochodowymi, do miejsc atrakcyjnych pod względem turystycznym i rekreacyjnym, a także jako dogodnych dojazdów do pracy rowerami;
- 6) Ustalane w aktach prawa miejscowego drogi i ulice lokalne, w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 12 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania;
- 7) Drogi i ulice dojazdowe, w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych, projektowane na obszarach niezabudowanych powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości winny być dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- 8) Drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w granicach których zostają wyznaczane; zaleca się ustalanie szerokości co najmniej 6 m;
- 9) W miejscach wskazanych na rysunku studium przewiduje się możliwość modernizacji lub rozbudowy skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych miasta, co wymaga zapewnienia odpowiednich rezerw terenów.

1.5.3. Infrastruktura techniczna

Miasto Żory jest uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej. Kierunkami rozwoju tej infrastruktury jest jej sukcesywna rozbudowa związana z udostępnianiem nowych terenów pod zainwestowanie, uporządkowanie przebiegu niektórych sieci oraz ich utrzymanie w należytej sprawności.

- 1.5.3.1. Zaleca się ustalanie następujące ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
- sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
 - projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów

- podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równoległe do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
 - w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi powyżej, należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
 - dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy,
 - realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
 - zalecany jest demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego,
 - dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach aktywności gospodarczej, usług, terenach rolniczych oraz leśnych o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
 - w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów.

1.5.3.2. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Postuluje się wprowadzenie stref ochronnych dla wodociągów magistralnych, których szerokości dla poszczególnych średnic winny wynosić co najmniej:
 - a) \varnothing 1200 mm – 10 m,
 - b) \varnothing 800 – 1000 mm – 8 m,
 - c) \varnothing 500 – 800 mm – 5 m;
- 2) W strefach ochronnych, o których mowa w pkt. 1 należy zachować dostęp niezbędny dla konserwacji wodociągów i usuwania awarii, nie należy budować obiektów, sadzić drzew i krzewów, a ogrodzenia i place winny być wykonane z elementów rozbieralnych;
- 3) Sieci rozdzielcze winny być realizowane w układach pierścieniowych;
- 4) Dla terenów aktywności gospodarczej w przypadku znacznego zapotrzebowania na wodę dopuszcza się budowę ujęć własnych wody, pod warunkiem uzyskania zgody stosownych instytucji;
- 5) Dopuszcza się dla budownictwa rozproszonego indywidualne zaopatrzenie w wodę.

1.5.3.3. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

- 1) Zakłada się sprowadzenie ścieków ze wszystkich terenów zainwestowanych do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie miasta;
- 2) W ramach uporządkowania i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej miasta należy dążyć do utworzenia na terenie miasta systemu kanalizacji

rozdzielczej; przewiduje się sukcesywną, prowadzoną w etapach modernizację i rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;

- 3) Na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 4) Na wszystkich wylotach kolektorów deszczowych do odbiornika przewiduje się montaż urządzeń do usuwania zawieszin i tłuszczów;
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych; należy ustalać obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

1.5.3.4. Zaopatrzenie w gaz

- 1) Zakłada się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę;
- 2) W celu wykorzystania gazu do celów grzewczych i umożliwienia podłączenia kotłowni lokalnych do sieci gazowej proponuje się wybudowanie nowych gazociągów średniego ciśnienia w rejonach zasilanych niskim ciśnieniem.

1.5.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- 1) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasach o szerokości zależnej od wartości napięcia oraz wysokości trakcji - wzdłuż linii napowietrznych 110 kV całkowita szerokość strefy ochronnej wynosi ok. 40 m (po 20 m w każdą stronę od osi linii), dla linii napowietrznych 220 kV - 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach); na tych obszarach nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych budowli przewidzianych do stałego przebywania ludzi;
- 2) Należy wprowadzić ograniczenie prowadzenia nowych napowietrznych linii energetycznych na terenie parku krajobrazowego;
- 3) Zaleca się w miarę możliwości technicznych i finansowych skablowanie istniejących napowietrznych linii przesyłowych;
- 4) Dla terenów wskazanych pod zabudowę przewiduje się:
 - a) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, wraz z liniami zasilającymi stosownie do potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy,
 - b) przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową w/w terenów – szczególnie zalecane na terenach osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie linie napowietrzne są elementem zakłócającym krajobraz miejski;

1.5.3.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

- 1) Przewiduje się utrzymanie istniejących systemów zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

- 2) Należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego;
- 3) Dla zabudowy indywidualnej proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscach wyposażonych w sieć gazową lub inne z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii.

