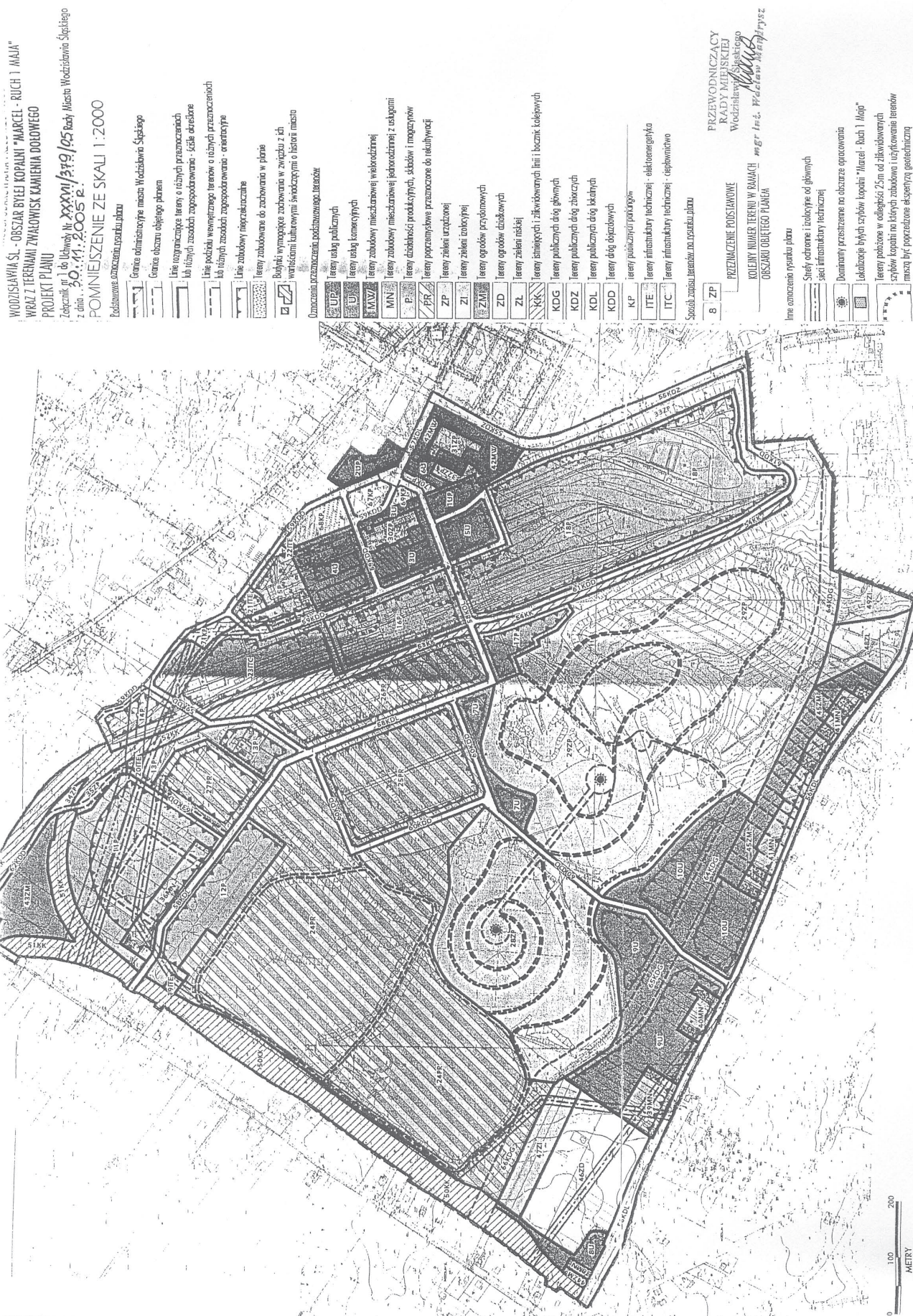




Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXVII/379/05
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 30.11.2005 r.

Stwierdzenie zgodności planu miejscowego
z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Wodzisławia Śląskiego”

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego dla obszaru byłej kopalni „Marcel -Ruch 1 Maja” wraz z terenami zwałowisk kamienia dołowego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego przyjętego uchwałą Nr XIV/174/1999 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 grudnia 1999 r.

Tereny objęte planem według studium stanowią obszar kluczowy (OK 2) w strategii rozwoju miasta stanowiący:

- potencjał obiektów i urządzeń, które pomimo ograniczeń technologicznych możliwy jest do wykorzystania w celu tworzenia nowych miejsc pracy w wytwórczości oraz działach obsługi komunalnej miasta,
- możliwość zagospodarowania terenów otaczających kopalnię z wykorzystaniem jej potencjału oraz terenów zdegradowanych odpadami przemysłowymi,
- obszar, na którym istnieje możliwość utworzenia docelowo około 1000 miejsc pracy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Wodzisławia Śląskiego

mgr inż. Wacław Mandrysz

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXVII/379/05
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 30.11.2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta
oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego, dla obszaru byłej kopalni „Marcel – Ruch 1 Maja” wraz z terenami zwałowisk kamienia dołowego uwzględniono inwestycje z zakresu:

- gminnych i powiatowych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Inwestycje te należą do zadań własnych gminy, których finansowanie leży w gestii samorządu terytorialnego.

Prognozuje się, że nakłady na wyżej wymienione zadania infrastruktury technicznej kształtować się będą na poziomie 12,1 mln. zł.

Możliwe jest więc finansowanie tych zadań ze środków własnych gminy. Wskazuje się jednak możliwość finansowania tych zadań poprzez sprzedaż terenów po byłej KWK „Marcel –Ruch 1 Maja” wcześniej nabytych przez Miasto Wodzisław Śląski. Prognozuje się, że wpływy do budżetu miasta ze sprzedaży tych terenów mogą osiągnąć kwotę około 15,4 mln. zł.

Docelowo realizacja ustaleń planu może wygenerować dochody w wysokości 5,6 mln. zł rocznie z tytułu podatków od nieruchomości z terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Wodzisławia Śląskiego**

mgr inż. Wacław Mandrysz

4463

UCHWAŁA NR 467/XLI/05 Rady Miasta Żory

z dnia 24 listopada 2005 r.

**w sprawie: zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych pomiędzy ul. Rybnicką
a ul. Wodzisławską w Żorach przy ul. Folwareckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1; art. 36; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.

717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami) i zgodnie z uchwałą Rady miasta Żory Nr 248/XIX/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r.

Rada Miasta

Stwierdza zgodność projektu zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych pomiędzy ul. Rybnicką a ul. Wodzisławską w Żorach przy ul. Folwareckiej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory, przyjętego uchwałą nr 456/XXXIX/2005 Rady Miasta Żory z dnia 13 października 2005r.

u c h w a ł a:

Zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych pomiędzy ul. Rybnicką a ul. Wodzisławską w Żorach przy ul. Folwareckiej, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku nr 1, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Żory Nr 248/XIX/04 z dnia 29 kwietnia 2004r.

ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Rysunek zmiany planu - załącznik nr 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały.

- 1) Rysunek zmiany planu opracowany w skali 1:1000, na mapach zasadniczych, obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi na rysunku zmiany planu i w zakresie określonym uchwałą.
- 2) Treść podkładów mapowych nie jest przedmiotem rysunku zmiany planu, stanowi jedynie informację pomocniczą.

2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta, dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§2

Do niniejszej zmiany planu została sporządzona:

1. „Prognoza oddziaływania na środowisko”
2. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego”

§3

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych zmianą planu.

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. (§5),
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. (§6),
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. (§7),
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. (§8),
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. (§9),
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. (§10),
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. (§11),
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. (§12),
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. (§13),
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. (§14),
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. (§15),
- 12) Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku

z uchwaleniem planu. (§16),

2. W załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:

- 1) Granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające numer i przeznaczenie terenu,
- 4) Granice stref.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) Przebiegi ścieżek rowerowych.

3. W załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) Istniejące sieci infrastruktury technicznej,

§4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady miasta Żory o ile z treści przypisu nie wynika inaczej.

2. **zmianie planu** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany planu miejscowego miasta Żory w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej.

3. **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. **jednostce planu, jednostce** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi.

5. **strefie** - należy przez to rozumieć całość obszarów objętych jednakowym przeznaczeniem podstawowym, oznaczonych literą lub literą i cyfrą,

6. **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

7. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.

8. **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni całkowitej tej nieruchomości.

9. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą (lub wodą) na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się, że nie więcej niż 25% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków.

10. minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych w granicach nieruchomości do całkowitej powierzchni tej nieruchomości.

11. obiektach o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie - należy przez to rozumieć obiekty, których niekorzystne oddziaływanie związane z prowadzoną w nich działalnością nie przekracza dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującymi normami, poziomów emisji poza obszarem nieruchomości.

ROZDZIAŁ 2 **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§5

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębniono tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W tak wyznaczonych terenach ustalono następujące rodzaje przeznaczenia:

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN1**, w jednostkach oznaczonych jako **B1**, **B2**, **B3**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem usług w ramach zabudowy mieszkaniowej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Dla tych terenów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) **Dopuszczenia:**

- a) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z mieszkalną funkcją strefy, a mianowicie:
 - a1) zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna, zgodnie ze standardami określonymi w planie;
 - a2) jednokondygnacyjne garaże dla samochodów osobowych zblokowane z budynkami mieszkalnymi, usytuowane w przyziemiach tych budynków lub zblokowane z budynkiem garażu usytuowanym w granicy nieruchomości z sąsiednią nieruchomością.
 - a3) obiekty i pomieszczenia usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie.
 - a4) pomieszczenia gospodarcze realizowane razem z budynkami garaży,
 - a5) ogrody, zielen parkowa, mała architektura,
- b) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - b1) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b2) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcje,
 - b3) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu według ustalonego standardu.
- c) Urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania strefy i są uzasadnione w projektach technicznych.

2) **Zakazy:**

- a) Zagospodarowanie terenu nie spełniające określonego w planie standardu wyposażenia w

parkingi;

- b) Lokalizacja zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszej zmianie planu;
- c) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie nie są zgodne z mieszkalną funkcją strefy;
- d) Budowa i użytkowanie obiektów inwentarskich związanych z hodowlą zwierząt i produkcją rolniczą (w tym szklarni i tuneli foliowych)
- e) Budowa i użytkowanie wszelkiego rodzaju obiektów produkcyjnych i rzemiosła produkcyjnego oraz obiekty i urządzenia związane z obsługą i naprawą samochodów,

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **E**, w jednostce oznaczonej jako **B4**, dla którego przeznaczeniem podstawowym jest obiekt obsługi infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. Dla tego terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Dopuszczenia:

- a) Adaptacja obiektu stacji transformatorowej.
- b) Zieleń urządzona towarzysząca.
- c) Urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego.

2) Zakazy:

- a) Wprowadzanie zabudowy nie związanej z funkcją terenu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN1/U**, w jednostkach oznaczonych jako **B5**, **B6**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie. Dla tego terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Dopuszczenia:

- a) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z mieszkalną funkcją strefy zgodnie z dopuszczeniami określonymi dla strefy MN1 w ust.1 pkt1:
- b) Budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją strefy usługowej, a mianowicie:
 - b1) obiekty usług handlu
 - b2) obiekty i pomieszczenia usług gastronomii, kultury, zdrowia i administracji,
 - b3) mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych,
 - b4) obiekty i pomieszczenia usług rzemiosła o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
 - b5) parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
- c) Urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania strefy i są uzasadnione w projektach technicznych.

2) Zakazy:

- a) Zagospodarowanie terenu nie spełniające określonego w planie standardu wyposażenia w parkingi;
- b) Lokalizacji zabudowy nie spełniających standardów określonych w niniejszym planie;

- c) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie nie są zgodne z usługową funkcją strefy;
- d) Budowa i użytkowanie obiektów inwentarskich związanych z hodowlą zwierząt i produkcją rolniczą (w tym szklarni i tuneli foliowych)
- e) Budowa i użytkowanie wszelkiego rodzaju obiektów o funkcjach produkcyjnych i rzemiosła produkcyjnego oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą i naprawą samochodów,

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX, KDD, KDL, KDZ**, w jednostkach oznaczonych jako **B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13**, dla których przeznaczeniem podstawowym są drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne. Dla tych terenów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Dopuszczenia:

- a) Użytkowanie wyłącznie dla potrzeb komunikacji i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
- b) Adaptacją istniejącego uzbrojenia oraz możliwość przebudowy istniejących i realizacja nowych sieci uzbrojenia podziemnego;

2) Zakazy:

- a) Budowa i użytkowanie obiektów i urządzeń, które będą stanowić uciążliwości dla ruchu oraz zagrożenie bezpieczeństwa;
- b) Budowa i użytkowanie bez spełnienia warunków technicznych zapewniających podstawowe wymagania korzystania z drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowego oraz ochrony środowiska;

§6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Utrzymanie bądź przebudowa istniejących obiektów kubaturowych oraz realizacja nowych obiektów a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu, nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
- 2) aktualnie obowiązujących przepisów i norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
- 3) wymagań ochrony środowiska,
- 4) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią,

2. W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych nowoprojektowanych obiektów ogólnodostępnych i terenów komunikacji ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie.

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

2. W ramach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji obiektów, których niekorzystne oddziaływanie związane z prowadzoną w nich działalnością przekracza dopuszczalne normy poza terenem nieruchomości.

3. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowo wznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.

4. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenach objętych opracowaniem planu nie występują obiekty, ani obszary podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe objęte ochroną konserwatorską.

2. Na terenach objętych opracowaniem planu nie obejmuje się ochroną konserwatorską żadnych obiektów i nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące funkcje dróg i ulic publicznych oraz standardy obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) droga klasy zbiorczej oznaczona jako **KDZ**, w jednostce oznaczonej jako **B7**
- 2) ulice klasy lokalnej oznaczone jako **KDL**, w jednostkach oznaczonych jako **B8** i **B9**
- 3) ulica klasy dojazdowej oznaczona jako **KDD**, w jednostce oznaczonej jako **B10**
- 4) ciągi pieszo-jezdne oznaczone jako **KDX**, w jednostkach oznaczonych jako **B11**, **B12**, **B13**
- 5) Ustala się, że w ramach linii rozgraniczających dróg o symbolach **B7 KDZ**; **B9 KDL**; **B10 KDD** wyznaczone zostaną tereny niezbędne dla realizacji ścieżek rowerowych.

2. Nie ustala się innych przestrzeni publicznych niż wymienione w ust. 1

§10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy.:

- 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w danej jednostce planu.
- 2) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu i przestrzeganiu zasad zabudowy i zagospodarowania obowiązujących w danej jednostce planu.
- 3) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zieleni urządzoną o ile takie przeznaczenie wg zapisów szczegółowych jest dopuszczone w danej jednostce planu.
- 4) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicy działki lub przy granicy działki w odległości mniejszej niż wynika to z ustawy „prawo budowlane” i odpowiednich rozporządzeń.
- 5) Dla nowoprojektowanej zabudowy wymaga się zapewnienia obsługi co najmniej w zakresie: energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.
- 6) Dopuszczalne odległości zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu
- 7) Lokalizacja wydzielonych parkingów oraz ilości miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii terenów powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:
 - a) Dla zabudowy mieszkaniowej, w jednostkach oznaczonych jako **B1, B2, B3, B5 i B6** ustala się:
 - a1) 2 miejsca postojowe na jedna nieruchomość lub 1 mieszkanie
 - a2) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.
 - b) Dla zabudowy usługowej w jednostkach oznaczonych jako **B5 i B6** ustala się:
 - b1) 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług
 - b2) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
- 8) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy L i D.

