

Tytuł opracowania:

Teks jednolity

**Zmiana**  
**„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**  
**gminy Poraj”**

przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Gminy Poraj  
z dnia ..... roku.

uchwała intencyjna

**U C H W A Ł A** Nr 170(XXVI)2012 Rady Gminy Poraj z dnia 28 września 2012 roku  
*w sprawie: zmiany fragmentów „Studium uwarunkowań i kierunków*  
*zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj”*

**IV-ta edycja ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ**  
**I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**  
**PORAJ**

na podstawie

Główny projektant:

Ochrona  
Środowiska

Umowy nr 81/2012 z dnia 05.11.12 r.  
arch. Bożena Konieczny nr upr.urb KT-170  
Iwona Majewska-Durjasz wraz  
z zespołem

Opracował:

Współpraca graficzna:  
Etap - uzgodnienia

Bożena Konieczny  
Martyna Konieczny

**USTALENIA STUDIUM -**  
**CELE ROZWOJU I KIERUNKI**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY PORAJ Z DNIA .....**

zlecniodawca:

**Wójt gm. Poraj**

grudzień 2013 r.

Zmiana tj. IV- ta edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Poraj” wykonano zgodnie z **UCHWAŁĄ Nr 170(XXVI)2012 Rady Gminy Poraj** z dnia 28 września 2012 roku w sprawie: **zmiany fragmentów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj” tekst jednolity** a dotyczy obszarów objętych zmianą studium- 33 tereny, które podjęto w zakresie:

- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Gminie Poraj
- wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę usługową w Gminie Pora
- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową w Gminie Poraj
- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową w Gminie Poraj
- wyznaczania nowych terenów pod drogę dojazdową w Gminie Poraj
- wyznaczania nowych terenów pod drogę wewnętrzną w Gminie Poraj
- wyznaczania nowych terenów do zalesienia w Gminie Poraj
- wyznaczania nowych terenów pod obszary rolnicze z dopuszczeniem zalesień w Gminie Poraj.

Zmiana studium ma na celu umożliwić rozwój gminy w zakresie inwestycji mieszkaniowych, usługowych oraz drogowych. Jeden z terenów został wyznaczony do zalesienia. Poszczególne tereny oznaczono symbolami 1,2,3.....33. Ogółem jest 33 terenów wskazanych do zmiany polityki gminy w zakresie przeznaczenia terenów. **Przyjmuje się 32 zmiany, jeden teren pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu.**

Wskazany zakres zmian studium nie ingeruje w zasadnicze wyznaczone kierunki rozwoju gminy wskazane poniżej. W ramach czytelności wprowadzonych korekt wpisano je kolorem fiolet. Pozostałe elementy nie wchodzące w zakres opracowania n/n dokumentu pozostawiono bez zmian i 23korekt. Jednocześnie wskazuje się, iż zmiany stanowią kontynuację istniejącego zainwestowania w tzw. sąsiedztwie. Dla w/w terenów przeprowadzono pełną analizę zgodną z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w/w analizy wkomponowano w tekst jednolity Diagnozy – weryfikując lub uzupełniając określone elementy zagospodarowania zgodnie ze stanem na dzień opracowywania dokumentu zmiany studium.

Zmiana tj. III-cia edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Poraj” wykonano zgodnie z uchwałą Nr 31(V)2011 Rady Gminy Poraj z dnia 28 stycznia 2011 roku.

a dotyczy analizy obszarów objętych zmianą studium, która podjęto w zakresie:

- terenu odprowadzania i oczyszczania ścieków w sołectwie Masłońskie;
- wyznaczania nowych terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Gminie Poraj;
- wyznaczenia nowych terenów do usług komercyjnych i usług oświaty w gminie Poraj.

Zmiana studium ma na celu umożliwić rozwój gminy w zakresie inwestycji mieszkaniowych i usługowych w obszarze miasta oraz skorygować możliwość realizacji wskazanej wcześniej w studium terenu odprowadzenia i oczyszczania ścieków. Poszczególne tereny oznaczono symbolami A,B.....M, . Ogółem jest **13 terenów**, w tym 12 wskazanych do zmiany polityki gminy w zakresie przeznaczenia terenów, 1 ze względu na negatywne uzgodnienie konserwatora –teren J- pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

Wskazany zakres zmian studium nie ingeruje w zasadnicze wyznaczone kierunki rozwoju gminy wskazane poniżej. W ramach czytelności wprowadzonych korekt wpisano je kolorem bordo. Pozostałe elementy nie wchodzące w zakres opracowania n/n dokumentu pozostawiono bez zmian i korekt. Jednocześnie wskazuje się, iż zmiany stanowią kontynuację istniejącego zainwestowania w tzw. sąsiedztwie.