1.5.3.7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

- 1) Celem strategicznym jest minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym, ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania;
- 2) Zaleca się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów na terenach publicznych, w miejscach dostępnych, lecz nie kolidujących z otoczeniem;
- 3) Obiekty i urządzenia związane z odzyskiwaniem surowców wtórnych powinny być lokalizowane poza obszarami chronionymi, w odpowiedniej izolacji od zabudowy mieszkaniowej.

1.5.3.8. Telekomunikacja

- 1) W zakresie sieci telefonii przewodowej proponuje się lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 2) Zasady lokalizacji urządzeń komunikacji elektronicznej regulują odrębne przepisy.

1.6. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

1.6.1. o znaczeniu lokalnym

Na terenie miasta wskazuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- Budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury drogowej w tym ścieżek rowerowych,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci infrastruktury technicznej,
- inwestycje z zakresu infrastruktury sportu, turystyki, kultury, edukacji oraz zieleni publicznej.

1.6.2. o znaczeniu ponadlokalnym

Wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego zrealizowane zostały inwestycje celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związane z terenem miasta:

- budowa autostrady A1,
- budowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 935.

Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym to:

- modernizacja linii kolejowych, w tym Warszawa – Katowice – Wiedeń,
- budowle regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty, naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą.

1.7. UWARUNKOWANIA, KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W strukturze miasta grunty użytkowane rolniczo, a tym samym gospodarstwa rolne zajmują stosunkowo niewielką jego część, głównie w powiązaniu z obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej sąsiednich gmin.

Istniejące gospodarstwa powinny prowadzić wysoko wyspecjalizowaną produkcję rolniczą, np. warzywa, owoce, zioła, rośliny ozdobne, rośliny specjalne dla przemysłu farmaceutycznego.

Należy stosować poniższe zasady:

- wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo, produkcja ziół itp.
- grunty słabej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia.
- szczególną pielęgnacją powinny być objęte zadrzewienia śródpolne i przydrożne; wskazane jest również zwiększenie ich ilości, po uprzednim opracowaniu projektów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- zaleca się przeprowadzenie inwentaryzacji drzewostanu celem wytypowania drzew okazałych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody oraz ochrony drzew będących miejscem gniazdowania ptaków.
- należy prowadzić działalność melioracyjną pod kątem wymagań ekologicznych, renaturyzacja potoków, odtwarzanie śródpolnych stawów.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu i zagrożenia przemysłowego.

1.8. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zagrożenie powodziowe na terenie miasta Żory nie występuje. Możliwe są okresowe lokalne podtopienia terenów położonych wzdłuż rzeki Rudy i niektórych innych cieków oraz związane z tym wezbrania licznie występujących w ciągu rzeki stawów.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

1.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Tereny zabudowane wymagające przekształceń, rewaloryzacji lub rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty i obszary zabytkowe,
- istniejąca zabudowa sprzed 1945 r.,
- tereny poprzemysłowe, na których pierwotna działalność gospodarcza została zaniechana lub ograniczona,
- tereny sportu i rekreacji z obiektami w złym stanie technicznym.

Działania w tych obszarach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;
- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów pałacowo – parkowych (pałace – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, folwarki – funkcje gospodarcze, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urządzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków po byłych obiektach użyteczności publicznej a także przeznaczaniu niezabudowanych części nieruchomości na funkcję mieszkalną, usługową lub zieleni publiczną;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części w istniejącej zabudowie zagrodowej na usługi nieuciążliwe, obiekty agroturystyki lub funkcję mieszkaniową.

W obrębie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej należy wszelkie działania inwestycyjne konsultować z właściwą służbą ochrony zabytków zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych stref. Ponieważ większość istniejącej zabudowy sprzed 1945 r. wymaga przekształceń i rehabilitacji wymagane są działania zmierzające do właściwego zagospodarowania w pierwszej kolejności terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” i na obszarach zabytkowych.

1.10. TERENY ZAMKNIĘTE

W granicach miasta występują wyłącznie tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu – tereny kolejowe. Granice tych terenów wskazano na rysunku studium.

1.11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

W związku z potrzebą stworzenia warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, jako proekologiczne przedsięwzięcia w środowisku, na terenie miasta wskazano granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z takich źródeł, o mocy powyżej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi, z wykluczeniem lokalizacji turbin wiatrowych. Są to obszary położone w dzielnicy Rowień, Osiny oraz Baranowice. Obszar zlokalizowany w Baranowicach wskazany jest do tymczasowego dopuszczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, zatem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić odpowiednie ustalenia w tym zakresie.