2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN1**, w jednostkach oznaczonych jako **B1, B2, B3**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości wynosi 0,4
 - b) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości wynosi 40%
 - c) Powierzchnia usługowa w obrębie zabudowy mieszkaniowej nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie nieruchomości i nie więcej niż 100m².
 - d) Zabrania się utwardzania powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową materiałami nieprzepuszczalnymi na obszarze przekraczającym 30% niezabudowanej powierzchni nieruchomości;

- e) Nakazuje się nieprzekraczanie linii zabudowy wskazanych na rysunku planu.
- f) Zakaz realizacji nowych włączeń do drogi w jednostce oznaczonej jako **B7 KDZ** dla obsługi nowoprojektowanej zabudowy.
- g) Ustala się następujące standardy zabudowy mieszkaniowej:
 - g1) Nie przekraczanie wysokości zabudowy II kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym;
 - g2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu a maksymalna wysokość podmurówki nie może przekraczać 1,2m;
 - g3) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych nie może przekraczać 1,2m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
 - g4) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°–45°.
 - dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równolegle do ulicy przylegającej do nieruchomości.
 - pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania wyłącznie dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych.
 - zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.
 - g5) Zakaz stosowania sidingu jako wykończenia elewacji.
 - g6) Dopuszczalna realizacja poddaszy użytkowych.
- h) Ustala się następujące standardy zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:
 - h1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy towarzyszącej nie może przekroczyć 60m².
 - h2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,0m od poziomu terenu, a wysokość posadzki budynku nie może być usytuowana wyżej niż 0,35m od poziomu terenu;
 - h3) konieczność stosowania dachów o kątach spadku połaci dachowych 20°–45° i pokrycia w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania wyłącznie dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych;
 - h4) Zakaz stosowania sidingu, blachy trapezowej i falistej jako wykończenia elewacji.
 - h5) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN1/U, w jednostkach oznaczonych jako B5 i B6, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy zgodnie z zapisami ust.2 pkt 1 z wyjątkiem:

- a1) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości wynosi 0,5
- a2) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości wynosi 25%
- a3) Powierzchnia usługowa w obrębie zabudowy mieszkaniowej może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy w obrębie nieruchomości.
- b) dla zabudowy usługowej ustala się:
 - b1) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w ramach nieruchomości wynosi 1,5
 - b2) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach nieruchomości wynosi 15%
 - b3) Nakazuje się nieprzekraczanie linii zabudowy wskazanych na rysunku planu.
 - b4) Ustala się następujące standardy zabudowy:
 - Nie przekraczanie wysokości zabudowy 3 kondygnacji nadziemnych;
 - Wysokość budynków nie może przekraczać 12,0m.
 - b5) Zakaz stosowania sidingu, blachy trapezowej i falistej jako wykończenia elewacji.
 - b6) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci nie przekraczającej 3° lub dachów dwu- lub wielopołaciowych o nachyleniu połaci 20°-45°
 - b7) Dla dachów dwu- lub wielopołaciowych o nachyleniu połaci 20°-45° należy stosować pokrycia w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania wyłącznie dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych;
 - b8) Zakaz realizacji nowych włączeń do drogi w jednostce oznaczonej jako **B7 KDZ** z terenów w jednostkach planu oznaczonych jako **B5 MN1/U**, **B6 MN1/6**, **B2 MN1**, **B3 MN1**, dla obsługi nowoprojektowanej zabudowy.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny górnicze.
2. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie powodzią.

§12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W planie nie wprowadza się wymogu scalania nieruchomości.
2. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla zabudowy w strefie oznaczonej jako **MN1**, w jednostkach oznaczonych jako **B1**, **B2**, wynosi 550m².

3. Minimalna szerokość nowowydzielanej działki dla zabudowy w strefie oznaczonej jako **MN1**, w jednostkach oznaczonych jako **B1, B2** wynosi 18m.

4. Projektowane linie podziału na działki w jednostce oznaczonej jako **B3** należy wyznaczać prostopadłe do dróg w jednostkach planu oznaczonych jako **B9 i B10**.

5. W jednostce oznaczonej jako **B3** wymaga się sytuowania frontu działki wyłącznie przy drogach w jednostkach planu oznaczonych jako **B9 i B10**.

6. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla zabudowy w strefie oznaczonej jako **MN1/U**, w jednostkach oznaczonych jako **B5 i B6**, wynosi 550m².

7. Każda nowo wydzielana działka przeznaczona do zabudowy musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

8. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane ust.2, ust.3, ust.4 i ust.7 wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.

9. W przypadku podziału nieruchomości, na której zgodnie z planem zlokalizowana ma być droga, dopuszcza się jedynie taki podział geodezyjny, który uwzględnia wydzielenie tej drogi zgodnie z rysunkiem planu. Propozycje inne traktowane będą jako sprzeczne z planem.

§13

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach komunikacji w jednostkach oznaczonych jako **B7 KDZ, B8 KDL; B9 KDL; B10 KDD; B11 KDX; B12 KDX; B13 KDX**;

2. Nie wprowadza się innych ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów niż wymienione w zapisach szczegółowych.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne zasady.:

- 1) W indywidualnych przypadkach, uzasadnionych specyfiką lokalizacji dopuszcza się odstępstwa od wymienionych odległości zabudowy od krawędzi jezdni za zgodą zarządcy drogi.
- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **KDL, KDD** następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):
 - a) pasmowej zieleni ochronnej,
 - b) ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - c) urządzeń ograniczających uciążliwości komunikacyjne,
 - d) elementów małej architektury - w tym reklam,

e) zatok postojowych

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy.:

- 1) dla jednostki **B7** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - a) Droga klasy Z.
 - b) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu w pasie szerokości nie mniejszej niż 20m,
 - c) Ustala się, że w ramach linii rozgraniczających wyznaczony zostanie teren niezbędny dla realizacji ścieżki rowerowej o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu.
- 2) dla jednostki **B8** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - a) Drogi klasy L.
 - b) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu w pasie szerokości nie mniejszej niż 12m,
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min 2.75m każdy,
 - d) Wymagana realizacja dwustronnego chodnika pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,0m każdy.
- 3) dla jednostki **B9** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - a) Drogi klasy L.
 - b) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu w pasie szerokości nie mniejszej niż 12m,
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min 2.75m każdy,
 - d) Wymagana realizacja ścieżki rowerowej i chodnika pieszego o szerokości nie mniejszej niż 3,5m.
- 4) dla jednostki **B10** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - a) Droga klasy D.
 - b) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu w pasie szerokości nie mniejszej niż 10m,
 - c) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min 2.5m każdy,
 - d) Wymagana realizacja jednostronnego chodnika pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,0m lub dwustronnego o szerokości nie mniejszej niż 2,0m każdy.
- 5) dla jednostki **B11, B12, B13** ustala się następujące zasady zagospodarowania :
 - a) Ciągi pieszo-jezdne dla obsługi przyległych działek.
 - b) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu w pasie szerokości nie mniejszej niż 6m,
 - c) Jedna jezdnia o jednym pasie ruchu o szerokości nie mniejszej niż 3,0m
 - d) Dopuszczalna realizacja miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejazdu.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.:

- 1) W obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym w obrębie

- wszystkich wydzielonych jednostek planu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,
- 2) Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny.
 - 3) Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci wymienionych w pkt. 1 według uzgodnień z ich administratorami.
 - 4) W przypadku istniejących przebiegów powodujących utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości dopuszcza się przekładki na koszt inwestora za zgodą zarządcy sieci,
 - 5) Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu;
 - 6) Przebiegi nowych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczane równoległe do dróg w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej;
 - 7) W przypadku przełożenia lub modernizacji sieci istniejących obowiązują ustalenia takie, jak dla nowych sieci o których mowa w pkt. 5;
 - 8) Zakaz lokalizacji nowych przebiegów sieci tranzytowych.
 - 9) Dla wszystkich terenów zabudowy wyszczególnionych w §10 ust.2 ustala się zaopatrzenie w wodę i gaz z sieci, energię elektryczną, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową oraz sieć telefoniczną.
 - 10) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej dla nowoprojektowanego zainwestowania w przypadku zaistnienia takich potrzeb.
 - b) Modernizacja sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
 - c) W przypadku lokalizacji obiektu w odległości mniejszej niż 2m od napowietrznej linii niskiego napięcia wymaga się uzgodnienia z odpowiednim Zakładem Energetycznym.
 - d) Nakaz pozostawienia strefy ochronnej dla napowietrznych linii niskiego napięcia wolnej od zabudowy i zadrzewień o szerokości 4m. (2m w każdą stronę od osi urządzeń).
 - e) Wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną o wymaganych, w odpowiednich przepisach, standardach dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.
 - 11) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) Wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem.
 - b) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania.
 - c) Wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
 - 12) Zaopatrzenie w gaz:
 - a) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej dla nowoprojektowanego zainwestowania.
 - 13) W zakresie telekomunikacji:
 - a) Dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów.
 - b) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego

zainwestowania.

14) W zakresie odprowadzania ścieków:

- a) Ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zainwestowania.
- b) Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
 - b1) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych,
 - b2) lokalizacja osadnika winna umożliwiać grawitacyjny odpływ ścieków z przyłącza do kanalizacji, a do czasu realizacji sieci dojazd do jego okresowego opróżniania oraz spełniać winien warunki zawarte w przepisach szczegółowych.

15) W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- a) Wymaga się odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej z jednostek planu oznaczonych jako **B5 MN1/U** i **B6 MN1/U**
- b) Wymaga się odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej z jednostek komunikacji oznaczonych jako **B7-B13 KD...**

§15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się tymczasowe dotychczasowe lub rolnicze użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.

§16

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

Dla terenów w obszarze opracowania niniejszej zmiany planu ustala się zerową stawkę za sprzedaż nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych zlokalizowanych pomiędzy ulicą Rybnicką, a ulicą Wodzisławską w Żorach - Uchwała nr 615/XLVIII/2002 Rady Miejskiej w Żorach z dnia 4 kwietnia 2002r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 44, poz.1517 z dnia 20 czerwca 2002r., dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 18

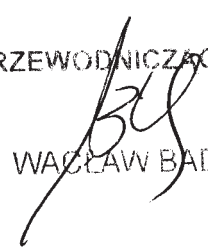
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi miasta Żory.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

Załącznik nr 2

do uchwały Nr 467/XLI/05.....

Rady Miasta Żory

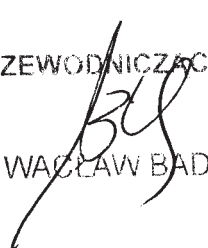
z dnia 24.11.2005v.....

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

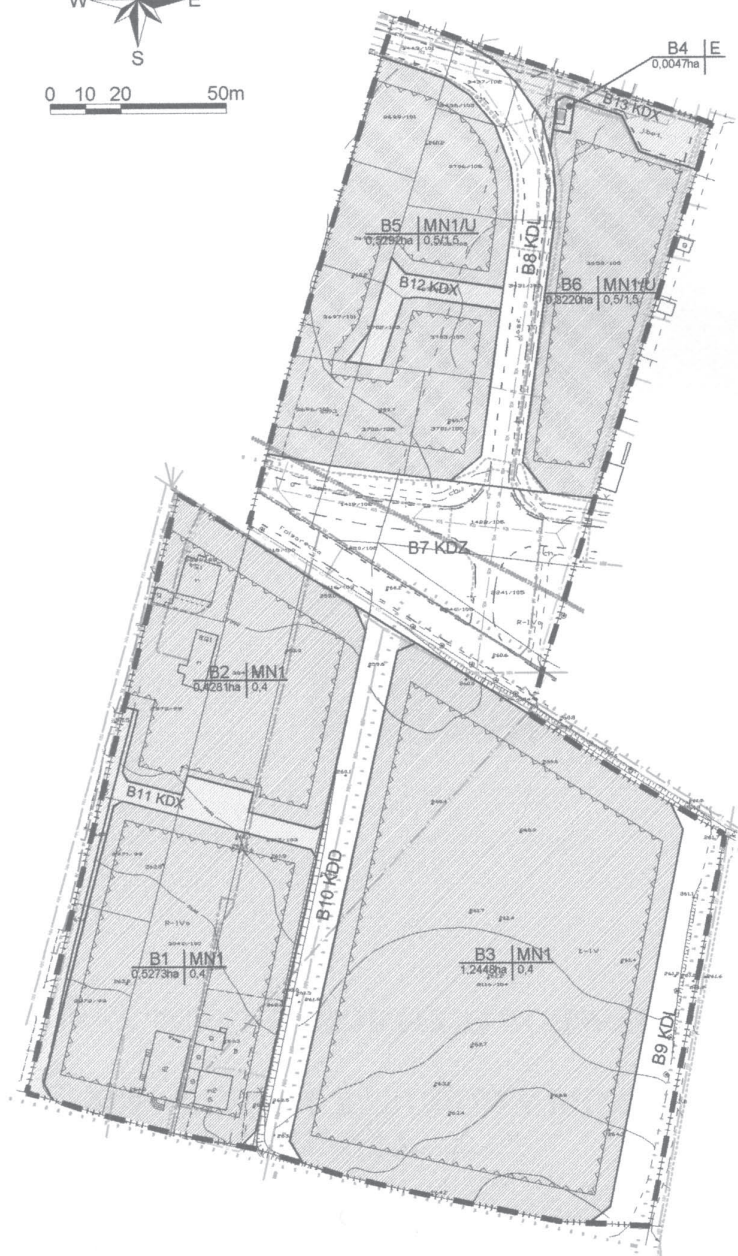
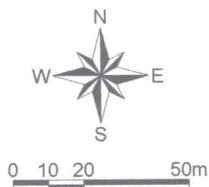
Rada Miasta Żory

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

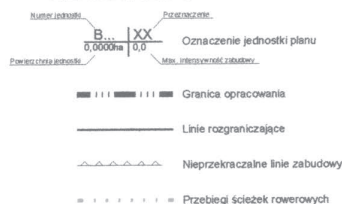
1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:
 - a. Miasto Żory
 - b. właściciele lub zarządcy mediów
2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:
 - a. budżet Miasta Żory
 - b. środki i fundusze zewnętrzne
 - c. fundusze prywatne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

RYSUNEK ZMIANY PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 467/XLI/05 RADY MIASTA ŻORY Z DNIA 24.11.2005r.



LEGENDA:



PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY

MN1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN1/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych
E	Tereny obsługi infrastruktury technicznej - stacja trafo

TERENY KOMUNIKACJI

KDZ	Tereny dróg publicznych klasy Z
KDL	Tereny dróg publicznych klasy L
KDD	Tereny dróg publicznych klasy D
KDX	Tereny ciągów pieszo-jednych

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ISTNIEJĄCA:

Stacja transformatorowa ŚN / NN
Linie energetyczne napowietrzne NN - 0,4kV
Linie energetyczne kablowe ŚN - 20kV
Linie energetyczne kablowe NN - 0,4kV
Nieczysty wodociąg 800mm
Linie wodociągowe
Kolektory kanalizacji sanitarnej
Kolektory kanalizacji deszczowej
Gazowociąg średnioprężny i niskoprężny
Linie teletechniczne napowietrzne
Linie teletechniczne kablowe

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 467/XLI/05
RADY MIASTA ŻORY Z DNIA 24.11.2005r.

DOTYCZY:
OPRACOWANIA "ZMIANY FRAGMENTU MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH I REKREACYJNYCH POMIĘDZY UL. RYBNICKĄ A UL. WODZIŚLAWSKĄ W ŻORACH PRZY UL. FOLWARCZEJ, W GRANICACH USTALONYCH W UCHWALE NR 248/KX/04 RADY ŻORY Z DNIA 28 KWIETNIA 2004 ROKU

ZLECENIOSAMA: PREZYDENT MIASTA ŻORY

WYKONAWCA: FIRMA PROJEKTOWA "BOGACZ"
ul. Jutrzenki 1, 40-759 Katowice

GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Bogusław Bogacz uprawnienia urbanistyczne nr 77/87	SKALA:	1:2000
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Patrycja Pszczółka inż. Jacek Pszczółka	DATA:	29.03.2005
		ETAP:	PROJEKT

PRZEWODNICZĄCY RADY

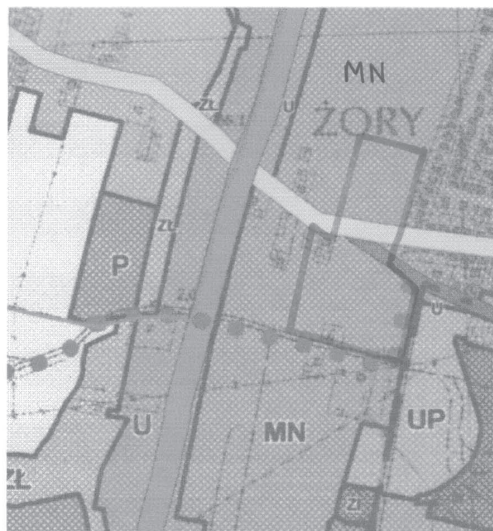
WACŁAW BADURA

DOT. ZMIANY FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH I REKREACYJNYCH POMIĘDZY UL.
RYBNICKĄ A UL. WODZISŁAWSKĄ W ŻORACH PRZY UL. FOLWARECKIEJ.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻORY

UCHWAŁA NR 456/XXXIX/2005 Z DNIA 13.10.2005 r.



OBRYS TERENU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

„..... MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ”

(Rozdział 8, punkt 8.2, podpunkt 2, Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Żory)

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

4464

UCHWAŁA NR 469/XLI/05 Rady Miasta Żory

z dnia 24 listopad 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żory

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miasta
uchwala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻORY

Ustalenia planu zawierają:

- ROZDZIAŁ 1 - przepisy ogólne	str. 1
- ROZDZIAŁ 2 - przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	str. 5
- ROZDZIAŁ 3 - przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	str. 10
- ROZDZIAŁ 4 - przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych	str. 13
- ROZDZIAŁ 5 - przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.....	str. 14
- ROZDZIAŁ 6 - przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	str. 15
- ROZDZIAŁ 7 - przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	str. 20
- ROZDZIAŁ 8 - przepisy szczególne dotyczące niektórych terenów w ramach poszczególnych jednostek strukturalnych.....	str. 23
- ROZDZIAŁ 9 - przepisy przejściowe i końcowe, w tym stawki procentowe na podstawie których ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.....	str. 28

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żory, zwanego dalej „planem” jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów dla których podjęto już lub zakończono opracowania planów miejscowych.