Zmiana t.j. II edycja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Poraj” przyjętego uchwałą Nr 173(XXXI)2005 Rady Gminy Poraj z dnia 3 września 2005 roku dotyczy analizy obszarów objętych zmianą studium, która podjęto w zakresie:

- układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla terenu Kuźnicy Starej;

- wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla obszaru w sołectwie Choroń;

oraz uściślenia zapisów studium dla terenów odprowadzania i oczyszczania ścieków w sołectwach Jastrząb, Gęzyn i Masłońskie.

Wskazany zakres zmian studium nie ingeruje w zasadnicze wyznaczone kierunki rozwoju gminy wskazane poniżej. W ramach czytelności wprowadzonych korekt wpisano je kolorem niebieskim.

Gminy Poraj Nr 244(XXXII)2002 z dnia 27 kwietnia 2002 r., sporządzonych przez firmę CITEC S.A. - autorstwa:

Główny Projektant	mgr inż. arch. Adam Mataniak
Asystent Głównego Projektanta, Koordynator Projektu	mgr inż. Jolanta Mokshaha
Kierownik organizacyjny	mgr inż. Marek Polok
Problematyka ekologiczna i przyrodnicza	dr hab. Aleksander Herczek - prof. UŚ dr Adam Rostański
Problematyka kulturowa	wykorzystano opracowanie mgr Stefana Zalewskiego z PU „CEDR”
Problematyka powodziowa	mgr Jolanta Opołka-Gądek
Infrastruktura techniczna, komunikacja	mgr inż. Andrzej Cichoń mgr inż. Tomasz Wyciszczak mgr inż. Jolanta Okreska-Preidl Wojciech Więclawek
Problematyka ekonomiczno-społeczna	mgr Anna Wojtacha - Gonsior
Strategia rozwoju	dr Wojciech Beblo mgr Anna Wojtacha-Gonsior
Opracowanie graficzne	mgr inż. Marek Polok (nadzór) mgr Przemysław Mrzilek
Współpraca	Aleksandra Ptak

w świetle *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)*, w imieniu Wójta Gminy Poraj, dokonano aktualizacji Studium.

Główny Projektant/ Koordynator projektu	mgr inż. arch. Joanna Domańska uprawnienia urbanistyczne nr 1604/01, OIU KT-064
Zastępca Głównego Projektanta	mgr inż. Jolanta Zarzycka - Hajdukiewicz OIU KT-305
Problematyka ekologiczna, przyrodnicza, kulturowa, powodziowa i infrastruktura	dr hab. Stanisław Czaja mgr Przemysław Mrzilek mgr inż. Agnieszka Kędzińska mgr inż. Rafał Kędziński
Specjalista ds. zapisu cyfrowego	mgr Przemysław Mrzilek

Zgodnie z uchwałą intencyjną podjętą przez RM w świetle *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)*, w imieniu Wójta Gminy Poraj II- ga edycję wykonał zespół:

Główny Projektant/ Koordynator projektu	mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnienia urbanistyczne nr 1507, OIU KT-170
Problematyka ekologiczna, przyrodnicza, kulturowa, powodziowa i infrastruktura	mgr Ilona Majewska -Durjasz wraz z zespołem
Specjalista ds. zapisu cyfrowego	mgr Rafał Adamczyk

Zgodnie z uchwałą intencyjną podjętą przez RM w świetle *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)*, w imieniu Wójta Gminy Poraj III – cią edycję wykonał zespół:

Główny Projektant/ Koordynator projektu	mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnienia urbanistyczne nr 1507, OIU KT-170
Problematyka ekologiczna, przyrodnicza, kulturowa, powodziowa i infrastruktura	mgr Ilona Majewska -Durjasz wraz z zespołem
Specjalista ds. zapisu cyfrowego	Martyna Konieczny , Michał Dulat

Zgodnie z uchwałą intencyjną podjętą przez RM w świetle *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)*, w imieniu Wójta Gminy Poraj IV – tą edycję wykonał zespół:

Główny Projektant/ Koordynator projektu	mgr inż. arch. Bożena Konieczny uprawnienia urbanistyczne nr 1507, OIU KT-170
Problematyka ekologiczna, przyrodnicza, kulturowa, powodziowa i infrastruktura	mgr Ilona Majewska -Durjasz wraz z zespołem
Specjalista ds. zapisu cyfrowego	Martyna Konieczny , Michał Dulat

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

WPROWADZENIE .....	4
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	8
2. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	9
3. Uwarunkowania realizacji celów .....	10
4. STRATEGICZNE KIERUNKI ROZWOJU.....	11
5. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW      Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy oraz przeznaczenia terenów obejmują: .....	13
6. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	15
7. ZASADY ROZWOJU ZABUDOWY I AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ GMINY .....	17
8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	19
9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	19
10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	21
11. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY.....	22
12. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	25
W ramach zmiany studium uporządkowano OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ zgodnie z wytycznymi Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obowiązującym planem Uchwała Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj z dnia 23 sierpnia 2007 r. ....	25
Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury: .....	
Poraj.....	
Choroń.....	
Dzierżno.....	
Gęzyna.....	
Żarki Letnisko.....	
Masłowskie.....	
13. OBSZARY <i>szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i> .....	28
14. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ORAZ LOKALNYM .....	29
15. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	30
16. TERENY ZAMKNIĘTE.....	31
17. REALIZACJA I AKTUALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	
<i>Rysunek - załącznik nr 2 do Uchwały Nr                      Rady Gminy Poraj z dnia .....wykonano na zeskanowanej mapie - zał. nr 2 do Uchwały Nr 173(XXXI)2005 Rady Gminy Poraj z dnia 3 września 2005 r. wraz z wykonanymi na niej zmianami studium:</i>	
Kierunki zagospodarowania przestrzennego – rozwój funkcji skala 1 : 13 500	
Uwaga –II edycja kolor niebieski , III-cia edycja –kolor malinowy, III-cia edycja –kolor fioletowy	

**Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj**

**WPROWADZENIE**

W/w działania planistyczne tj. IV edycja zmiana studium są zgodne z uchwałą intencyjną tj. zgodnie z **UCHWAŁĄ Nr 170(XXVI)2012 Rady Gminy Poraj** z dnia 28 września 2012 roku w sprawie: zmiany fragmentów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj” Zmiana tj. IV- ta edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Poraj” a dotyczy obszarów objętych zmianą studium- 33 tereny, które podjęto w zakresie:

- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Gminie Poraj: 3, 4, 7, 8, 14, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33
- wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę usługową w Gminie Poraj: 10, 21, 22
- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową w Gminie Poraj: 5, 6, 12, 13, 28,29
- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową w Gminie Poraj: 11
- wyznaczania nowych terenów pod drogę dojazdową w Gminie Poraj: 9, 15, 16, 19
- wyznaczania nowych terenów do zalesienia w Gminie Poraj: 1
- wyznaczania nowych terenów pod obszary rolnicze z dopuszczeniem zalesień w Gminie Poraj: 2

Zmianę Studium III-cia edycja opracowano w dwóch dokumentach tj.

- I-szy **DIAGNOZA I UWARUNKOWANIA STANU ISTNIEJĄCEGO w tym** uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów objętych zmianą studium /33 obszary/ wynikające z treści art. 10.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z ówniejszymi zmianami);
- oraz II-gi **KIERUNKI** wynikające z treści art. 10.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami);

W ramach UWARUNKOWAŃ przeanalizowano nieodzowne elementy w zakresie:

- Lokalizacji terenów
- Diagnozy stanu istniejącego

Dotychczasowego zagospodarowanie, przeznaczenia, ukształtowania i uzbrojenia terenu.

Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Stanu i jakość środowiska i źródła zagrożeń. Warunki przyrodnicze. Warunki

klimatyczne. Bonitacja gleb oraz stan prawny gruntów. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne oraz określono:

- Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę ich zdrowia
- Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
- Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
- Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Do w/w uwarunkowań dołączono **analizy graficzne** dla poszczególnych zmian studium:

- 1) mapa lokalizacyjna
- 2) uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
- 3) wyrys z opracowania ekofizjograficznego „Ochrona zasobów i zagrożenia środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy Poraj”
- 4) wyrys z opracowania ekofizjograficznego „Obszary rozwoju w gminie Poraj”
- 5) analiza fotograficzna