Rozdział 2. **SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI** **PRZESTRZENNEJ**

2.1 Ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w rozdziale 1 niniejszego studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) W granicach strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźniki intensywności zabudowy oraz ustalenia wysokości i formy zabudowy powinny odpowiadać parametrom istniejących osiedli lub zespołów zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie;
- 2) W przypadkach ustalania przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarach dotychczas nie zabudowanych należy ustalać nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych na nie więcej niż 6 oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni terenu;
- 3) W granicach stref lub obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy o dominującej kategorii przeznaczenia terenu.

2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 80% powierzchni działek; dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na obszarach zurbanizowanych;
- 2) Liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek, z wyjątkiem zabudowy plombowej oraz terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których może być mniejsza;
- 4) Dla nowych osiedli lub zespołów mieszkaniowych, nie stanowiących kontynuacji istniejących osiedli, należy ustalać nieprzekraczalną wysokość zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu na 12 m;
- 5) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących osiedli lub zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy.

2.1.3. Tereny usług

2.1.3.1. w granicach obszaru funkcjonalnego historycznego centrum i jego otoczenia

- 1) Usługi komercyjne winny być lokalizowane w zwartej zabudowie o formie i układzie podporządkowanym historycznym wartościom obszaru, w nawiązaniu do form zabudowy zabytkowej;
- 2) Należy dążyć do odtworzenia form zabudowy zgodnie z historycznym przekazem, nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej uwzględniając zasadę, że nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 3) Usługi publiczne o układzie budynków wolnostojących z zielenią towarzyszącą mogą być lokalizowane poza strefą A ochrony konserwatorskiej;
- 4) Należy wykluczać lokalizacje obiektów o formie kolidującej z zabytkowym charakterem obszaru, stanowiących elementy obce, usuwać istniejące obiekty dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych;
- 5) Należy dopuszczać obiekty tymczasowe, takie jak kiermasze, ogródki letnie, ustalając wymagania dotyczące ich powierzchni i formy odpowiednie dla rangi miejsca ich lokalizacji;
- 6) W granicach obszaru funkcjonalnego, a szczególnie strefy A ochrony konserwatorskiej zaleca się funkcję mieszaną usługowo – mieszkalną.

2.1.3.2. poza obszarem funkcjonalnym historycznego centrum i jego otoczenia

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 90% powierzchni działek; w uzasadnionych przypadkach

- dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w aktach prawa miejscowego;
- 2) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 0,1;
 - 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
 - 3) Dla wszystkich terenów usługowych należy ustalić obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych stosownie do rodzaju usług;
 - 4) W granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy;
 - 5) W granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej zaleca się wprowadzanie zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkalnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

2.1.4. Tereny działalności gospodarczej

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek;
- 3) Elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg;
- 4) Należy z zasady wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej na terenach własnych inwestorów dla ochrony przyległych terenów, w tym także upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń;
- 5) W granicach stref lub obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością;
- 6) Dla terenów lub ich części z istniejącą zabudową mogą być ustalane wskaźniki i parametry odrębne, nie uwzględniające wytycznych, o których mowa w pkt. 2 – 5, wynikające z warunków miejsca.

2.1.5. Tereny zieleni

- 1) Tereny istniejących parków i skwerów należy utrzymać i konserwować;
- 2) Dla parków lub skwerów dopuszcza się obiekty architektury parkowej – budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu;

- 3) Dla innych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku oraz gastronomii lub kultury o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni terenu;
- 4) Dla terenów, o których mowa w pkt. 1 - 3 lub ich części dopuszcza się także indywidualne ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania;
- 5) Tereny leśne oraz zadrzewienia śródpolne należy chronić, na trasach szlaków turystycznych pieszych, rowerowych lub konnych, w miejscach atrakcyjnych należy lokalizować stacje, obejmujące miejsca wypoczynku i obsługi (np. biwak, miejsce palenia ognisk);
- 6) Należy dążyć do wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i dekoracyjnych, włączania rzek, cieków, zbiorników i urządzeń wodnych do układów przestrzennych założeń zieleni;
- 7) Zaleca się prowadzenie ciągów pieszych i tras rowerowych do wejść na cmentarze.

2.1.6. Tereny rolne

- 1) Dla istniejącej zabudowy zagrodowej:
 - a) dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe,
 - b) w przypadku zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się wprowadzenie jako podstawowego przeznaczenia terenu nieuciążliwych usług z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, opieki zdrowotnej, wypoczynku, turystyki,
 - c) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek.
- 2) Zaleca się zalesianie gruntów rolnych niższych klas, szczególnie położonych w sąsiedztwie terenów leśnych.