§ 2

1. Załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały jest 10 rysunków planu w skali 1:2000, obejmujące poszczególne jednostki strukturalne miasta i oznaczone numerami od 1 do 10. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 11 – stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory”,
 - 2) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 13 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Rysunki planu, o których mowa w ust. 1 stanowią integralną część uchwały i obowiązują w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie granic administracyjnych miasta,
 - 2) oznaczeń jednostek strukturalnych miasta,
 - 3) ustalonych graficznie granic opracowania planów poszczególnych jednostek strukturalnych,
 - 4) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania terenów,
 - 6) ustalonych graficznie granic obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz obiektów wpisanych i wnioskowanych do wpisania do rejestru zabytków województwa śląskiego,
 - 7) ustalonych graficznie granic uciążliwości komunikacyjnych od autostrady A1 oraz drogi Oświęcim - Racibórz,
 - 8) ustalonych graficznie stref izolacyjnych i ochronnych od głównych sieci infrastruktury technicznej,
 - 9) ustalonych graficznie i opisanych symbolem **ZDI** obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania i zabudowy,
 - 10) ustalonych graficznie terenów wymagających rehabilitacji zabudowy,
 - 11) ustalonych graficznie obszarów wyłączonych z opracowania,
 - 12) ustalonych graficznie obszarów i terenów, których wartość wzrośnie w związku z uchwaleniem planu,
 - 13) ustalonych graficznie granic i opisanych symbolem **UC** lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 14) ustalonych graficznie terenów zabudowanych,
 - 15) ustalonych graficznie granic obszarów i terenów górniczych.
3. Zastosowane na rysunkach planu, o których mowa w ust.1 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
 - 1) oznaczenie literowe na początku symbolu – obszar jednostki strukturalnej wydzielonej w granicach administracyjnych miasta,
 - 2) oznaczenie cyfrowe – numery niektórych terenów dla których wprowadza się zapisy szczególne,
 - 3) oznaczenia literowe - przeznaczenie podstawowe terenu,
 - 4) symbol **ZDI** na niektórych terenach oznacza włączenie tego terenu do obszarów wymagających szczególnych zasad zagospodarowania i zabudowy.
4. Symbole literowe, o których mowa w ust. 3 pkt 1 oznaczają następujące jednostki strukturalne, których plany stanowią następujące załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) A – Śródmieście – załącznik nr 1
 - 2) B – Zespół Osiedli Mieszkaniowych – załącznik nr 2
 - 3) C – Zachód – załącznik nr 3
 - 4) D – Rowień – Folwarki – załącznik nr 4
 - 5) E – Rój – załącznik nr 5
 - 6) F – Rogoźna – załącznik nr 6
 - 7) G – Osiny – załącznik nr 7
 - 8) H – Baranowice – załącznik nr 8
 - 9) I – Kleszczów – załącznik nr 9
 - 10) J – Kleszczówka – załącznik nr 10
5. Symbole literowe, o których mowa w ust.3 pkt 3 z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 8 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
 - 1) **U** - tereny usług,
 - 2) **UP** - tereny usług publicznych

- 3) **UC** - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, tj. : zabudowy budynkami zawierającymi 2 lub więcej mieszkań,
- 5) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i jednorodzinnej,
- 6) **MNZ** - tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- 7) **P** - tereny działalności produkcyjnych, baz, składów i magazynów,
- 8) **RP** - tereny zespołów i obiektów produkcji i przetwórstwa rolniczego, oraz upraw sadowniczych i plantacji roślin,
- 9) **IT** - tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) **ITW** - wodociągi
 - b) **ITK** - kanalizacja
 - c) **ITG** - gazownictwo
- 10) **KK** - tereny komunikacji kolejowej,
- 11) **K** - tereny komunikacji kołowej, w tym:
 - a) **KA** - tereny autostrady A1
 - b) **KDGP** - tereny publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego
 - c) **KDG** - tereny publicznych dróg głównych
 - d) **KDZ** - tereny publicznych dróg zbiorczych
 - e) **KDL** - tereny publicznych dróg lokalnych
 - f) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych
 - g) **KDX** - tereny publicznych ciągów pieszojezdnych
 - h) **KP** - tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu rowerowego
 - i) **KS** - tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej,
- 12) **R** - tereny rolnicze
- 13) **ZL** - tereny lasów
- 14) **ZR** - tereny zalesień
- 15) **ZŁ** - tereny zieleni łąkowej i niskiej
- 16) **WS** - tereny wód powierzchniowych
- 17) **ZP** - tereny zieleni parkowej
- 18) **ZD** - tereny ogrodów działkowych
- 19) **ZM** - tereny ogrodów przydomowych
- 20) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej
- 21) **ZC** - tereny cmentarzy

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji istniejących działalności lub obiektów – należy przez to rozumieć zachowanie w planie istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenów z dopuszczeniem ich przekształceń, przeróbek i przystosowania do nowych technologii lub funkcji, pod warunkiem zachowania przepisów planu miejscowego,
- 2) celach publicznych - należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 3) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych,
- 4) jednostce strukturalnej – należy przez to rozumieć obszar wydzielający się przestrzennie i funkcjonalnie w strukturze miasta, w granicach ustalonych na rysunku planu,
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyższym położonym elementem dachu, a poziomem terenu,
- 6) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do jego przystosowania dla nowych funkcji, poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
- 7) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”.
- 8) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia - należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie są przedsięwzięciami typu: warsztaty blacharskie, lakiernicze, stolarskie, kamieniarskie, dyskoteki,

- punkty skupu złomu żelaznego i metali kolorowych,
- 9) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
 - 10) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi,
 - 12) rehabilitacji zabudowy – należy przez to rozumieć odnowę wartości przestrzeni miejskiej z tworzeniem nowych aktywności wzmacniających bazę ekonomiczną miasta oraz aktywność społeczności zamieszkującej obszar poddany rehabilitacji,
 - 13) rysunku planu - należy przez to rozumieć poszczególne rysunki planu wykonane na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
 - 14) strefie uciążliwości, lub strefie ochronnej od sieci i obiektów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie.
 - 15) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
 - 16) dobrach kultury współczesnej – należy przez to rozumieć każdy współczesny przedmiot ruchomy lub nieruchomy mający znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturowego ze względu na jego wartość historyczną, naukową lub artystyczną,
 - 17) terenach zabudowanych – należy przez to rozumieć tereny oznaczone graficznie na rysunku planu, na których istnieje zabudowa do zachowania w procesie rozwoju miasta. Do terenów zabudowanych zalicza się również bezpośrednio otoczenie tej zabudowy, dojazdu, dojścia, które przesądzą o dotychczasowym użytkowaniu terenów,
 - 18) terenach zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach zurbanizowanych,
 - 19) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Żory,
 - 20) uciążliwości oddziaływania - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań,
 - 21) usługach innych – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów pod działalność usługową bez sprecyzowania w planie ich szczegółowej funkcji,
 - 22) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
 - 23) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
 - 24) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
 - 25) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania,
 - 26) zabudowie wielokondygnacyjnej – należy przez to rozumieć zabudowę o więcej niż dwóch pełnych kondygnacjach nadziemnych,
 - 27) zabytkach – należy przez to rozumieć nieruchomość, jej część lub zespół będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną lub naukową,
 - 28) zespole zabudowy – należy przez to rozumieć więcej niż 2 budynki wolnostojące lub zblokowane (mieszkalne, usługowe, produkcyjne, garaże, gospodarcze) zlokalizowane na tej samej działce budowlanej.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz sposobów

i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 4

Ustala się następujące generalne funkcje jednostek strukturalnych:

- 1) jednostka A – Śródmieście - usługowo-mieszkaniowa
- 2) jednostka B – Zespół Osiedli Mieszkaniowych - mieszkaniowo-usługowa
- 3) jednostka C – Zachód - mieszkaniowo-produkcyjna
- 4) jednostka D – Rowień - Folwarki – mieszkaniowo-usługowa
- 5) jednostka E – Rój - mieszkaniowo-usługowa
- 6) jednostka F – Rogoźna - mieszkaniowo-rolnicza
- 7) jednostka G – Osiny - mieszkaniowo-rolnicza
- 8) jednostka H – Baranowice - mieszkaniowo-rolnicza
- 9) jednostka I – Kleszczów - mieszkaniowo-usługowa
- 10) jednostka J – Kleszczówka - mieszkaniowo-produkcyjno-usługowa.

§ 5

1. Dla terenów wyszczególnionych w § 2 ust. 5 z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 8 ustala się następujące przeznaczenia i użytkowania dopuszczalne:

- 1) tereny o symbolach **U** i **UC**:
 - a) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej o uciążliwości nie wykraczającej poza obrys działki na której ten obiekt lub urządzenie są zlokalizowane,
 - b) obiekty i urządzenia usług publicznych i innych, w tym związane ze sprzedażą hurtową,
 - c) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego i produkcyjnego,
 - d) ulice, place, parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki,
 - e) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - f) garaże dla samochodów, o ile są wbudowane w obiekty o funkcji usługowej lub produkcyjnej,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw i stacje obsługi samochodów,
- 2) tereny o symbolach **UP**:
 - a) obiekty i urządzenia usług komercyjnych stanowiące uzupełnienie usług publicznych,
 - b) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego,
 - c) ulice, place, parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki,
 - d) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - e) garaże dla samochodów, o ile są wbudowane w obiekty usługowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) tereny o symbolach **MW**:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie o niskiej intensywności i jednorodzinne, o ile stanowią uzupełnienia zabudowy wielorodzinnej,
 - b) usługi handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, sportu, administracji, oświaty, łączności i rzemiosła o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
 - c) zespoły obiektów i pojedyncze obiekty usługowe jedno- i dwukondygnacyjne o architekturze nawiązującej do zabudowy istniejącej, w której przeważają dachy płaskie i prosta forma elewacji i rzutu budynków,
 - d) ulice dojazdowe, place, parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki,
 - e) garaże dla samochodów osobowych w poziomie terenu i podziemne,
 - f) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place gospodarcze i segregacji odpadów
- 4) tereny o symbolach **MN**:
 - a) budynki w zabudowie bliźniaczej i zwartej, realizowane w granicach własności z działką sąsiednią lub działkami sąsiednimi, oraz małe domy mieszkalne (do 6 mieszkań),
 - b) usługi handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, sportu, administracji, oświaty, łączności i rzemiosła, którego działalność nie jest zaliczona do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) ulice dojazdowe, place, parkingi, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - d) garaże boksowe i wolnostojące, budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zwartej,

- bliźniaczej i wolnostojącej,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) ogrody, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 5) tereny o symbolach **MNZ**:
 - a) usługi handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, sportu, administracji, oświaty, łączności i rzemiosła, którego działalność nie jest zaliczona do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ulice dojazdowe, place, parkingi, ścieżki rowerowe i chodniki,
 - c) garaże i budynki gospodarcze sytuowane w granicach działki poprzecznych do drogi obsługującej lub zablokowane z budynkiem mieszkalnym,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) ogrody, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - f) w dzielnicy Kleszczów przy ulicy Kleszczowskiej możliwość realizacji pieczarkarni na działkach nr 994/236 i 992/236,
- 6) tereny o symbolach **P**:
 - a) obiekty i urządzenia usług komercyjnych stanowiące uzupełnienie działalności produkcyjnych i magazynowo-składowych,
 - b) z zastrzeżeniem § 24 pkt 9 lit. m bazy transportowe i sprzętowe, magazyny i hurtownie, składy materiałów i produktów,
 - c) ulice, place, parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki,
 - d) zespoły garaży boksowych i garaże zbiorowe, stacje paliw i obsługi samochodów,
 - e) zielen parkowa i izolacyjna, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oraz obiekty obsługi komunalnej miasta, w tym obiekty i urządzenia służące do zbiórki odpadów oraz obiekty i urządzenia służące do odzysku i unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne,
 - g) w przypadku prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami komunalnymi odległość obiektów budowlanych winna wynosić min. 100 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 7) tereny o symbolach **RP** z zastrzeżeniem, że niżej wymienione elementy zagospodarowania terenów poza sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej występowały będą w ramach gospodarstwa rolnego wg definicji § 3 pkt 3 oraz, że wymagana powierzchnia gospodarstwa rolnego w ramach którego realizowany będzie poniższy program występowała będzie w jednym kompleksie na terenie gminy Żory:
 - a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,
 - b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
 - c) obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie będzie obejmowała terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - d) domy mieszkalne jednorodzinne dla osób prowadzących gospodarstwo i związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
 - e) ulice, place, chodniki,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zielen niska i wysoka,
- 8) tereny o symbolach **IT**:
 - a) pomieszczenia socjalne i administracyjne związane z funkcjonowaniem danego obiektu infrastruktury technicznej,
 - b) ulice, place, parkingi, chodniki,
 - c) magazyny, place składowe związane z funkcjonowaniem danego obiektu infrastruktury technicznej,
 - d) zielen parkowa i izolacyjna, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
- 9) tereny o symbolach **KK**:
 - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją transportu kolejowego,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zielen niska i wysoka, drogi technologiczne,
- 10) tereny o symbolach **K**:
 - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu kołowego (w tym ekrany akustyczne),
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty i urządzenia związane z obsługą podróży autostradą A1,

- d) zieleń niska i wysoka, ścieżki rowerowe,
 - e) placówki gospodarcze i segregacji odpadów w ramach dróg o symbolach **KDL**, **KDD** i **KDX**, oraz w ramach placów nawrotowych kończących drogi,
 - f) garaże, stacje obsługi samochodów i stacje paliw na terenach o symbolach **KS**,
 - g) w ramach terenów **KDX** położonych na obszarach leśnych i użytkowanych przyrodniczo możliwość poruszania się konno wierzchem i w zaprzęgu konnym, rowerem oraz możliwość dojazdów koniecznych do istniejących przy tych ciągach budynków.
- 11) tereny o symbolach **R**:
- a) drogi gospodarcze, ścieżki rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zadrzewienia śródpolne,
- 12) tereny o symbolach **ZL**:
- a) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz obiekty i urządzenia służące gospodarce leśnej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej w udokumentowanych przypadkach braku innych możliwości realizacji,
 - c) ścieżki rowerowe,
- 13) tereny o symbolach **ZR**:
- a) urządzenia i obiekty małej architektury związane z obsługą turystyki rowerowej oraz służące gospodarce leśnej,
 - b) uprawy polowe do czasu zalesienia lub zadrzewienia terenów,
 - c) uprawy roślin przemysłowych
 - d) sieci infrastruktury technicznej w udokumentowanych przypadkach braku innych możliwości realizacji,
 - e) ścieżki rowerowe,
- 14) tereny o symbolach **ZŁ**:
- a) stawy i zalewiska z możliwością budowy obiektów towarzyszących związanych z hodowlą ryb (obiekty jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 4,0 m i maksymalnej powierzchni zabudowy 24 m² przy założeniu 1 obiekt na 1 staw o powierzchni lustra wody minimum 1,0 ha),
 - b) zieleń niska urządzona,
 - c) ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) rolnicze wykorzystanie łąk i pastwisk,
 - f) możliwość modernizacji obiektów istniejących i ich jednorazowej rozbudowy do 60% kubatury istniejącej w chwili wejścia w życie planu,
- 15) tereny o symbolach **WS**:
- a) wszelkiego rodzaju urządzenia i działania zmierzające do zachowania spływu i poprawy czystości wód,
 - b) działania zmierzające do zwiększenia dotychczasowej retencji,
- 16) tereny o symbolach **ZP**:
- a) obiekty i urządzenia związane z funkcją zieleni parkowej (estrady, kręgi taneczne, fontanny, szalety publiczne), za wyjątkiem terenu o symbolu **F11 ZP**,
 - b) obiekty usług gastronomii pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie będzie przekraczała 10 % całej powierzchni danego terenu zieleni parkowej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, za wyjątkiem terenów o symbolach **F11 ZP**, **H2 ZP** i **H ZP**,
 - c) ścieżki rowerowe i spacerowe, urządzenia zabaw dla dzieci i obiekty małej architektury,
 - d) zadrzewienia w kompozycjach parkowych, trawniki, stawy, oczka wodne,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z istniejącym drzewostanem,
 - f) na terenach o symbolu **J5 ZP** obiekty dydaktyczne i obiekty gospodarcze dla obsługi parku,
- 17) tereny o symbolach **ZD**:
- a) jednokondygnacyjne altany ogrodowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 25,0 m²,
 - b) obiekty świetlic z miejscem zebrań oraz możliwością organizacji imprez okolicznościowych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) place zabaw dla dzieci,
 - e) parkingi dla samochodów osobowych w częściach wejściowych do ogrodów,

- 18) tereny o symbolach **ZM**:
- a) jednokondygnacyjne altany ogrodowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 10,0 m²
 - b) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - c) uprawy ogrodnicze, trawniki, sady,
 - d) urządzenia rekreacyjne,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 19) tereny o symbolach **ZI**:
- a) zieleń niska,
 - b) urządzenia i obiekty wytłumiające hałas,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) chodniki, ścieżki rowerowe, ulice dojazdowe,
- 20) tereny o symbolach **ZC**:
- a) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe, krematoria, szałety publiczne i obiekty gospodarcze,
 - b) aleje i ścieżki cmentarne,
 - c) zieleń, obiekty małej architektury,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

Dla terenów wyszczególnionych w § 2 ust. 5 ustala się następujące zabronione przeznaczenia i użytkowania:

- 1) tereny o symbolach **U** i **UC**:
- a) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej, za wyjątkiem stajni dla koni, ujeżdżalni i innych urządzeń związanych z hodowlą koni i jazdą na koniach, na terenie o symbolu **F13 U** w dzielnicy Rogoźna,
 - b) obiekty i urządzenia o funkcji usług nauki, oświaty, zdrowia i opieki społecznej na terenach o symbolach **UC**,
 - c) budynki o wyłącznej funkcji mieszkalnej,
 - d) place składowe, składowiska odpadów,
- 2) tereny o symbolach **UP**:
- a) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej oraz magazynowo-składowej, bazy transportowe sprzętu budowlanego, hurtownie i magazyny, place składowe,
 - b) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
 - c) budynki o wyłącznej funkcji mieszkalnej,
 - d) garaże dla samochodów w ilości większej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie, stacje paliw i stacje obsługi transportu kołowego,
- 3) tereny o symbolach **MW** i **MN**:
- a) wszelkie użytkowania i obiekty oraz prace ziemne, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, oraz zagrażać stabilności zboczy, a w szczególności:
 - obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty kamieniarskie, obiekty magazynowo-składowe i związane z produkcją rolną lub przechowywaniem produktów rolnych,
 - stacje paliw, stacje i warsztaty obsługi samochodów,
 - wszelkiego rodzaju obiekty hodowli rolniczej i produkcji ogrodniczej,
 - b) garaże dla samochodów w ilości większej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie w budynkach zlokalizowanych na danym terenie,
 - c) roboty ziemne niezwiązane z fundamentami budynków oraz przekraczające konieczność niwelacji terenów większą niż 1,5 m,
- 4) tereny o symbolach **MNZ**:
- a) obiekty i urządzenia produkcyjne (w tym produkcji rolno-zwierzęcej) oraz magazynowo-składowe,
 - b) obiekty i urządzenia rzemiosła o uciążliwości oddziaływania wykraczającej poza obrys działki na której dany obiekt i urządzenie są zlokalizowane,
 - c) zespoły garaży boksowych,
 - d) roboty ziemne niezwiązane z fundamentami budynków oraz przekraczające konieczność niwelacji terenów większą niż 1,5 m,
- 5) tereny o symbolach **P**:
- a) obiekty o funkcji mieszkaniowej,
 - b) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
 - c) obiekty i urządzenia o funkcji usług nauki, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - d) zabrania się lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej

bezpośrednio z gospodarką odpadami komunalnymi w odległości mniejszej niż 100 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej,

- 6) tereny o symbolach **RP**:
 - wszelkiego rodzaju obiekty i urządzenia nie związane z produkcją i przetwórstwem rolnym, a w szczególności:
 - a) obiekty o funkcji usług oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej nie związanej z rolnictwem,
 - c) obiekty o funkcji mieszkaniowej dla mieszkańców nie związanych z produkcją rolną na terenach **R** lub na przylegających terenach rolnych,
 - d) wszelkiego rodzaju obiekty proponowane na terenie nie spełniającym wymogów § 5 ust. 1 pkt 7,
- 7) tereny o symbolach **IT**:
 - a) wszelkie obiekty o funkcji usługowej i mieszkaniowej, poza biurami administracji obiektu lub zakładu,
 - b) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej,
 - c) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,
- 8) tereny o symbolach **KK**:
 - wszelkie obiekty i urządzenia nie związane z funkcjonowaniem transportu kolejowego,
- 9) tereny o symbolach **K**:
 - a) poza terenami **KS** wszelkie obiekty i urządzenia nie związane z funkcjonowaniem komunikacji kołowej i obsługą podróży na autostradzie A1,
 - b) na terenach o symbolu **KS** obiekty o funkcji mieszkaniowej i usługowej (za wyjątkiem stacji paliw i obsługi samochodów),
 - c) na terenach leśnych ciągi pieszojezdne o symbolach **KDX** wyłączone są z publicznej komunikacji kołowej (poza komunikacją rowerową, konną i dojazdów koniecznych, o których mowa w ust. 1 pkt 10 lit. g oraz poza istniejącymi już drogami publicznymi),
- 10) tereny o symbolach **R**:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane, za wyjątkiem obiektów stanowiących elementy infrastruktury sieciowej,
 - b) zalesienia,
 - c) drogi o trwałej nawierzchni, place utwardzone, parkingi,
 - d) eksploatacja surowców,
 - e) podnoszenie i obniżanie poziomu gruntów o charakterze trwałym,
- 11) tereny o symbolach **ZL** i **ZR**:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane, za wyjątkiem obiektów małej architektury,
 - b) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place,
- 12) tereny o symbolach **ZŁ**:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane, za wyjątkiem obiektów małej architektury, oraz obiektów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 14 dla stawów hodowlanych o powierzchni lustra wody powyżej 1,0 ha,
 - b) zalesienia i zadrzewienia (poza pojedynczymi nasadzeniami drzew),
 - c) drogi o trwałej nawierzchni, parkingi, utwardzone place,
 - d) eksploatacja surowców, podnoszenie i obniżanie poziomu gruntów o ile nie są związane z zakładaniem stawów,
- 13) tereny o symbolach **WS**:
 - wszelkiego rodzaju działania i realizacje prowadzące do zakłócenia spływu lub retencji wód, oraz pomniejszenia istniejących powierzchni wód,
- 14) tereny o symbolach **ZP**:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane na terenie o symbolu **F11 ZP**, **H2 ZP** i **H ZP**, a na pozostałych terenach „**ZP**” wszelkiego rodzaju obiekty budowlane za wyjątkiem usług gastronomii o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10 % powierzchni danej zieleni parkowej wydzielonej na rysunku planu i za wyjątkiem szaletów publicznych,
 - b) drogi publiczne, parkingi, place składowe,
- 15) tereny o symbolach **ZD**:
 - a) obiekty o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej,
 - b) drogi publiczne, place składowe,
 - c) zalesienia,
- 16) tereny o symbolach **ZM**:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane za wyjątkiem altan ogrodowych o powierzchni

- zabudowy nie większej niż 10,0 m² oraz za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- b) zalesienia,
- c) drogi publiczne, place składowe, parkingi,
- d) całoroczne, ogrzewane szklarnie i tunele foliowe dla uprawy kwiatów, warzyw, grzybów i tym podobnych upraw,
- 17) tereny o symbolach **ZI**:
 - a) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane za wyjątkiem urządzeń wytłumiających hałas,
 - b) utwardzenia terenu uniemożliwiające nasadzenia drzew oraz założenie trawników,
- 18) tereny o symbolach **ZC**:
 - a) obiekty o funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej,
 - b) obiekty o funkcji usługowej nie związane z funkcjonowaniem cmentarzy,
 - c) drogi publiczne, place składowe.
- 3. Ustalone na rysunku planu linie rozgraniczające są obligatoryjnym wydzieleniem terenów o różnych funkcjach i różnych przeznaczeniach.
- 4. Ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania niektórych terenów:
 - 1) na niezabudowanych terenach przeznaczonych w planie do urbanizacji (tereny o symbolach **U, UP, MW, MN, MNZ, P, RP, IT, K**):
 - a) drogi i ulice związane z przygotowaniem terenów do zabudowy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z przygotowaniem terenów do zabudowy lub uzbrojeniem terenów sąsiednich,
 - c) parkingi,
 - d) dotychczasowe użytkowania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - e) w pasach terenów rezerwowanych dla rozbudowy istniejących dróg możliwość sytuowania urządzeń reklamowych do czasu przystąpienia do realizacji rozbudowy drogi.
 - 2) na terenach dla których w planie przewiduje się zmianę dotychczasowego użytkowania możliwość utrzymania tymczasowego użytkowania do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przepisami niniejszej uchwały przy czym ustala się zakaz rozbudowy obiektów i urządzeń, które użytkowane są tymczasowo na tych terenach.
- 5. Tereny, na których w planie ustalono realizację celów publicznych, o których mowa w § 12 będą wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu przystąpienia do realizacji poszczególnych inwestycji.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:
 - 1) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej, w tym do oznaczonych na rysunku planu dominant przestrzennych,
 - 2) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej kształtowanej w ciągach komunikacyjnych i placach,
3. Ustala się tereny oznaczone graficznie na rysunku planu i opisane symbolem **ZDI**, które wymagają szczególnych zasad zagospodarowania i zabudowy, w związku z koniecznością ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
4. Szczególne zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 3 polegają na:
 - 1) konieczności uwzględnienia potrzeb i możliwości zagospodarowania całości terenów w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu, a szczególnie koordynacji w zakresie ich obsługi komunikacyjnej,
 - 2) dopuszczeniu zabudowy na terenach o symbolach **UC** wyłącznie w przypadkach, gdy obiekty przewidywane do realizacji będą miały łącznie powierzchnię zabudowy większą niż

- 3.500 m², a inwestycja obejmowała będzie powierzchnię co najmniej 1,0 ha terenu.
- 3) możliwości odstąpienia inwestora od warunku wymienionego w pkt 2 w sytuacji, gdy 70 % powierzchni terenu wydzielonego na rysunku planu będzie już zagospodarowane zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - 4) dopuszczeniu do zabudowy na terenach innych niż zapisanych symbolami **UC**, a włączonych do wymagających szczególnych zasad zagospodarowania i zabudowy, pod warunkiem, że powierzchnia inwestycji na terenach o symbolach **D13 U; D18 U÷D20 U; I3 U; J7 UP,U** obejmowała będzie co najmniej 1 ha, a na terenach o symbolach **C17 U; C18 U; D16 U; D17 U; E16 U÷E18 U; I18 U; J6 U** obejmowała będzie co najmniej 0,5 ha.

§ 7

Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

Ustala się bezwzględne zachowanie następujących pomników przyrody ożywionej w granicach opracowania planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu:

- 1) dąb szypułkowy w dzielnicy Kleszczówka (za parkiem),
- 2) 2 grupy dębów szypułkowych w dzielnicy Baranowice obok byłej leśniczówki,
- 3) grupa dębów szypułkowych w dzielnicy Baranowice (dawna aleja dojazdowa),
- 4) grupa dębów szypułkowych w dzielnicy Baranowice (obok drogi do Kleszczowa),
- 5) grupa dębów szypułkowych w dzielnicy Baranowice (obok drogi z parku do Nowego Dworu),
- 6) grupa 3 dębów szypułkowych w rejonie Żwaka,
- 7) grupa drzew (dąb szypułkowy, lipa) w parku dzielnicy Baranowice,
- 8) dąb szypułkowy przy ul. Pukowca 62 w dzielnicy Baranowice,
- 9) dąb szypułkowy przy ul. Pukowca 60a w dzielnicy Baranowice,
- 10) 2 grupy dębów szypułkowych w rejonie Piekucz,
- 11) dąb szypułkowy przy stawie Śmieszek,
- 12) dąb szypułkowy przy Straży Pożarnej w Roju,
- 13) dąb szypułkowy obok leśniczówki w Baranowicach.

Ustala się konieczność zachowania lub wymiany drzew w alejach przydrożnych w granicach opracowania planu wzdłuż następujących ulic lub ich odcinków oznaczonych graficznie na rysunku planu:

- 1) ulica Kasztanowa od ulicy Rybnickiej do ulicy Tęczowej,
- 2) ulica Szczekowicka od ulicy Rybnickiej do lasu,
- 3) ulica Gajowa od alei Jana Pawła II (dawniej aleja Zwycięstwa) do przepustu pod drogą,
- 4) ulica Owocowa od ulicy Kościuszki do ulicy Głównej,
- 5) ulica Główna od ulicy Owocowej do ulicy Familijnej,
- 6) ulica Osińska od ulicy Kościuszki do alei Zjednoczonej Europy,
- 7) w dzielnicy Baranowice wzdłuż ulic: Lipowej, Pukowca i Zielnej.

Ustala się możliwość realizacji alei przydrożnych i zadrzewień śródpolnych zgodnie z rysunkiem planu oraz na obrzeżach dróg i ulic w miejscach nie kolidujących z uzbrojeniem terenów.

§ 8

Ustala się ochronę wartości kulturowych terenów objętych planem poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie obiektów i założeń wymagających bezwzględnego zachowania i ochrony.

Strefy ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1 i których granice ustalono graficznie na rysunku planu obejmują:

- 1) strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej:
 - a) założenie sakralne kościoła ewangelicko-augsburskiego z plebanią, dawną szkołą ewangelicką i cmentarzem,
 - b) założenie dworsko-folwarczne na Folwarkach,
- 2) strefa „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej:
 - a) zespół zabudowy przy ulicach Męczenników Oświęcimskich i Powstańców,
 - b) ciąg zabudowy wzdłuż ulicy Dworcowej,
 - c) ciąg zabudowy wzdłuż ulicy Pszczyńskiej,

- d) zabudowa dworca kolejowego i zespół budynków mieszkalnych w dzielnicy Kleszczówka,
- e) założenie dworsko-folwarczne w Rogoźnej,
- f) założenie dworsko-folwarczne w Roju – Brodek,
- g) założenie dworsko-folwarczne w Rowniu – „Bies”,
- h) założenie folwarczne „Żwaka”,
- i) zabudowania dawnej kuźni i fabryki rowerów przy ulicy Boryńskiej,
- j) park „Strzelnica” w dzielnicy Kleszczówka,
- 3) strefa „E” – ochrony ekspozycji obejmująca następujące rejony:
 - a) ekspozycję założenia pałacowo-parkowego w Baranowicach od strony południowej i północnej,
 - b) ekspozycję założenia dworskiego i folwarcznego na Folwarkach od strony wschodniej i południowej,
- 4) strefa „Wo” ochrony i obserwacji archeologicznej obejmująca następujące rejony w odległości 50 m od punktów pokazanych graficznie na rysunku planu:
 - a) obszar dzielnicy Rowień – Folwarki,
 - b) obszar Kolonii Brodek w dzielnicy Rój,
 - c) otoczenie założenia folwarcznego w dzielnicy Rogoźna.

Ustala się następujące założenia i obiekty wymagające bezwzględnego zachowania:

- 1) założenie pałacowo-parkowe w Baranowicach – (nr rej. zabytków A/542/66),
- 2) budynek mieszkalny przy ulicy Wodzisławskiej nr 111 w Rogoźnej – (nr rej. zabytków A/1551/94),
- 3) kapliczka w Rowniu – (nr rej. zabytków A/601/66),
- 4) zespół zabudowy kościoła ewangelicko-augsburskiego obejmujący budynek kościoła imienia Zbawiciela, budynek parafii i najbliższe otoczenie obu budynków (nr rej. zabytków A/98/03).

Ustala się ochronę konserwatorską następujących założeń i obiektów o charakterze zabytkowym:

- 1) folwark w Osinach przy ulicy Głównej,
- 2) cmentarze wyznaniowe i komunalne oraz pozostałość cmentarza żydowskiego w dzielnicy Kleszczówka jako park kulturowy,
- 3) „Dąb Maryjny” z aleją dębową w dzielnicy Kleszczówka,
- 4) budynki mieszkalne przy ul. Dworcowej nr 5,6,7,9,10,11 i 12,
- 5) dawny zajazd i kino przy ul. Dworcowej,
- 6) szkoły w Rogoźnej i Rowniu,
- 7) budynek dworca kolejowego i przychodni w dzielnicy Kleszczówka,
- 8) dawne więzienie przy ulicy Powstańców 2 i 2a,
- 9) budynki mieszkalne przy ulicy Fabrycznej 8 i Mikołowskiej 28 w dzielnicy Kleszczówka,
- 10) budynek mieszkalny przy ulicy Wodzisławskiej 170 w dzielnicy Rogoźna,
- 11) budynek użyteczności publicznej przy ulicy Rybnickiej 269 w dzielnicy Rowień,
- 12) leśniczówki w dzielnicach Baranowice i Kleszczówka,
- 13) kapliczki murowane:
 - a) w dzielnicy Rój przy ulicach Wodzisławskiej i Starowiejskiej,
 - b) w dzielnicy Rogoźna przy ulicy Wodzisławskiej,
 - c) w dzielnicy Osiny przy ulicach Głównej i Szkolnej,
 - d) w dzielnicy Rowień przy ulicy Kasztanowej,
- 14) krzyże, kapliczki słupowe i skrzynkowe, figury:
 - a) 2 krzyże i kapliczka przy ul. Zostawa,
 - b) krzyż i 2 kapliczki przy ul. Rybnickiej,
 - c) 6 krzyży: przy ul.: Wodzisławskiej, Boryńskiej, Pszczyńskiej, Osińskiej, Dworcowej i Szczekowickiej i 2 krzyże przy ul. Kościuszki,
 - d) krzyż przy ul. Dębowej i 2 krzyże przy ul. Katowickiej w dzielnicy Kleszczówka,
 - e) 3 krzyże i kapliczka przy ul. Pukowca, 2 kapliczki przy ul. Szoszowskiej i 1 na granicy z Kleszczowem w Baranowicach,
 - f) 3 krzyże przy ul.: Granicznej, Świerklańskiej, Boguszowickiej, 2 krzyże przy ul. Kłokocińskiej i 2 przy ul. Wodzisławskiej w Roju,
 - g) 2 krzyże przy ul. Wodzisławskiej i 1 przy ul. Zbożowej w Rogoźnej,
 - h) 3 krzyże przy ul.: Głównej, Szkolnej i Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) oraz kapliczka przy ul. Głównej w Osinach,
 - i) krzyż przy ul. Rybnickiej w Rowniu,
 - j) 2 krzyże przy ul.: Pałki i Reja na Folwarkach,

- k) 2 krzyże przy ul.: Pszczyńskiej, Ustronnej w Kleszczowie,
 - l) krzyż pokutny przy ul. Wodzisławskiej 87 w Rogoźnej,
 - m) figury św. Jana Nepomucena w kapliczce w Rogoźnej i przy ul. Soszowskiej w Baranowicach,
 - n) grota maryjna przy ul. Wyzwolenia w Kleszczowie.
5. W strefach ochrony konserwatorskiej ustala się:
- 1) w strefie „A”:
 - a) bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich w trakcie zmian zagospodarowania terenów i modernizacji obiektów,
 - b) zakaz realizacji nowych obiektów,
 - 2) w strefie „B”:
 - a) rygor utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania zabudowy oraz zachowania zabudowy w jej dotychczasowej formie,
 - b) z zastrzeżeniem ust. 6 możliwość przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy oraz jej uzupełnienie,
 - 3) w strefie „E”:
 - a) pola ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Baranowicach od strony północnej i południowej wyłącza się z możliwości zabudowy,
 - b) oś widokową na dworek w dzielnicy Folwarki wyłącza się z możliwości zabudowy,
 - 4) w strefie „Wo”:
 - a) w rejonie stanowisk archeologicznych pokazanych na rysunku planu wszelkie prace ziemne winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi,
 - b) wszelkie prace ziemne o powierzchni powyżej 100 m² wymagają nadzoru archeologicznego.
6. Jakikolwiek prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz przy obiektach o charakterze zabytkowym wymienionych w ust. 3 i ust. 4 jak również zmiany zagospodarowania terenów i działania wymienione w ust. 2 i ust. 5 wymagają uzgodnień i zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9

- 1. Ustala się tereny oznaczone graficznie na rysunkach planu, na których wskazana jest rehabilitacja istniejącej zabudowy oraz jej otoczenia.
- 2. Rehabilitacja o której mowa w ust. 1 polegała będzie na modernizacji obiektów z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i zmiany funkcji na usługową oraz zmianie zagospodarowania otoczenia budynków z dopuszczeniem obiektów usługowych oraz zwiększeniu powierzchni zieleni parkowej i terenów rekreacyjnych.
- 3. W ramach rehabilitacji zabudowy dopuszcza się możliwość wymiany istniejących kubatur oraz zmianę kształtu dachów przy zachowaniu przepisów niniejszej uchwały.