*Informacje wynikające ze stanu istniejącego i głównych kierunków rozwoju gminy zaktualizowano w ramach n/n zmiany tj. IV-tej edycji studium. Dokonano weryfikacji oceny stanu istniejącego -patrz UWARUNKOWANIA- tylko dla przedmiotowych zmian studium /33 obszarów/. Jako, że główne studium- Ustalenia- wykonane na podstawie umowy nr 1/2005 z dnia 05 stycznia 2005 r. - zawierają niektóre elementy nieaktualne, dokonano stosownych zapisów odnoszących się do powyższych zmian tj. 33 obszarów, gdzie włączono je w treść n/n ustaleń. Jeśli takich zapisów nie dokonano - odznacza to - iż n/n zmiany nie odnoszą się do przedstawionej problematyki wskazanej w studium z roku 2005 r.*

W/w działania planistyczne tj. III edycja zmiana studium są zgodne z uchwałą intencyjną tj. zgodnie z uchwałą Nr 31(V)2011 Rady Gminy Poraj z dnia 28 stycznia 2011 roku.

Uchwałę podjęto w zakresie zmiany przeznaczenia obszarów w tym:

- terenu odprowadzania i oczyszczania ścieków w sołectwie Masłońskie;
- wyznaczania nowych terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Gminie Poraj;
- wyznaczenia nowych terenów do usług komercyjnych i usług oświaty w gminie Poraj.

Zmiana studium ma na celu umożliwić rozwój gminy w zakresie inwestycji mieszkaniowych i usługowych na obszarze miasta oraz skorygować możliwość realizacji wskazanej wcześniej w studium terenu odprowadzenia i oczyszczania ścieków. Poszczególne tereny oznaczono symbolami A,B.....M.. Ogółem jest 13 terenów wskazanych do zmiany polityki miasta w zakresie przeznaczenia terenów.

*Zmianę Studium III-cia edycja opracowano w dwóch dokumentach tj.*

- *I-szy UWARUNKOWANIA wynikające z treści art. 10.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);*
- *oraz II-gi KIERUNKI wynikające z treści art. 10.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);*

W ramach UWARUNKOWAŃ przeanalizowano nieodzowne elementy w zakresie:

- Lokalizacji terenów
- Diagnozy stanu istniejącego

Dotychczasowego zagospodarowanie, przeznaczenia, ukształtowania i uzbrojenia terenu.

Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Stanu i jakość środowiska i źródła zagrożeń. Warunki przyrodnicze. Warunki klimatyczne. Bonitacja gleb oraz stan prawny gruntów. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne oraz określono:

- Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę ich zdrowia
- Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
- Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
- Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Do w/w uwarunkowań dołączono **analizy graficzne** dla poszczególnych zmian studium:

- 6) mapa lokalizacyjna
- 7) uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
- 8) wyrys z opracowania ekofizjograficznego „Ochrona zasobów i zagrożenia środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy Poraj”
- 9) wyrys z opracowania ekofizjograficznego „Obszary rozwoju w gminie Poraj”
- 10) analiza fotograficzna z dnia 28.08.11 r.

*Informacje wynikające ze stanu istniejącego i głównych kierunków rozwoju gminy pozostawiono bez zmian i nie podlegały one weryfikacji w ramach n/n zmiany tj. III-ciej edycji studium. Dokonano weryfikacji oceny stanu istniejącego -patrz UWARUNKOWANIA- tylko dla przedmiotowych zmian studium /13 obszarów/. Jako, że główne studium- Ustalenia- wykonane na podstawie umowy nr*

*1/2005 z dnia 05 stycznia 2005 r. - zawierają niektóre elementy nieaktualne, dokonano stosownych zapisów odnoszących się wyłącznie do powyższych zmian tj. 13 obszarów, gdzie włączono je w treść n/n ustaleń. Jeśli takich zapisów nie dokonano - odznacza to - iż n/n zmiany nie odnoszą się do przedstawionej problematyki wskazanej w studium z roku 2005 r.*

W/w działania planistyczne tj. II edycja zmiana studium są zgodne z uchwałą intencyjną Nr 123/XX/2008 z dnia 28 września 2008 r.

Celem zmiany studium jest:

- weryfikacja układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla terenu Kuźnicy Starej /1/;
- wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla obszaru w sołectwie Choroń /2/;

oraz uściślenia zapisów studium dla terenów odprowadzania i oczyszczania ścieków w sołectwach Jastrząb, Gęzyn i Masłońskie/3a,3b,3c/.