2.1.7. Tereny komunikacji

- 1) Tereny kolejowe są terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 2) Funkcjonowanie autostrady A1 winno uwzględniać ochronę ekosystemów przyrodniczych doliny rzeki Rudy i potoku Kłokocinka, a w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych w miarę potrzeb należy zapewnić środki ochrony czynnej przed oddziaływaniem – natężeniem hałasu oraz emisją spalin;
- 3) Dla obejścia drogowego centrum Żor w ciągu drogi wojewódzkiej nr 935 należy zapewnić szerokość pasa drogowego i pozostałe parametry techniczne klasy GP - drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) Tereny komunikacji obsługującej mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium.

2.1.8. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują urządzenia:
 - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,

- b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
 - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje,
 - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki,
 - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
 - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
 - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadów
- służące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu,
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt. 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony.

2.2. Podział na jednostki strukturalne

W studium podtrzymuje się podział miasta na jednostki strukturalne, oparty na jego historycznym rozwoju:

- 1) Śródmieście,
- 2) Zespół osiedli mieszkaniowych,
- 3) Zachód,
- 4) Rowień,
- 5) Rój,
- 6) Rogoźna,
- 7) Osiny,
- 8) Baranowice,
- 9) Kleszczów,
- 10) Kleszczówka.

Podział na jednostki winien znaleźć odzwierciedlenie w ustaleniach planów miejscowych, w szczególności w oznaczeniach poszczególnych terenów położonych w ich granicach. Ewentualne korekty granic poszczególnych jednostek winny wynikać z wprowadzonych zmian układu komunikacyjnego lub z potrzeby zachowania jednorodności funkcjonalnej w obrębie jednostki.

Rozdział 3.

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

3.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W wyniku podjęcia przez Radę Miasta Żory uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Żory zostały zainicjowane działania, których efektem będzie uzyskanie pełnego pokrycia obszaru miasta, w granicach administracyjnych, nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Po sporządzeniu i uchwaleniu wyżej wym. planów Gmina Miasto Żory będzie wyposażona w znowelizowane prawo miejscowe służące regulacji w zakresie przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania dla całego obszaru.

Sporządzenie wyżej wym. planów miejscowych ma na celu m.in. ujednoczenie konstrukcji prawa miejscowego poprzez ustanowienie uregulowań wspólnych dla obszarów, dla których zostały wcześniej uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Plany miejscowe staną się jednym z elementów miejskiego systemu informacji o terenie (SIT).

3.2. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1) W przypadku nowelizacji uchwalonych planów miejscowych miasta granice obszarów objętych sporządzeniem planów, w wyniku których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, powinny obejmować obszar jednej kategorii terenu o określonej w studium dominującej funkcji, ograniczony naturalnymi granicami takimi jak drogi, ciek wodny itp.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.
- 4) Obszarem sporządzenia planu miejscowego w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest:
 - teren dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - jednostka w liniach rozgraniczających jednej kategorii terenu o określonej dominującej funkcji lub te jej części, które nie zostały dotychczas objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
 - odcinek pasa przeznaczonego na inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacji, która należy do zadań własnych gminy, stanowiący określone zamierzenie inwestycyjne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Piotr Kozłyła

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Niniejsze opracowanie stanowi nowelizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory uchwalonego uchwałą Nr 438/XXXVI/98 Rady Miasta Żory z dnia 26.05.1998 roku, z późniejszymi zmianami, (uchwały Rady Miasta Żory: Nr 477/XXXVIII/2001 z dnia 26.04.2001 r., 456/XXXIX/05 z dnia 13.10.2005 r. oraz 121/X/11 z dnia 14.07.2011 r.)

Celem studium jest zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie miasta, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, szczególnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także potrzebami, jakie zarysowały się od czasu uchwalenia ostatniej noweli studium.

Uwarunkowania określone w studium nie uległy zasadniczym zmianom i stanowią podstawę określenia korekty kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W studium uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające m. in. z:

- stanu dotychczasowego zainwestowania i uzbrojenia terenów,
- stanu ładu przestrzennego,
- stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki rolnej i leśnej,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony przeciwpowodziowej,
- potrzeb i możliwości rozwoju miasta,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie obowiązujących przepisów,
- występowania obszarów zagrożeń geologicznych oraz złóż kopalin i terenów górniczych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ponadlokalnych zadań w zakresie realizacji celów publicznych.

W niniejszym studium wprowadzono podział na obszary funkcjonalne:

- obszar funkcjonalny historycznego centrum wraz z otoczeniem;
- obszary funkcjonalne koncentracji usług komercyjnych z dominacją wielkoprzestrzennych obiektów handlowych;
- obszary funkcjonalne usługowe;
- obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej;
- obszary funkcjonalne zieleni.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach miasta obszarów o dominujących funkcjach, sprowadzająca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie wprowadzone zostały wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto, że obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój miasta oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, a jednocześnie pozwolą uniknąć przesądzeń mogących utrudnić działania pożądane.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Piotr Kosztyn