§ 10

- 1. Ustala się ochronę dóbr kultury współczesnej na terenach objętych planem poprzez ich zachowanie w procesie rozwoju miasta.
- 2. Ochronie, o której mowa w ust. 1 podlegają obiekty nie będące zabytkami, a charakteryzujące się wartościami architektonicznymi, naukowymi, artystycznymi i kulturowymi.

Rozdział 4

**Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów
lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 11

- 1. Na całym obszarze miasta ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów przydrożnych i wód powierzchniowych, a na terenach położonych w obszarach użytkowych zbiorników wód podziemnych, których granice określono graficznie na rysunku planu ustala się dla obszaru zbiornika GZWP 345 (Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Rybnik”) oraz obszaru

- jednostek hydrogeologicznych oznaczonych symbolem 6ab Q-TrIII i 7ab QIII zakaz składowania wszelkich odpadów oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez stosowania odpowiednich zabezpieczeń.
2. Na terenach położonych w granicach parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” oraz w granicach jego otuliny obowiązują przepisy wynikające z obowiązującego rozporządzenia Wojewody.
 3. Ustala się granice obszarów górniczych i terenów górniczych „Suszec III”, „Szeroka I” dla eksploatacji węgla kamiennego oraz „Folwarki” i „Folwarki 1” dla eksploatacji piasku metodą odkrywkową. Granice obszarów i terenów górniczych pokazano graficznie na rysunku planu.
 4. W ramach ustanowionego koncesją terenu górniczego Suszec III kopalni „Krupiński” ustala się możliwość eksploatacji górniczej złóż węgla kamiennego, pod warunkiem, że eksploatacja ta nie będzie zagrażała istniejącej i planowanej zabudowie na obszarze miasta Żory, co wymaga prowadzenia takiej eksploatacji, której skutki na powierzchnię terenu zabudowanego lub przeznaczonego do zabudowy nie będą większe niż III kategoria szkód górniczych. W trakcie realizacji planu należy uzyskać szczegółowe informacje dotyczące wpływu eksploatacji górniczej na powierzchnię terenu. W związku z tym inwestor winien indywidualnie dokonać uzgodnień w tym zakresie z właściwą kopalnią.
 5. Na pozostałych obszarach górniczych nie przewiduje się eksploatacji górniczej złóż węgla kamiennego.
 6. Ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych na terenach, które w analizie zagrożeń powodziowych miasta Żory zakwalifikowane zostały do obszarów objętych zasięgiem wody $Q - 1\%$ i $Q - 0,3\%$ na rzece Rudzie oraz do obszarów zagrożonych okresowymi podtopieniami na skutek deszczy nawalnych.
 7. Obszary, o których mowa w ust. 6 pokazano graficznie na rysunku planu.
 8. W granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12

1. Ustala się przeznaczenie terenów dla realizacji następujących celów publicznych:
 - 1) z zastrzeżeniem ust. 2 utrzymania i wydzielenia gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających pokazanych na rysunku planu.
 - 2) budowy i utrzymania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
 - 3) budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, szczególnie w ramach terenów o symbolach IT, ale również na terenach o innych symbolach na których te urządzenia są dopuszczane w planie,
 - 4) budowy oraz utrzymania obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymania wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub Gminy Żory,
 - 5) ochronie nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,
 - 6) budowy i utrzymania pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, szczególnie na terenach o symbolach UP, ale również na innych terenach na których te obiekty i urządzenia są dopuszczane w planie,
 - 7) utrzymania i zakładania cmentarzy,
 - 8) ustanowienia i ochrony miejsc pamięci narodowej,
 - 9) ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,

- 10) innych celów publicznych określonych w ustawach.
2. Na terenach wyznaczonych w planie do zabudowy na których nie wyznaczono publicznych ulic lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszojezdnych, ich wydzielenie jest możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy będą miały szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami § 16 ust. 1 pkt 1 lit. e, f, g.

§ 13

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania następujących terenów:
- 1) oznaczonych symbolami **ZŁ** terenów położonych w dolinach rzek i potoków,
 - 2) oznaczonych symbolami **ZL** terenów leśnych,
 - 3) oznaczonych symbolami **R** terenów rolnych,
 - 4) oznaczonych symbolami **ZR** terenów zalesień,
 - 5) terenów położonych w zasięgach uciążliwości komunikacyjnych od autostrady A1 i drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 ustala się z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 14, oraz zapisów ustawowych o lasach, zakaz realizacji zabudowy.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 5 ogranicza się możliwość zabudowy zgodnie z § 17 ust. 3 i ust. 6.

§ 14

1. Nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości na terenach o których mowa w § 6 ust. 3, oraz na terenach na których istniejące podziały własnościowe, stan zagospodarowania lub układ komunikacyjny nie pozwalają na ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
3. Procedura scalenia i podziału nieruchomości o której mowa w ust. 2 prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami musi uwzględniać wydzielenie dróg publicznych lokalnych i dojazdowych obsługujących poszczególne tereny wydzielone dla realizacji inwestycji zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
4. W przypadkach podziału terenów scalonych dla zabudowy jednorodzinnej minimalna szerokość frontów wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 15 m dla zabudowy bliźniaczej i 6 m dla zabudowy zwartej, a ich powierzchnia nie może być mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy zwartej.
5. Na pozostałych terenach przystąpienie do procedury scalenia i podziału nieruchomości może nastąpić w przypadkach, gdy inwestycja projektowana do realizacji obejmuje co najmniej 50 % powierzchni terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

§ 15

1. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi przechodzącej przez teren sąsiedni również na zasadzie służebności drogowej.
2. Dla obsługi projektowanej zabudowy należy wyznaczać drogi poprzez ich włączenie do drogi publicznej o najmniejszej klasie w danym rejonie.
3. W przypadku podziału nieruchomości na której w planie ustalono realizację drogi, dopuszcza się jedynie taki podział geodezyjny, który uwzględnia wydzielenie tej drogi zgodnie z rysunkiem planu i przepisami § 16 ust. 1 pkt 1 lit. e, f, g. Propozycje innego podziału traktowane będą jako sprzeczne z planem.
4. Ustala się, że dojazdy do wieloprzestrzennych obiektów usługowych oraz obiektów handlowych, o których mowa w § 22 nie mogą być prowadzone istniejącymi ulicami o klasie lokalnej i dojazd-

dowej obudowanymi zabudową mieszkaniową, które istnieją na obrzeżach terenów wskazanych do zabudowy obiektami, o których mowa w § 22 ust. 1.

5. Dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu prywatnych dróg dojazdowych i ciągów pieszojezdnych określonych na rysunku planu w liniach orientacyjnych pod warunkiem, że zgodę na zmianę przebiegu wyrażą wszyscy właściciele działek, które obsługiwane są przez te drogi i ciągi pieszojezdne.

§ 16

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3 ustala się następujące linie rozgraniczające dróg i normatywy wyliczenia miejsc parkingowych:
 - 1) minimalna szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających:
 - a) o symbolu KA – 100,0 m
 - b) o symbolach KDGP – 35,0 m
 - c) o symbolach KDG – 30,0 m
 - d) o symbolach KDZ – 20,0 m
 - e) o symbolach KDL – 12,0 m
 - f) o symbolach KDD – 10,0 m
 - g) o symbolach KDX – 6,0 m
 - 2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) 35 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług administracji,
 - b) 45 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usług handlu,
 - c) 50 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumenckich w restauracjach i kawiarniach oraz innych obiektach gastronomicznych,
 - d) 50 miejsc postojowych na 100 miejsc w teatrach, kinach, kościołach, salach widowiskowych,
 - e) 30 miejsc na 100 uczniów lub studentów w szkołach i uczelniach,
 - f) 8 miejsc postojowych na 10 łóżek w szpitalach,
 - g) 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej przychodni zdrowia,
 - h) 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników obiektów rekreacyjnych,
 - i) 30 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
 - j) 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej obiektów działalności rzemieślniczej,
 - k) 50 miejsc na 100 łóżek w hotelach i motelach.
2. Ustala się możliwość poszerzenia i zwężenia linii rozgraniczających dróg i ulic pieszojezdnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – w zakresie zgodnym z rysunkiem planu i dopuszcza się realizację prywatnych dróg dojazdowych i ciągów pieszojezdnych w liniach rozgraniczających o szerokości odpowiednio 8,0 m i 4,0 m.
3. Ustala się możliwość realizacji dwupoziomowych skrzyżowań dróg w miejscach oznaczonych graficznie na rysunku planu.
4. Parkingi, o których mowa w ust. 1 pkt 2 należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające glebę i wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń.

§ 17

1. Ustala się możliwość realizacji autostrady A1 wraz z węzłami komunikacyjnymi na terenach o symbolach KA.
2. W związku z ust. 1 dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustala się zasięgi stref uciążliwości komunikacyjnych, w których z zastrzeżeniem ust. 9 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług oświaty, zdrowia i ochrony socjalnej.
3. W związku z ust. 2 ustala się następujące dopuszczalne odległości nowych inwestycji od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A1:
 - a) 120 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 150 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - c) 300 m dla obiektów usług oświaty, zdrowia i ochrony socjalnej.
4. Ustala się możliwość realizacji drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) na kierunku Pszczyna – Racibórz i modernizację ulicy Pszczyńskiej w dzielnicy Kleszczów do drogi tej klasy.
5. W związku z ust. 4 dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustala się strefy uciążliwości komunikacyjnych, w których z zastrzeżeniem ust. 9 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej oraz usług oświaty, zdrowia i ochrony

- socjalnej.
6. W związku z ust. 5 ustala się następujące dopuszczalne odległości nowych inwestycji od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi Pszczyna – Racibórz (KDGP) oraz od dróg głównych (KDG):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50 m od drogi KDGP i 25 m od dróg KDG,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej: 70 m od drogi KDGP i 40 m od dróg KDG,
 - c) dla obiektów usług oświaty, zdrowia i ochrony socjalnej: 200 m od dróg KDGP i 120 m od dróg KDG.
 7. Zasięgi uciążliwości o których mowa w ust. 3 i ust. 6 pokazane są graficznie na rysunku planu.
 8. Ustala się możliwość realizacji dwupoziomowych skrzyżowań dróg w miejscach oznaczonych graficznie na rysunku planu.
 9. Dopuszcza się mniejsze odległości niż te o których mowa w ust. 3 i ust. 6 za zgodą zarządcy drogi.
 10. Przy realizacji nowych ciągów komunikacyjnych wymienionych w ust. 1 i ust. 4 ustala się konieczność realizacji tuneli lub kładek umożliwiających przemieszczanie się zwierząt pomiędzy kompleksami, zespołami i enklawami terenów użytkowanych przyrodniczo po obu stronach tych ciągów komunikacyjnych.
 11. Ustala się zachowanie przebiegu i wydzieliń własnościowych istniejących linii kolejowych pokazanych na rysunku planu.

§ 18

1. Ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic pieszojezdnych oraz poza tymi liniami.
2. Ustala się możliwość realizacji dwupoziomowych skrzyżowań ścieżek rowerowych z istniejącymi i planowanymi drogami.
3. Ścieżki rowerowe jednokierunkowe będą miały szerokość minimum 1,5 m, a dwukierunkowe minimum 2,0 m.
4. Z zastrzeżeniem ust. 2 skrzyżowania ścieżek rowerowych z ulicami wykonane zostaną jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych.

§ 19

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) generalnie dla obszaru całego miasta dostawę wody z ujęć położonych poza jego obszarem:
 - a) rurociągiem ϕ 1200 z kierunku Goczałkowic
 - b) rurociągiem ϕ 1000 z kierunku Strumienia
 - 2) uzupełniająco dla potrzeb przemysłowych, gospodarczych i komunalnych dopuszcza się pobór wody głębinowej lub powierzchniowej,
 - 3) dopuszcza się lokalny pobór wody dla celów pitnych:
 - a) dla celów niepublicznych,
 - b) dla celów publicznych, jeśli spełniają one wymagania ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę,
 - 4) tranzyt wody przez teren miasta w kierunkach zachodnim i północnym,
 - 5) z zastrzeżeniem pkt 6 ustala się strefy ochronne dla sieci:
 - a) magistralnych, tranzytowych o szerokości 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla pozostałych sieci zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 6) naruszenie strefy ochrony sieci wymaga uzgodnienia z właścicielem, administratorem lub użytkownikiem sieci.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:
 - 1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych na oczyszczalnię ścieków, a wód opadowych poprzez system sieci i cieków do rzeki Rudy i rzeki Pszczynki,
 - 2) główną, miejską oczyszczalnię ścieków mechaniczno-biologiczną położoną przy ul. Wodociągowej, pokrywającą zasięgiem z zastrzeżeniem pkt 3 cały obszar miasta,
 - 3) w jednostce E – Rój oraz F – Rogoźna dopuszcza się odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię „Boguszowice” w Rybniku,
 - 4) z zastrzeżeniem pkt 5 na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni przydomowych lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z okresowym wywozem ścieków na oczyszczalnię,