W ramach szybszej orientacji w lokalizacji zmian studium wskazano je jako 1, 2, i 3 /3a,3b, 3c/.

Reasumując zmiana studium ma na celu zweryfikować politykę miasta w obszarze **nr 1** oraz przyjąć nowe kierunki rozwoju dla obszaru **nr 2**. Pozostałe zmiany – **nr 3** - służą wyłącznie uporządkowaniu i ujednoczyć przeznaczenia terenów /w planach/ są już wskazane jako terenu odprowadzenia i oczyszczania ścieków.

*Zmianę Studium opracowano w dwóch dokumentach tj.*

- *I-szy UWARUNKOWANIA* wynikające z treści *art. 10.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);*
- *oraz II-gi KIERUNKI* wynikające z treści *art. 10.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);*

W ramach UWARUNKOWAŃ przeanalizowano nieodzowne elementy w zakresie:

- Lokalizacji terenów
- Diagnozy stanu istniejącego

Dotychczasowego zagospodarowanie, przeznaczenia, ukształtowania i uzbrojenia terenu.

Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Stanu i jakość środowiska i źródła zagrożeń. Warunki przyrodnicze. Warunki klimatyczne. Bonitacja gleb oraz stan prawny gruntów. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

oraz określono:

- Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę ich zdrowia
- Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
- Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
- Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Do w/w uwarunkowań dołączono **analizy graficzne** dla poszczególnych zmian studium:

- 11) mapa lokalizacyjna
- 12) uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
- 13) wyrys z opracowania ekofizjograficznego „Ochrona zasobów i zagrożenia środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy Poraj”
- 14) wyrys z opracowania ekofizjograficznego „Obszary rozwoju w gminie Poraj”
- 15) analiza fotograficzna z dnia 28.03.09 r.



W ramach zaktualizowania KIERUNKÓW *Ustaleń zmiany Studium* przeanalizowano i określono wymagania w zakresie:

- zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowanie terenów
- wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów
- kierunków rozwoju systemów komunikacji
- obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwania się mas ziemnych
- tereny i strefy ochronne.

Pozostałe elementy wynikające z art. 10.2 nie dotyczą przedmiotowej zmiany studium.

*Jednocześnie informacje wynikające ze stanu istniejącego i głównych kierunków rozwoju gminy pozostawiono bez zmian i nie podlegały one weryfikacji w ramach n/n zmiany studium. Dokonano weryfikacji oceny stanu istniejącego -patrz UWARUNKOWANIA- tylko dla przedmiotowych zmian studium. Jako, że studium- Ustalenia- wykonane na podstawie umowy nr 1/2005 z dnia 05 stycznia 2005 r. - zawiera niektóre elementy wskazane powyżej, dokonano stosownych zapisów odnoszących się do powyższych zmian, gdzie włączono je w treść n/n ustaleń. Jeśli takich zapisów nie ma - odznacza to - iż n/n zmiany nie odnoszą się do przedstawionej problematyki wskazanej w studium z roku 2005 r.*

Podstawę prac nad **Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj** stanowi Umowa nr 1/2005 z dnia 05 stycznia 2005 r., zawarta pomiędzy Gminą Poraj a firmą DOM Architektura i Urbanistyka. Wskazane w dokumencie informacje w głównej formule pozostawiono bez zmian. Skorygowano te, które zasadniczo odbiegały od stanu z roku 2005 r.

Podstawę prac nad **Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj** stanowi Umowa nr 81/2012 z dnia 05 listopada 2012 r., zawarta pomiędzy Gminą Poraj a firmą Biuro koordynacji Przestrzeni.

*Zmiana Studium, zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, uwzględnia uwarunkowania wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami);*

*Zmiana Studium została opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

*Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.*

W celu zaktualizowania polityki przestrzennej, w tym kierunków zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Poraj podjęła **uchwałę intencyjną Nr 170(XXVI)2012 Rady Gminy Poraj z dnia 28 września 2012 roku,**

Podstawą merytoryczną opracowania *Zmiany Studium* jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj* (zwane dalej **obowiązującym Studium**) wykonane przez CITEC S.A. w 2002 roku.