- 5) przy lokalizacji oczyszczalni przydomowej lub osadnika szczelnego winny być spełnione odległości, o których mówią przepisy szczególne,
- 6) zrzut ścieków poprodukcyjnych do kanalizacji miejskiej wymaga ich podczyszczenia do parametrów, o których mówią przepisy szczególne,
- 7) dla sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) strefę ochronną o szerokości zależnej od średnicy i głębokości sieci,
 - b) swobodny dojazd do studzienek kanalizacyjnych.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) rozdzielczy system kanalizacji,
 - 2) usunięcie połączeń między:
 - a) kanalizacją deszczową i sanitarną,
 - b) likwidację kanałów ogólnospławnych,
 - 3) podczyszczanie ścieków deszczowych do parametrów, o których mówią przepisy szczególne,
 - 4) lokalizację obiektów podczyszczających:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdnym,
 - b) przy wylotach cieków do odbiorników,
 - 5) udrażnianie istniejących odbiorników wód opadowych: rowów, cieków, rzek,
 - 6) dla projektowanych terenów o znacznym stopniu utwardzenia (placów, parkingów, otoczenia centrów handlowych i usługowych) konieczność przeanalizowania materiałów posadzkowych w kierunku celowości powiększenia stopnia ich przepuszczalności,
 - 7) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych wody opadowej dla likwidacji podtopień,
 - 8) pośrednimi odbiornikami wód opadowych i roztopowych w poszczególnych jednostkach strukturalnych miasta są:
 - a) dla jednostki „A” – sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) dla jednostki „B” – sieć kanalizacji deszczowej dla rejonu Hańcówka i rzeka Ruda,
 - c) dla jednostki „C” – rejon ulic Wodzisławskiej i Folwarskiej do kanalizacji deszczowej pozostały obszar rowami do rzeki Rudy,
 - d) dla jednostki „D” do potoku Kłokocinki i rzeki Rudy,
 - e) dla jednostki „E” – do potoku Kłokocinki,
 - f) dla jednostki „F” – z części południowej do Potoku Osińskiego, a dla części północnej do rzeki Kłokocinki,
 - g) dla jednostki „G” – do Potoku Osińskiego,
 - h) dla jednostki „H” – z części południowej do Potoku Osińskiego z pozostałej części do Rudy,
 - i) dla jednostki „I” – do rzeki Rudy, a z części północnej do Rudziczki,
 - j) dla jednostki „J” – do rzeki Rudy.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) podstawową formą zaopatrzenia w gaz jest jego dostawa z sieci,
 - 2) jako wspomagający układ zaopatrzenia w gaz z sieci ustala się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - 3) głównym gazociągiem zasilającym jest rurociąg relacji Pszczyna – Świerklany,
 - 4) układ rozdzielczy zasilany jest ze stacji redukcyjno-pomiarowych „Rój”, „Osiny” i „Kleszczów”
 - 5) tranzyt gazu w kierunku południowym do stacji redukcyjno-pomiarowych:
 - a) SRP Jastrzębie „Szeroka”
 - b) SRP Pawłowice „Krzyżowice”,
 - 6) odległości podstawowe od gazociągów zgodnie z „Rozporządzeniem” z 7.12.1995 r. Dz.U. nr 139 oraz strefę kontrolowaną zgodnie z „Rozporządzeniem” z 30.07.2001 Dz.U. nr 97 lub zgodnie z aktami je zmieniającymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) tranzyt energii elektrycznej siecią 220 kV w relacjach Wielopole-Moszczenica, Kopanina – Liskovec bez rozbioru na teren miasta,
 - 2) dostawę energii dla zasilania miasta do Głównych Punktów Zasilania:
 - a) GPZ „Folwarki” 110/20kV z linii „Kłokocin – Folwarki” i „Folwarki – Żory”,
 - b) GPZ „Żory 110/20 kV z linii „Folwarki – Żory” i Żory – Baranowice”.
 - c) GPZ „Baranowice” 110/20 kV z linii „Suszec – Pniówek” i „Żabiniec – Borynia”,
 - d) rejon byłej kopalni Żory z linii 110 kV „Wielopole – Borynia”,
 - 3) dostawa energii do mieszkań odbywa się siecią napowietrzną lub kablową 20 kV poprzez stacje transformatorowe 20/0,4 kV:
 - a) w terenach zurbanizowanych z sieci kablowej,
 - b) w terenach otwartych lub otoczonych przez tereny otwarte z sieci napowietrznej,

- 4) od linii elektroenergetycznych, od ich skrajnych przewodów ustala się strefę uciążliwości, o których mówią przepisy szczególne, aktualne na dzień rozpatrywania lokalizacji inwestycji:
 - a) dla linii 220 kV – 22 m
 - b) dla linii 110 kV – 15 m
 - c) dla linii 20 kV – 7 m
 - 5) zagospodarowanie terenu w odległościach mniejszych niż wymienione w pkt 4 wymaga uzgodnień z Zakładem lub Rejonem Energetycznym,
 - 6) Rozwój sieci średnich napięć winien odbywać się w oparciu o „Koncepcję rozwoju sieci ŚN na terenie RE Rybnik”.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 2 dostawy ciepła z źródeł zdalaczynnych,
 - 2) źródła ciepła, o których mowa w pkt 1:
 - a) istniejące źródła adaptuje się pod warunkiem modernizacji do parametrów spełniających wymogi norm ochrony środowiska,
 - b) w wypadku braku możliwości modernizacji źródła ciepła sieci zdalaczynne winny być przejęte przez źródła spełniające te wymogi,
 - 3) istniejąca zabudowa usługowa, produkcyjna winna być zaopatrywana ze źródeł spełniających wymogi ochrony środowiska,
 - 4) systemy grzewcze projektowanych inwestycji winny spełniać wymogi aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 20

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi, o których mowa w § 2 ust. 5 ustala się wyposażenie w następujące sieci:
 - 1) tereny o symbolach **U, UC, UP** – wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną,
 - 2) teren o symbolu **MW** – wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i ciepłowniczą,
 - 3) tereny o symbolach **MN, MNZ** – wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną,
 - 4) tereny o symbolach **P, R i IT** – wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną w wypadku wystąpienia takich potrzeb,
 - 5) teren o symbolu **KK** – wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną dla rejonów obsługi ruchu,
 - 6) tereny o symbolach **KA, KDGP** – teletechniczną, kanalizacyjną oświetleniową,
 - 7) tereny o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KP, KS i ZP** – kanalizację deszczową, elektroenergetyczną oświetleniową,
 - 8) tereny o symbolach **ZD, ZC** – wodociągową, elektroenergetyczną,
 - 9) dla terenów, o których mowa w pkt 1÷4 dopuszcza się budowę sieci gazowej.
2. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia inwestycji na terenach, o których mowa w ust. 1, w przypadku, gdy:
 - 1) tereny o symbolach **U, UC, UP, MN, MNZ** posiadać będą zapewnienie dostawy wody i energii elektrycznej, a rozwiązania gospodarki ściekowej będą zgodne z ustaleniami § 21 ust. 1,
 - 2) teren o symbolu **MW** – inwestor uzyska zapewnienie dostawy wszystkich mediów oraz odbioru wód opadowych i ścieków bytowych na oczyszczalnię,
 - 3) tereny o symbolach **P, R, IT i KK** posiadać będą zapewnienie dostawy mediów niezbędnych dla prowadzenia produkcji lub funkcjonowania urządzeń,
 - 4) tereny o symbolach **KA, KDGP** posiadać będą zapewnienie połączeń teletechnicznych, a kanalizacja deszczowa rozwiązana będzie zgodnie z § 21 ust. 2,
 - 5) tereny o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KP, KS i ZP** rozwiązania gospodarki ściekowej będą zgodne z § 21 ust. 3,
 - 6) tereny o symbolach **ZD, ZC** posiadać będą okresowe zapewnienie dostawy wody.

§ 21

1. Dla terenów, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 1÷4:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych na oczyszczalnię,
 - 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,

- 3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KA** i **KDGP** ustala się odprowadzenie wód opadowych do szczelnej kanalizacji deszczowej wyposażonej w instalację ją zamykającą na wypadek możliwości przedostania się do wód opadowych substancji niebezpiecznych.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDX**, **KS**, **ZP** odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych wymaga podczyszczenia.

§ 22

1. W ramach terenów przewidywanych w planie dla realizacji usług komercyjnych ustala się możliwość budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pokazane są graficznie na rysunku planu i opisane następującymi symbolami:
 - 1) **D11 UC**; **D12 UC**; **D14 UC** i **D15 UC** w jednostce Rowień,
 - 2) **E6 UC** i **E7 UC** w jednostce Rój.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 23

1. Na terenach oznaczonych symbolami **KK**, **K**, **R**, **ZL**, **ZR**, **ZŁ**, **WS**, **ZI**, ustala się następujące szczególne warunki i zasady ich zagospodarowania:
 - 1) na terenach o symbolach **KK**, **K**:
 - a) zachowanie istniejącego zagospodarowania linii kolejowych z możliwością realizacji nowych obiektów i urządzeń związanych z komunikacją kolejową,
 - b) możliwość modernizacji zboczy skarp istniejących wzdłuż linii kolejowych,
 - c) możliwość zadrzewień terenów poza pasem drogowym w miejscach nie kolidujących z istniejącym i planowanym uzbrojeniem,
 - d) możliwość realizacji ekranów akustycznych na obrzeżach dróg,
 - e) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z organizacją ruchu kołowego,
 - f) możliwość realizacji budowli w ramach bezkolizyjnych skrzyżowań arterii komunikacyjnych,
 - g) możliwość realizacji ekranów akustycznych wzdłuż dróg o symbolach **KDGP** oraz siatek zabezpieczających przed wtargnięciem zwierzyny na pas drogowy,
 - 2) na terenach **R**, **ZL**, **ZŁ**, **ZR** i **WS**:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń poza wymienionymi w § 5 ust. 1 pkt 11÷ 15,
 - b) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku innych możliwości ich realizacji,
 - c) możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną i leśną.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **ZD**, **ZM**, **ZC** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz ich zagospodarowania:
 - 1) na terenach o symbolach **ZP**:
 - a) zachowanie odległości obiektów minimum 4,0 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku symbolem **ZP**,
 - b) dopuszczane w § 5 ust. 1 pkt 16 obiekty i urządzenia związane z funkcją zieleni parkowej mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne,
 - c) z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 16 lit. b tereny zabudowane obiektami i nie urządzone zielenią nie mogą przekraczać 20% powierzchni całego terenu wydzielonego na rysunku planu dla zieleni parkowej,
 - 2) na terenach o symbolach **ZD**:

- a) zachowanie odległości obiektów minimum 5,0 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD**,
 - b) dopuszczone w § 5 ust. 1 pkt 17 obiekty mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne,
 - c) tereny zabudowane obiektami i nie urządzone ogrodami nie mogą przekraczać 30% powierzchni całego terenu wydzielonego na rysunku planu dla ogrodów działkowych,
- 3) na terenach o symbolach **ZM**:
- a) zachowanie odległości obiektów minimum 4,0 m od granicy działki lub ich lokalizacja w granicy działki nie przylegającej do ulicy publicznej,
 - b) dopuszczone w § 5 ust. 1 pkt 18 altany ogrodowe nie mogą być wyższe niż 3,5 m od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu dachu,
 - c) tereny zabudowane obiektami oraz nie urządzone zielenią nie mogą przekraczać 10% powierzchni terenu o symbolu **ZM** na pojedynczej działce wydzielonej geodezyjnie,
- 4) na terenach o symbolach **ZC**:
- a) zachowanie odległości nowo realizowanych obiektów minimum 8,0 m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - b) dopuszczone w § 5 ust. 1 pkt 20 obiekty mogą być o wysokości jedno lub dwukondygnacyjnej za wyjątkiem kaplic cmentarnych oraz urządzeń związanych z kremacją zwłok.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 na terenach oznaczonych symbolami **U**, **UP**, **MW**, **MN**, **MNZ**, **P**, **RP**, **IT** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) z zastrzeżeniem ust. 4 dla wszystkich terenów zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla realizacji nowej zabudowy od strony dróg publicznych, które ustala się następująco:
- a) od autostrady (KA) z zachowaniem odległości ustalonych w § 17 ust. 3 dla jej uciążliwości,
 - b) od dróg klasy głównej przyspieszonej (GP) i głównej (G) z zachowaniem odległości ustalonych w § 17 ust. 6 dla ich uciążliwości,
 - c) od dróg klasy zbiorczej (KDZ) w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 15 m dla zabudowy usługowej nie związanej ze stałym pobytem ludzi,
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - 50 m dla zabudowy usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - d) od dróg klasy lokalnej (KDL) w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych poza usługami oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - 20 m dla obiektów usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - e) od dróg klasy dojazdowej (KDD) w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - 6 m dla garaży i obiektów usługowych,
 - 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - 12 m dla obiektów usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
- 2) na terenach o symbolach **U**, **UP** i **UC**:
- a) uciążliwość prowadzonych działalności nie może obejmować terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) w ramach poszczególnych inwestycji zachowanie co najmniej 20% powierzchni terenu w użytkowaniu zielenią,
 - c) nie przekraczanie wysokości zabudowy trzech kondygnacji nadziemnych,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 dla terenów **U** i **UC** oraz 1,0 dla terenów **UP**,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 dla terenów **U** i **UC** oraz 0,3 dla terenów **UP**,
- 3) na terenach o symbolach **MW**:
- a) w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę zachowanie co najmniej 30% powierzchni terenu w użytkowaniu zielenią,
 - b) nie przekraczanie wysokości zabudowy pięciu kondygnacji nadziemnych,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8

- e) możliwość przebudowy i modernizacji istniejących budynków oraz zmiany funkcji pomieszczeń na usługową,
- 4) na terenach o symbolach **MN**:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek dla zabudowy wolnostojącej 600m²
 - b) konieczność lokalizacji budynków w granicach sąsiadujących ze sobą działek dla zabudowy zwartej i bliźniaczej,
 - c) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek (za wyjątkiem granic przylegających do ulic publicznych) dla zabudowy wolnostojącej,
 - d) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 40% jej powierzchni w użytkowaniu zielenią, oraz minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - e) nie przekraczanie wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji nadziemnych (parter, piętro i poddasze użytkowe), przy czym maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu nie może być większa niż 10,0 m,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1
 - h) możliwość realizacji jednokondygnacyjnych garaży boksowych i budynków towarzyszących o funkcji usługowej i infrastruktury technicznej oraz możliwość wydzielenia działek dla tych obiektów,
 - i) z zastrzeżeniem lit. j konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy i kolorystyki dachów zabudowy istniejącej w otoczeniu, przy stosowaniu zasady podobnej formy dachów w zespołach zabudowy lub ciągach budynków wzdłuż ulic,
 - j) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych 30° ÷ 45°. Od warunku tego można odstąpić w przypadkach, gdy w otoczeniu projektowanego obiektu istnieją budynki o dachach płaskich, do których nawiązywanie byłoby uzasadnione pod względem kompozycji przestrzennej. Przy dachach spadzistych konieczność stosowania pokrycia w kolorze ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym,
- 5) na terenach o symbolach **MNZ**:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek dla zabudowy wolnostojącej 750m²
 - b) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek (za wyjątkiem granic przylegających do ulic publicznych) dla zabudowy wolnostojącej oraz konieczność lokalizacji zabudowy w granicach sąsiadujących ze sobą działek dla zabudowy zwartej i bliźniaczej,
 - c) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy zachowanie co najmniej 60% jej powierzchni w użytkowaniu zielenią, oraz minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - d) zachowanie przepisów ustalonych dla terenów **MN** w pkt 4 lit. e,h,i,j,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3,
- 6) na terenach o symbolach **P**:
 - a) uciążliwość prowadzonych działalności nie może obejmować terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) w ramach poszczególnych inwestycji zachowanie co najmniej 10% powierzchni w użytkowaniu zielenią,
 - c) nie przekraczanie wysokości zabudowy trzech kondygnacji nadziemnych przy dopuszczeniu większej wysokości obiektów i urządzeń związanych z technologią prowadzonej produkcji lub działalności,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6,
- 7) na terenach o symbolach **RP**:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy obiektów inwentarskich, stajni, magazynów i przechowywalni produktów rolnych – 12,0 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się większą wysokość magazynów, silosów i innych urządzeń związanych z funkcją produkcji rolnej i przetwórstwa rolnego,
 - b) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć wysokości 10,0 m od poziomu terenu,
 - c) w ramach poszczególnych inwestycji zachowanie co najmniej 30% powierzchni terenu nieutwardzonego,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 w odniesieniu do powierzchni nieruchomości zlokalizowanej w terenach **RP**,

- 8) na terenach o symbolach IT:
 - a) nie przekraczanie wysokości zabudowy trzech kondygnacji nadziemnych przy dopuszczeniu większej wysokości obiektów i urządzeń związanych z technologią zakładu lub obiektu,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,4.
4. Dopuszcza się mniejsze odległości zabudowy niż te, o których mowa w ust. 3 pkt 1, o ile wyrazi na to zgodę zarządca drogi przy której ta zabudowa jest zlokalizowana oraz w przypadkach ustalenia odległości zabudowy od dróg publicznych o funkcji zbiorczej, lokalnej i dojazdowej nie istniejących lecz zapisanych w niniejszym planie, dopuszcza się możliwość ustalania nieprzekraczalnych linii zabudowy od osi tych dróg w następujący sposób:
 - 1) od dróg klasy zbiorczej (KDZ) dwujezdniowych:
 - a) 23 m dla zabudowy usługowej nie związanej ze stałym pobytem ludzi,
 - b) 28 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 33 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - d) 58 m dla zabudowy usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - 2) od dróg klasy zbiorczej (KDZ) jednojezdniowych:
 - a) 18,5 m dla zabudowy usługowej nie związanej ze stałym pobytem ludzi,
 - b) 23,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 28,5 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - d) 53,5 m dla zabudowy usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - 3) od dróg klasy lokalnej (KDL):
 - a) 15,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych poza usługami oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - b) 18,5 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - c) 23,5 m dla obiektów usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej,
 - 4) od dróg klasy dojazdowej (KDD):
 - a) 9 m dla garaży i obiektów usługowych,
 - b) 11 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 13 m dla zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej,
 - d) 15 m dla obiektów usług oświaty, zdrowia i opieki socjalnej.
5. Na terenach zabudowanych oznaczonych graficznie na rysunku planu oraz w przypadkach wydzieleń działek na terenach **MN** i **MNZ** dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu stosowanie przepisów ust. 3 pkt 4 i 5 nie jest obligatoryjne pod warunkiem, że zachowana będzie zgodność z przepisami prawa budowlanego oraz wysokość zabudowy na terenach **MN** i **MNZ** nie przekroczy 12,0 m od poziomu terenu.

Rozdział 8

Przepisy szczególne dotyczące niektórych terenów w ramach poszczególnych jednostek strukturalnych

§ 24

Wprowadza się następujące uszczegółowienia przeznaczenia i użytkowania terenów oraz zasad ich zagospodarowania, z zachowaniem podstawowych przeznaczeń terenów, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz przepisów innych paragrafów niniejszej uchwały:

- 1) w ramach jednostki strukturalnej **A** - „Śródmieście”:
 - a) teren o symbolu **A1 UP** – zachowanie dotychczasowych funkcji usług kultury obiektów Miejskiego Ośrodka Kultury, z możliwością rozbudowy obiektów w kierunku ulicy Powstańców,
 - b) teren o symbolu **A2 UP** – zachowanie dotychczasowych funkcji usług oświaty istniejących obiektów i terenu,
 - c) teren o symbolu **A3 ITK** – zachowanie dotychczasowych funkcji obiektów i urządzeń miejskiej oczyszczalni ścieków z możliwością jej rozbudowy i modernizacji, oraz utworzenia kompostowni,
 - d) teren o symbolu **A4 U** – konieczność zmiany zagospodarowania terenów z chwilą rozpoczęcia funkcjonowania północnej obwodnicy miasta i konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów z przylegającej od zachodu drogi o symbolu **A KDZ**, możliwość lokalizacji obiektów mieszkalnych komunalnych, oraz obiektów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. f, g,

- e) teren o symbolu **A5 ZC** – zachowanie funkcji i rozplanowania cmentarza przy ulicy Smutnej,
 - f) tereny o symbolach **A6 ZC; A7 MNZ, A8 UP** – zachowanie zagospodarowania terenów wchodzących w skład założenia sakralnego kościoła ewangelicko-augsburskiego (cmentarz na terenie **A6 ZC**, plebania na terenie **A7 MNZ** i dawna szkoła na terenie **A8 UP**). Przy ewentualnych zmianach zagospodarowania terenów i modernizacji obiektów obowiązuje bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich i zamierzenia te wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - g) teren o symbolu **A9 KS** – konieczność zmiany wyglądu zespołu garaży od strony południowej i północnej,
 - h) teren o symbolu **A10 U** – planowany zespół usług komercyjnych,
 - i) tereny o symbolach **A11 KDGP÷A13 KDGP** – tereny planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, która jest inwestycją celu publicznego,
 - j) teren o symbolu **A14 UP** – zachowanie funkcji istniejących terenów sportowo-rekreacyjnych i ich rozbudowa.
- 2) w ramach jednostki strukturalnej **B** – „Zespół Osiedli Mieszkaniowych”:
- a) teren o symbolu **B1 UP** – możliwość rozbudowy zespołu usług publicznych (Urząd Miasta, Hala Widowiskowo-Sportowa) z dopuszczeniem adaptacji budynku Urzędu Miasta dla innych funkcji publicznych,
 - b) teren o symbolu **B2 ITW** – zachowanie ujęcia wód podziemnych i zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
 - c) teren o symbolu **B3 U** – możliwość dalszej adaptacji obiektów byłej fabryki Barteckiego dla funkcji usługowych z zachowaniem ogólnej zasady ich lokalizacji i formy architektonicznej,
 - d) teren o symbolu **B4 ZP** – zachowanie istniejących obiektów usługowych bez możliwości ich rozbudowy,
 - e) teren o symbolu **B5 UP** – zachowanie dotychczasowych funkcji usług zdrowia i opieki społecznej szpitala miejskiego Nr 2 z możliwością rozbudowy obiektów,
 - f) teren o symbolu **B6 P** – w ramach zmian zagospodarowania możliwość zwiększenia powierzchni terenu związanego z segregacją surowców wtórnych i zbiórką odpadów niebezpiecznych oraz możliwość utworzenia kompostowni. W przypadku prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami komunalnymi odległość obiektów budowlanych winna wynosić minimum 80 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - g) teren o symbolu **B7 UP,U** – lokalizacja zespołu obiektów i urządzeń tworzących dzielnicowy ośrodek sportowo-rekreacyjny,
 - h) teren o symbolu **B8 ITW** – zachowania zbiorników wody i zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
 - i) teren o symbolu **B9 U** – możliwość lokalizacji obiektu hospicjum lub obiektu o innych funkcjach usługowych,
- 3) w ramach jednostki strukturalnej **C** – „Zachód”:
- a) teren o symbolu **C1 P** – adaptacja istniejących obiektów i urządzeń dla nowych działalności produkcyjnych i gospodarczych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatur, oraz zachowanie i możliwość rozbudowy istniejących obiektów o funkcji usługowej i mieszkaniowej,
 - b) tereny o symbolach **C2 P÷C7 P** – tereny dla lokalizacji obiektów i urządzeń przemysłowo-produkcyjnych, przy czym na terenie **C7 P** mogą być zlokalizowane wyłącznie takie użytkowania, które nie będą stwarzały zagrożeń środowiskowych i krajobrazowych dla otoczenia. W zagospodarowaniu terenu **C7 P** należy zachować pas zieleni izolacyjnej o szerokości 20,0 m wzdłuż północnej granicy terenu,
 - c) teren o symbolu **C8 U,UP** – adaptacja historycznych obiektów byłego folwarku dla funkcji usług publicznych i komercyjnych, z zachowaniem wartości kulturowych architektury obiektów i miejsca lokalizacji. W związku z objęciem założenia strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje rygor utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania zabudowy, zachowania jej dotychczasowej formy. Dopuszcza się możliwość przebudowy, modernizacji zabudowy oraz jej uzupełnienia w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) teren o symbolu **C9 MNZ** – projektowany zespół mieszkaniowy wymagający szczególnych walorów urbanistyczno-architektonicznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną, której funkcjonowanie nie będzie uciążliwe dla otaczających terenów przyrodniczych. Architektura zabudowy wymaga zastosowania jednolitego kąta 30° spadku

- połaci dachowych, pokrycia dachówką ceramiczną koloru bordowego oraz podobnych form przestrzennych budynków,
- e) teren o symbolu **C10 P** – zachowanie możliwości funkcjonowania istniejących obiektów produkcyjnych oraz możliwość rozwoju funkcji produkcyjnych przy zachowaniu warunku ich nieuciążliwości oddziaływania na istniejącą i planowaną w otoczeniu zabudowę mieszkaniową,
 - f) teren o symbolu **C11 KDGP** – teren planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, która jest inwestycją celu publicznego,
 - g) teren o symbolu **C12 ITW** – zachowanie i możliwość rozbudowy ujęcia wody pitnej. W ochronnej strefie pośredniej wewnętrznej o promieniu 60 m pokazanej na rysunku planu ustala się konieczność zachowania przepisów Decyzji Nr 44/99 Prezydenta Miasta Żory z dnia 22.06.1999 r.
 - h) teren o symbolu **C13 UP** – możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń wyłącznie o funkcji rekreacyjnej i sportowej, przy czym obiekty kubaturowe nie mogą stanowić powierzchni większej niż 10 % powierzchni terenu przeznaczonego dla inwestycji,
 - i) tereny o symbolach **C14 MNZ** i **C15 MNZ** – tereny ekstensywnej zabudowy zlokalizowane w sąsiedztwie miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - j) teren o symbolu **C16 ZL** – w południowej części terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z oczyszczaniem wód deszczowych i ścieków sanitarnych,
 - k) tereny o symbolach **C17 U** i **C18 U** – zespoły usługowe wymagające zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 4) w ramach jednostki strukturalnej **D** – „Rowień”:
- a) teren o symbolu **D1 UP** – zachowanie głównych istniejących obiektów użyteczności publicznej w dzielnicy Rowień. Na terenie planuje się utworzenie głównej przestrzeni publicznej dzielnicy i powiązania jej z terenami otaczającymi,
 - b) teren o symbolu **D2 UP** – zachowanie istniejących obiektów użyteczności publicznej z możliwością rozwoju nowych funkcji usług publicznych i komercyjnych,
 - c) teren o symbolu **D3 U** – możliwość realizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem powiązań z obiektami usługowymi istniejącymi w otoczeniu,
 - d) teren o symbolu **D4 U** – projektowany zespół obiektów usługowych związanych z obsługą mieszkańców północno-zachodniej części dzielnicy Rowień,
 - e) teren o symbolu **D5 P** – zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych i terenów magazynowo-składowych oraz możliwość realizacji nowych użytkowań tego typu pod warunkiem, że uciążliwość oddziaływania działalności nie będzie obejmowała terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej,
 - f) teren o symbolu **D6 ZC** – tereny istniejącego i planowanego cmentarza w dzielnicy Rowień,
 - g) teren o symbolu **D7 KA** – teren planowanej autostrady A1 wraz z węzłem autostradowym „Rowień”, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym. Koszty wykupu terenów dla tej inwestycji oraz budynków znajdujących się w liniach rozgraniczających tego terenu, jak również roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ponosić będzie i realizował budżet państwa.
Oddziaływanie autostrady po jej realizacji na tereny przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać norm ustalonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej. W strefach uciążliwości autostrady na których planuje się zabudowę usługową wymagana jest zmiana funkcji mieszkaniowej istniejących budynków lub i rozbiórka,
 - h) teren o symbolu **D8 U** – adaptacja istniejących obiektów, w tym również dla potrzeb obsługi podróżujących autostradą A1 oraz możliwość lokalizacji nowych obiektów z tym związanych,
 - i) tereny o symbolach **D9 KDGP** i **D10 KDGP** – tereny planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego, które jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim,
 - j) tereny o symbolach **D11 UC**; **D12 UC**; **D14 UC** i **D15 UC** – tereny planowanych działalności związanych z autostradą A1 oraz węzłem „Rowień”, w ramach tych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - k) tereny o symbolach **D13 U**; **D16 U**÷**D20 U** – tereny działalności usługowych wymagające zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- 5) w ramach jednostki strukturalnej **E** – „Rój” :

- a) teren o symbolu **E1 UP** – zakaz lokalizacji nowych obiektów od strony wschodniej, zachodniej i północnej istniejącego kościoła,
 - b) teren o symbolu **E2 UP** – możliwość rozbudowy szkolnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w kierunku południowym i wschodnim,
 - c) teren o symbolu **E3 UP** – zachowanie funkcji sportowo-rekreacyjnych istniejących obiektów i urządzeń, konieczność podniesienia standardu obiektów istniejących w północno-zachodniej części terenów oraz zmiany ich funkcji z magazynowo-składowej na usługową,
 - d) teren o symbolu **E4 MNZ** – zachowanie formy architektonicznej i rozplanowanie zabytkowego założenia dworsko-folwarcznego, które obejmuje się strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz przebudowa i modernizacja zabudowy wymagają uzgodnień ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - e) teren o symbolu **E5 ZC** – zachowanie istniejącego cmentarza,
 - f) tereny o symbolach **E6 UC** i **E7 UC** – planowany rozwój nowych działalności gospodarczych związanych z planowanym węzłem „Świerklany” na autostradzie A1, w tych terenach przewiduje się możliwość lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W ramach terenu **E7 UC** dopuszcza się możliwość realizacji zjazdu z autostrady A1 i jej połączenia z ulicą Wodzisławską,
 - g) tereny o symbolach **E9 U** i **E10 U** – zachowanie funkcji istniejącego ośrodka sportowo-rekreacyjnego z możliwością zmiany użytkowania terenów na usługi komercyjne,
 - h) teren o symbolu **E11 KK** – możliwość zachowania istniejącej bocznicy kolejowej,
 - i) tereny o symbolach **E12 KA÷E15 KA** – tereny planowanej autostrady A1 wraz z węzłem autostradowym „Świerklany”, która jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym. Koszty wykupu terenów dla tej inwestycji oraz budynków znajdujących się w liniach rozgraniczających tego terenu, jak również roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ponosił będzie i realizował budżet państwa.
Oddziaływanie autostrady po jej realizacji na tereny przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać norm ustalonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej. W strefach uciążliwości autostrady na których planuje się zabudowę usługową wymagana jest zmiana funkcji mieszkaniowej istniejących budynków lub i rozbiórka,
 - j) tereny o symbolach **E16 U÷E18 U** - planowane zespoły usługowe wymagające zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- 6) w ramach jednostki strukturalnej **F** – „Rogoźna”:
- a) teren o symbolu **F1 UP** – możliwość rozbudowy istniejącego budynku szkoły w kierunku północnym,
 - b) teren o symbolu **F2 U** – planowane zachowanie i uzupełnienie obiektów usługowych w rejonie określającym główną przestrzeń publiczną dzielnicy,
 - c) teren o symbolu **F3 UP** – zakaz realizacji nowych obiektów w otoczeniu budynku kościoła, planowana możliwość realizacji usług i parkingu na terenie **F U** przylegającym do działki kościoła od strony wschodniej,
 - d) teren o symbolu **F4 ZC** – zachowanie istniejącego i rezerwa terenu dla cmentarza w dzielnicy Rogoźna,
 - e) teren o symbolu **F5 UP** – planowany zespół usług publicznych,
 - f) teren o symbolu **F6 RP** – zachowanie i możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń wysokotowarowego gospodarstwa rolnego. Na części terenu ustala się strefę „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowe założenie dworsko-folwarczne wraz z obiektem byłego dworu wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego (nr A/1551/94). Przebudowa i modernizacja zabudowy istniejącej i realizacja nowej zabudowy wymagają uzgodnień z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - g) teren o symbolu **F7 U** – planowany zespół usług komercyjnych przy skrzyżowaniu planowanej drogi zbiorczej z istniejącą drogą Żory - Jastrzębie,
 - h) teren o symbolu **F8 P** – możliwości rozwoju istniejących zakładów przetwórstwa spożywczego przy zachowaniu warunku, że uciążliwość oddziaływania tych zakładów nie będzie obejmowała istniejącej i planowanej zabudowy w otoczeniu terenu **F8 P**,
 - i) teren symbolu **F9 U** – możliwość realizacji domu spokojnej starości,
 - j) teren o symbolu **F10 U** – planowana lokalizacja zespołu usługowego,

- k) teren o symbolu **F11 ZP** – adaptacja enklaw leśnych dla zieleni parkowej bez możliwości zabudowy,
- l) teren o symbolu **F12 MN** – planowany zespół zabudowy mieszkaniowej, wymagający kompleksowego projektu zagospodarowania i podziału terenu,
- 7) w ramach jednostki strukturalnej **G** – „Osiny”:
 - a) tereny o symbolach **G1 UP** i **G2 UP** – zachowanie funkcji istniejącego kościoła na terenie **G1 UP** oraz szkoły na terenie **G2 UP** określających główną przestrzeń publiczną dzielnicy,
 - b) tereny o symbolach **G3 ZC** i **G5 ZC** – zachowanie cmentarza dla dzielnicy Osiny na terenie **G3 ZC** i planowane powiększenie cmentarza na terenie **G5 ZC**,
 - c) teren o symbolu **G4 UP** – zachowanie obiektów użyteczności publicznej w centralnym rejonie dzielnicy, planowane utworzenie placu publicznego we wschodniej części terenu,
 - d) teren o symbolu **G6 P** – zachowanie działalności produkcyjnych przy założeniu, że uciążliwość ich oddziaływania nie będzie wykraczała poza granice terenu o symbolu **G6 P**,
 - e) teren o symbolu **G8 U** – możliwość rozwoju zespołu usług komercyjnych,
 - f) teren o symbolu **G9 P** – planowany zespół obiektów produkcyjnych,
- 8) w ramach jednostki strukturalnej **H** – „Baranowice”:
 - a) teren o symbolu **H1 U** – zachowanie budynku i rozplanowania otoczenia pałacowo-parkowego w Baranowicach (nr rejestru zabytków A/542/66). Na terenie **H1 U** ustala się zakaz realizacji nowych obiektów oraz ustala się możliwość zagospodarowania pałacu dla potrzeb hotelu, ośrodka szkoleniowego lub innych funkcji usługowych. Wszelkie zmiany funkcji i formy budynku byłego pałacu oraz zmiany zagospodarowania terenu wymagają uzgodnień ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pola ekspozycji pałacu od strony północnej i południowej objęte są strefą „E” ekspozycji i wyłącza się je z możliwości zabudowy,
 - b) teren o symbolu **H2 ZP** – planowane utworzenie kompleksu parkowego w otoczeniu zabytkowego założenia pałacowo-parkowego,
 - c) teren o symbolu **H3 P** – możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń kompleksu przemysłu spożywczego, pod warunkiem zachowania istniejącego ujęcia wody i jego strefy ochronnej pokazanej graficznie na rysunku planu zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta nr 51/01 z dnia 9.05.2001 r.,
 - d) teren o symbolu **H4 U** – teren dla lokalizacji obiektów usługowych związanych z obsługą mieszkańców zespołu Baranowice – Szoszowy,
 - e) teren o symbolu **H5 MNZ** – adaptacja istniejących budynków bez możliwości ich rozbudowy,
- 9) w ramach jednostki strukturalnej **I** – „Kleszczów”:
 - a) teren o symbolu **I1 UP** – zachowanie lokalizacji i zagospodarowania terenu istniejącego kościoła,
 - b) teren o symbolu **I2 UP** – zachowanie lokalizacji istniejącej szkoły z możliwością rozbudowy w kierunku północnym,
 - c) teren o symbolu **I3 U** – lokalizacja obiektów i urządzeń usługowych na wlocie do miasta od strony wschodniej. Obsługę komunikacyjną terenów należy realizować od dróg lokalnych przylegających od strony wschodniej i zachodniej,
 - d) teren o symbolach **I4 U** – zachowanie lokalizacji i powiększenie terenu targowiska,
 - e) teren o symbolu **I5 P** – zachowanie istniejących działalności produkcyjnych i gospodarczych pod warunkiem, że ich uciążliwość nie będzie obejmowała terenów mieszkaniowych i usługowych istniejących i planowanych w otoczeniu,
 - f) tereny o symbolach **I6 ZR** i **I7 ZR** – rekultywacja terenów byłego wysypiska odpadów komunalnych w kierunku leśnym. W terenie **I6 ZR** należy pozostawić teren niezadrzewiony dla realizacji drogi Pszczyna – Racibórz – do czasu ostatecznego wyboru wariantu tej drogi,
 - g) teren o symbolu **I8 ITC** – zachowanie funkcji obiektów i urządzeń ciepłowni miejskiej z możliwością lokalizacji nowych obiektów i urządzeń produkcyjnych, których uciążliwość oddziaływania nie będzie obejmowała istniejących i planowanych terenów mieszkaniowych i usługowych w otoczeniu,
 - h) tereny o symbolach **I9 P-I10 P** – planowane tereny o funkcji przemysłowej i produkcyjnej o małej uciążliwości dla otoczenia, przy czym w zagospodarowaniu i w ramach tere-