Celem opracowania jest korekta zapisów **obowiązującego Studium** oraz **wyznaczenie nowych kierunków**, mająca na celu uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwoju przestrzennego Gminy, jakie pojawiły się w ciągu ostatnich lat oraz wniosków mieszkańców, dotyczących zagospodarowania działek, których są właścicielami. Zakres aktualizacji, uzgodniony w ramach spotkań roboczych z

*Zamawiającym* oraz *Radą Gminy*, polega przede wszystkim na dostosowaniu zapisów do faktycznego sposobu użytkowania gruntów oraz na wyznaczeniu terenów dla nowych funkcji.

Najbardziej istotne zmiany w stosunku do opracowania *obowiązującego Studium* obejmowały we wcześniejszych edycjach I-III:

- korektę przeznaczenia obszarów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zakresie ich zmniejszenia w sytuacji braku infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- wyznaczenie nowych obszarów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej z terenów rolnych i leśnych,
- korektę układu komunikacyjnego polegającą na doprecyzowaniu przebiegów ciągów komunikacyjnych, na wyznaczeniu nowych niezbędnych ciągów komunikacyjnych oraz rezygnacji z sytuowania obwodnicy Kamienica Polska - Jastrząb.

W edycji nr IV:

- wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę usługową, wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczenia nowych terenów pod drogę dojazdową, wyznaczenia nowych terenów pod drogę wewnętrzną, wyznaczenia nowych terenów do zalesienia, wyznaczenia nowych terenów pod obszary rolnicze.

W ramach opracowania dostosowano układ dokumentu *Ustaleń zmiany Studium* do obecnych wymagań prawnych, uzupełniając o zapisy wymagane obowiązującą *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. m. inn.:

- wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z pod zabudowy,
- obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,
- tereny zamknięte.

Za *obowiązującym Studium* przyjęto uwarunkowania rozwoju wynikające z diagnozy stanu, dokonując niezbędnych aktualizacji i korekt, wynikających z otrzymania aktualnych danych i informacji przekazanych w ramach procedury formalno-prawnej, oraz cele i strategię rozwoju.

- W zakresie III-edycji dokonano weryfikacji stanu istniejącego dla poszczególnych terenów - **UWARUNKOWANIA** wynikające z treści *art. 10.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)*;

## **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Politykę przestrzennego rozwoju Gminy określa się w celu ustalenia sposobu realizacji zadań własnych Gminy, jak również zadań ponadlokalnych (rządowych) przewidzianych na terytorium Gminy Poraj, w zakresie, w jakim realizacja tych zadań dotyczy zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej Gminy oraz państwa i samorządu na obszarze województwa.
2. Określenie polityki przestrzennej Gminy stanowić będzie podstawę rozwiązań formułowanych w toku sporządzania planów miejscowych.
3. Studium nie posiada mocy obowiązującej przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi akt kierownictwa wewnętrznego pomiędzy Wójtem Gminy a Radą Gminy, zapewniając ważne funkcje regulacyjne i informacyjne w prowadzeniu polityki gospodarczej i przestrzennej Gminy. Funkcje te zapewniają w szczególności:
  - 1) podstawę do sporządzenia planów miejscowych, zawierających ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej,
  - 2) wyposażenie władz Gminy w zasób informacji umożliwiających aktywną politykę gospodarczą, w tym ofertową i promocyjną w stosunku do podmiotów gospodarczych oraz negocjacje w zakresie zadań ponadlokalnych,
  - 3) dostosowanie i tworzenie instrumentów organizacyjnych i planistycznych, adekwatnych do podejmowania zadań.
4. Polityka przestrzenna Gminy wyznacza kierunki działań, jakie będą podejmowane przez Wójta Gminy i Radę Gminy, aby zmiany zachodzące w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadom:
  - 1) zrównoważonego rozwoju Gminy,
  - 2) zapewnienia pierwszeństwa interesu wspólnoty samorządowej obok interesów indywidualnych obywateli, jednostek gospodarczych oraz innych podmiotów działających na terenie Gminy.
5. Uwzględniając uwarunkowania stanu istniejącego zidentyfikowane w Studium, polityka przestrzenna zmierza w szczególności do zapewnienia:
  - 1) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy,
  - 2) realizacji zasad zrównoważonego rozwoju w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 3) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców Gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich,
  - 4) ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych, zwłaszcza oszczędności w kosztach realizacji komunikacji i uzbrojenia terenu,
  - 5) pomnażania kapitału urbanistycznego, jako źródła dochodu Gminy.
6. Na politykę przestrzenną Gminy składają się:
  - 1) kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz cele rozwoju, wyznaczone na podstawie:
    - a) diagnozy stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
    - b) identyfikacji problemów wynikającego z aktualnego stanu użytkowania i zagospodarowania przestrzeni,
    - c) analizy uwarunkowań rozwoju,
    - d) analizy sytuacji społeczno-gospodarczej,
    - e) identyfikacji aspiracji oraz potrzeb mieszkańców,
    - f) wizji rozwoju Gminy.
  - 2) Strategia rozwoju, z której wynikają:
    - a) cele rozwoju oraz program przedsięwzięć służących realizacji tych celów, w tym zadania priorytetowe,
    - b) kierunki polityki przestrzennej, jako sposoby osiągania długofalowych celów rozwoju.
  - 3) Instrumenty polityki przestrzennej, do których należą:
    - a) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wynikające z ustaw szczególnych, z uwzględnieniem obszarów objętych lub postulowanych do objęcia ochroną,
    - b) plan działań jednostek organizacyjnych Gminy w zakresie gospodarki przestrzennej opracowany dla najbliższego roku budżetowego, uwzględniający koordynację zadań inwestycyjnych, planistycznych i organizacyjno-prawnych obejmujących gospodarkę nieruchomości, gospodarkę komunalną, ochronę