- nu **I9 P** należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości 20,0 m wzdłuż północnej i północno-wschodniej granicy terenów,
- i) teren o symbolu **I12 P** – adaptacja istniejących działalności produkcyjnych pod warunkiem, że uciążliwość ich oddziaływania nie będzie wykraczała poza tereny będące własnością właściciela zakładów,
 - j) teren o symbolu **I14 U** – planowany zespół usługowy,
 - k) teren o symbolu **I15 P** – adaptacja obiektów i urządzeń byłego szybu kopalni „Krupiński” dla działalności produkcyjnych i usługowych,
 - l) teren o symbolu **I16 KDGP** – teren planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego w formie modernizacji i rozbudowy ulicy Pszczyńskiej. Droga jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim,
 - m) teren o symbolu **I17 P** – użytkowanie terenów wymaga zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz wykluczenia lokalizacji powierzchni składowych i magazynowych,
 - n) teren o symbolu **I18 U** – planowany zespół usługowy wymagający zorganizowanej działalności inwestycyjnej powiązany z terenami rekreacyjnymi po południowej stronie stawu „Śmieszek”,
- 10) w ramach jednostki strukturalnej **J** – „Kleszczówka”:
- a) tereny o symbolach **J1 KK** – zachowanie obiektów dworca kolejowego będących pod ochroną konserwatorską. Rejon objęty jest strefą „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej. Przebudowa, modernizacja i uzupełnienie zabudowy w tej strefie wymagają uzgodnień z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W nawiązaniu do obiektu dworca kolejowego planuje się przebudowę przedpola dworca (teren o symbolu **J2 K**) wraz z realizacją parkingu dla samochodów osobowych,
 - b) teren o symbolu **J3 UP** – zachowanie obiektów i terenu istniejącej szkoły,
 - c) teren o symbolu **J4 UP** – zachowanie terenów sportowych z możliwością lokalizacji obiektów o funkcji usług sportu,
 - d) teren o symbolu **J5 ZP** – lokalizacja parku botanicznego na terenach byłej piaskowni,
 - e) teren o symbolu **J6 U** – lokalizacja zespołu usług komercyjnych na wlocie do miasta od strony Katowic, powiązanego z terenami rekreacyjnymi po południowej stronie stawu „Śmieszek”. Zabudowa i zagospodarowanie terenu wymaga zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - f) teren o symbolu **J7 UP** – lokalizacja obiektów i urządzeń ośrodka wypoczynkowo-rekreacyjnego „Śmieszek”. W ramach terenu ustala się konieczność zachowania ujęcia wody podziemnej i zachowanie strefy ochronnej, którą pokazano graficznie na rysunku planu zgodnie z Decyzją Nr 79/99 Prezydenta Miasta Żory z dnia 15.10.1999 r., zagospodarowanie terenów należy realizować w kierunku tworzenia stancji harcerskiej z terenami sportowo-rekreacyjnymi,
 - g) teren o symbolu **J8 U** – teren po zakończeniu funkcjonowania obecnej wytwórni betonu przeznaczona się dla lokalizacji usług komercyjnych z zakresu sportu, rekreacji i gastronomii,
 - h) teren o symbolu **J9 P** – możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych i rzemiosła produkcyjnego oraz na części terenów możliwość urządzenia grzebowiska dla zwierząt.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe, w tym stawki procentowe na podstawie których ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 25

1. Na terenach objętych planem tracą moc ustalenia następujących planów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów „Enklawa-Boguszowice” przyjęty uchwałą Rady Miasta Żory Nr XIII/154/99 z dnia 5.07.1999 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 44 poz. 1166 z dnia 1.10.1999 r.
 - 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kleszczów przyjęta uchwałą Rady Miasta Żory Nr XXXIV/438/2001 z dnia 25.01.2001 roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 57 poz. 1501 z dn. 10.08.2001 r.

- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w dzielnicy Zachód przyjęty uchwałą Rady Miasta Żory Nr 603/XLVIII/2002 z dnia 28.02.2002 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 24 poz. 816 z dnia 10.04.2002 r.
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w dzielnicy Powstańców Śl. i Zachód przyjęty uchwałą Rady Miasta Żory Nr 604/XLVII/2002 z dnia 28.02.2002 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 24 poz. 817 z dnia 10.04.2002 r.
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Kleszczówka przyjęty uchwałą Rady Miasta Żory Nr 605/XLVII/2002 z dnia 28.02.2002 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 24 poz. 818 z dnia 10.04.2002 r.

§ 26

Na terenach nie objętych strefami obserwacji archeologicznej, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 4 ustala się konieczność zapewnienia nadzoru archeologicznego dla inwestycji autostrady, oraz większych obiektów kubaturowych o powierzchni zabudowy powyżej 300 m² i magistral infrastruktury technicznej.

§ 27

1. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się tereny oznaczone graficznie na rysunku planu na których ustala się 30 % stawkę wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W związku z ust. 1, gdy właściciel będzie zbywał nieruchomość położoną w obszarach określonych w tym ustępie, Prezydent Miasta będzie pobierał opłaty, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy działek na których przed uchwaleniem planu istniała zabudowa.

§ 28

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

MIASTO ŻORY
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PROJEKT PLANU

JEDNOSTKA A - ŚRÓDMIEŚCIE
ZACZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA ŻORY NR 469/XL/05 Z DNIA 24 LISTOPADA 2005 R.
POWIERZENIE DO FORMATU A3



LEGENDA

1. ZONE KRAJOWA

2. ZONE KRAJOWA

3. ZONE KRAJOWA

4. ZONE KRAJOWA

5. ZONE KRAJOWA

6. ZONE KRAJOWA

7. ZONE KRAJOWA

8. ZONE KRAJOWA

9. ZONE KRAJOWA

10. ZONE KRAJOWA

11. ZONE KRAJOWA

12. ZONE KRAJOWA

13. ZONE KRAJOWA

14. ZONE KRAJOWA

15. ZONE KRAJOWA

16. ZONE KRAJOWA

17. ZONE KRAJOWA

18. ZONE KRAJOWA

19. ZONE KRAJOWA

20. ZONE KRAJOWA

21. ZONE KRAJOWA

22. ZONE KRAJOWA

23. ZONE KRAJOWA

24. ZONE KRAJOWA

25. ZONE KRAJOWA

26. ZONE KRAJOWA

27. ZONE KRAJOWA

28. ZONE KRAJOWA

29. ZONE KRAJOWA

30. ZONE KRAJOWA

31. ZONE KRAJOWA

32. ZONE KRAJOWA

33. ZONE KRAJOWA

34. ZONE KRAJOWA

35. ZONE KRAJOWA

36. ZONE KRAJOWA

37. ZONE KRAJOWA

38. ZONE KRAJOWA

39. ZONE KRAJOWA

40. ZONE KRAJOWA

41. ZONE KRAJOWA

42. ZONE KRAJOWA

43. ZONE KRAJOWA

44. ZONE KRAJOWA

45. ZONE KRAJOWA

46. ZONE KRAJOWA

47. ZONE KRAJOWA

48. ZONE KRAJOWA

49. ZONE KRAJOWA

50. ZONE KRAJOWA

51. ZONE KRAJOWA

52. ZONE KRAJOWA

53. ZONE KRAJOWA

54. ZONE KRAJOWA

55. ZONE KRAJOWA

56. ZONE KRAJOWA

57. ZONE KRAJOWA

58. ZONE KRAJOWA

59. ZONE KRAJOWA

60. ZONE KRAJOWA

61. ZONE KRAJOWA

62. ZONE KRAJOWA

63. ZONE KRAJOWA

64. ZONE KRAJOWA

65. ZONE KRAJOWA

66. ZONE KRAJOWA

67. ZONE KRAJOWA

68. ZONE KRAJOWA

69. ZONE KRAJOWA

70. ZONE KRAJOWA

71. ZONE KRAJOWA

72. ZONE KRAJOWA

73. ZONE KRAJOWA

74. ZONE KRAJOWA

75. ZONE KRAJOWA

76. ZONE KRAJOWA

77. ZONE KRAJOWA

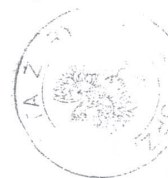
78. ZONE KRAJOWA

79. ZONE KRAJOWA

80. ZONE KRAJOWA

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA



MIASTO ŻORY
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PROJEKT PLANU
JEDNOSTKA B - ZESPÓŁ OSIEDLI MIESZKANIOWYCH
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY RADY MIASTA ŻORY
NR 469/XLI/05 Z DNIA 24 LISTOPADA 2005 R.
POWZIESZENIE DO FORMATU A3

LEGENDA
A - STANISŁAW
B - ZESPÓŁ OSIEDLI MIESZKANIOWYCH
C - ZADOL
D - WARTKOŁA
E - MŁO
F - MŁO
G - MŁO
H - MŁO
I - MŁO
J - MŁO

LEGENDA
K - KOSZ
L - KOSZ
M - KOSZ
N - KOSZ
O - KOSZ
P - KOSZ
Q - KOSZ
R - KOSZ
S - KOSZ
T - KOSZ
U - KOSZ
V - KOSZ
W - KOSZ
X - KOSZ
Y - KOSZ
Z - KOSZ

LEGENDA
AA - KOSZ
AB - KOSZ
AC - KOSZ
AD - KOSZ
AE - KOSZ
AF - KOSZ
AG - KOSZ
AH - KOSZ
AI - KOSZ
AJ - KOSZ
AK - KOSZ
AL - KOSZ
AM - KOSZ
AN - KOSZ
AO - KOSZ
AP - KOSZ
AQ - KOSZ
AR - KOSZ
AS - KOSZ
AT - KOSZ
AU - KOSZ
AV - KOSZ
AW - KOSZ
AX - KOSZ
AY - KOSZ
AZ - KOSZ

LEGENDA
BA - KOSZ
BB - KOSZ
BC - KOSZ
BD - KOSZ
BE - KOSZ
BF - KOSZ
BG - KOSZ
BH - KOSZ
BI - KOSZ
BJ - KOSZ
BK - KOSZ
BL - KOSZ
BM - KOSZ
BN - KOSZ
BO - KOSZ
BP - KOSZ
BQ - KOSZ
BR - KOSZ
BS - KOSZ
BT - KOSZ
BU - KOSZ
BV - KOSZ
BW - KOSZ
BX - KOSZ
BY - KOSZ
BZ - KOSZ

LEGENDA
CA - KOSZ
CB - KOSZ
CC - KOSZ
CD - KOSZ
CE - KOSZ
CF - KOSZ
CG - KOSZ
CH - KOSZ
CI - KOSZ
CJ - KOSZ
CK - KOSZ
CL - KOSZ
CM - KOSZ
CN - KOSZ
CO - KOSZ
CP - KOSZ
CQ - KOSZ
CR - KOSZ
CS - KOSZ
CT - KOSZ
CU - KOSZ
CV - KOSZ
CW - KOSZ
CX - KOSZ
CY - KOSZ
CZ - KOSZ

LEGENDA
DA - KOSZ
DB - KOSZ
DC - KOSZ
DD - KOSZ
DE - KOSZ
DF - KOSZ
DG - KOSZ
DH - KOSZ
DI - KOSZ
DJ - KOSZ
DK - KOSZ
DL - KOSZ
DM - KOSZ
DN - KOSZ
DO - KOSZ
DP - KOSZ
DQ - KOSZ
DR - KOSZ
DS - KOSZ
DT - KOSZ
DU - KOSZ
DV - KOSZ
DW - KOSZ
DX - KOSZ
DY - KOSZ
DZ - KOSZ

LEGENDA
EA - KOSZ
EB - KOSZ
EC - KOSZ
ED - KOSZ
EE - KOSZ
EF - KOSZ
EG - KOSZ
EH - KOSZ
EI - KOSZ
EJ - KOSZ
EK - KOSZ
EL - KOSZ
EM - KOSZ
EN - KOSZ
EO - KOSZ
EP - KOSZ
EQ - KOSZ
ER - KOSZ
ES - KOSZ
ET - KOSZ
EU - KOSZ
EV - KOSZ
EW - KOSZ
EX - KOSZ
EY - KOSZ
EZ - KOSZ

LEGENDA
FA - KOSZ
FB - KOSZ
FC - KOSZ
FD - KOSZ
FE - KOSZ
FF - KOSZ
FG - KOSZ
FH - KOSZ
FI - KOSZ
FJ - KOSZ
FK - KOSZ
FL - KOSZ
FM - KOSZ
FN - KOSZ
FO - KOSZ
FP - KOSZ
FQ - KOSZ
FR - KOSZ
FS - KOSZ
FT - KOSZ
FU - KOSZ
FV - KOSZ
FW - KOSZ
FX - KOSZ
FY - KOSZ
FZ - KOSZ

LEGENDA
GA - KOSZ
GB - KOSZ
GC - KOSZ
GD - KOSZ
GE - KOSZ
GF - KOSZ
GG - KOSZ
GH - KOSZ
GI - KOSZ
GJ - KOSZ
GK - KOSZ
GL - KOSZ
GM - KOSZ
GN - KOSZ
GO - KOSZ
GP - KOSZ
GQ - KOSZ
GR - KOSZ
GS - KOSZ
GT - KOSZ
GU - KOSZ
GV - KOSZ
GW - KOSZ
GX - KOSZ
GY - KOSZ
GZ - KOSZ

LEGENDA
HA - KOSZ
HB - KOSZ
HC - KOSZ
HD - KOSZ
HE - KOSZ
HF - KOSZ
HG - KOSZ
HH - KOSZ
HI - KOSZ
HJ - KOSZ
HK - KOSZ
HL - KOSZ
HM - KOSZ
HN - KOSZ
HO - KOSZ
HP - KOSZ
HQ - KOSZ
HR - KOSZ
HS - KOSZ
HT - KOSZ
HU - KOSZ
HV - KOSZ
HW - KOSZ
HX - KOSZ
HY - KOSZ
HZ - KOSZ

LEGENDA
IA - KOSZ
IB - KOSZ
IC - KOSZ
ID - KOSZ
IE - KOSZ
IF - KOSZ
IG - KOSZ
IH - KOSZ
II - KOSZ
IJ - KOSZ
IK - KOSZ
IL - KOSZ
IM - KOSZ
IN - KOSZ
IO - KOSZ
IP - KOSZ
IQ - KOSZ
IR - KOSZ
IS - KOSZ
IT - KOSZ
IU - KOSZ
IV - KOSZ
IW - KOSZ
IX - KOSZ
IY - KOSZ
IZ - KOSZ

LEGENDA
JA - KOSZ
JB - KOSZ
JC - KOSZ
JD - KOSZ
JE - KOSZ
JF - KOSZ
JG - KOSZ
JH - KOSZ
JI - KOSZ
JJ - KOSZ
JK - KOSZ
JL - KOSZ
JM - KOSZ
JN - KOSZ
JO - KOSZ
JP - KOSZ
JQ - KOSZ
JR - KOSZ
JS - KOSZ
JT - KOSZ
JU - KOSZ
JV - KOSZ
JW - KOSZ
JX - KOSZ
JY - KOSZ
JZ - KOSZ

LEGENDA
KA - KOSZ
KB - KOSZ
KC - KOSZ
KD - KOSZ
KE - KOSZ
KF - KOSZ
KG - KOSZ
KH - KOSZ
KI - KOSZ
KJ - KOSZ
KK - KOSZ
KL - KOSZ
KM - KOSZ
KN - KOSZ
KO - KOSZ
KP - KOSZ
KQ - KOSZ
KR - KOSZ
KS - KOSZ
KT - KOSZ
KU - KOSZ
KV - KOSZ
KW - KOSZ
KX - KOSZ
KY - KOSZ
KZ - KOSZ

LEGENDA
LA - KOSZ
LB - KOSZ
LC - KOSZ
LD - KOSZ
LE - KOSZ
LF - KOSZ
LG - KOSZ
LH - KOSZ
LI - KOSZ
LJ - KOSZ
LK - KOSZ
LL - KOSZ
LM - KOSZ
LN - KOSZ
LO - KOSZ
LP - KOSZ
LQ - KOSZ
LR - KOSZ
LS - KOSZ
LT - KOSZ
LU - KOSZ
LV - KOSZ
LW - KOSZ
LX - KOSZ
LY - KOSZ
LZ - KOSZ



PRZEWODNICZĄCY RAD
MIASTA ŻORY
WŁADŁAW BYDURA

1/1