środowiska, marketing i promocję Gminy.

III-cia edycja zmiany studium mieści się w przyjętych założeniach głównego dokumentu /z roku 2005 r./ patrz punkt 4. i 5.

IV-ta edycja zmiany studium mieści się w przyjętych założeniach głównego dokumentu /z roku 2005 r./ patrz punkt 4. i 5.

## 2. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

2) wynikają z wizji rozwoju Gminy, wypracowanej podczas konsultacji społecznych i przyjętej przez Radę Gminy w *Strategii rozwoju zrównoważonego Gminy Poraj*:

**„Poraj Gminą - czystą i bezpieczną, tworzącą warunki rozwoju społeczeństwa i zapewniającą miejsca pracy, o uporządkowanej przestrzeni gwarantującej wysokiej jakości warunki życia, specjalizującą się w nieuciążliwym przemyśle oraz usługach turystycznych i rekreacyjnych”**,

3) odzwierciedlają polityki wyznaczające nadrzędne cele rozwoju Gminy:

- a) gospodarczą – zapewnienie trwałego rozwoju gospodarczego i miejsc pracy,
- b) społeczną – zwiększenie szans osobistego rozwoju mieszkańców i poprawa warunków życia mieszkańców,
- c) ekologiczną – eliminacja zagrożeń środowiska, ochrona i kształtowanie istniejących wartości przyrodniczych oraz racjonalna gospodarka poszczególnymi komponentami środowiska.

2. Sposobem osiągania celów rozwoju jest realizacja *Strategii rozwoju zrównoważonego Gminy Poraj*, poprzez wykonanie hierarchii zadań w ramach realizacji przedsięwzięć. Ustalając listę zadań do wykonania w danym roku budżetowym Gmina winna:

- 1) w pierwszej kolejności realizować zadania nie wymagające nakładów finansowych,
- 2) podejmować zadania przynoszące największe efekty.

3. Rozwój zagospodarowania przestrzennego Gminy winien być oparty na następujących zasadach:

1) uaktywnienia działań władz samorządowych – polegająca na efektywnym wykorzystaniu potencjału Gminy przez:

- a) przygotowanie oferty inwestycyjnej Gminy,
- b) estetyzację reprezentacyjnych przestrzeni publicznych,
- c) zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie rozrywki, kultury oraz rekreacji na terenie Gminy,
- d) promocję Gminy,
- e) aktywną gospodarkę gruntami,

2) uspołecznienia procesów podejmowania decyzji – polegająca na prowadzeniu szerokiej konsultacji ze społeczeństwem we wszystkich ważnych sprawach dotyczących obecnego i przyszłego funkcjonowania Gminy,

3) przejrzystości podejmowania decyzji – polegająca na podejmowaniu decyzji jawnie i przy powszechnym dostępie do informacji,

4) praworządności – polegająca na opieraniu wykładni w procesie decyzyjnym o obowiązujące prawo i normy zwyczajowe,

5) prewencji - polegająca na wyprzedzającym zapobieganiu niekorzystnym zagrożeniom i sytuacjom,

6) koncentracji środków - polegająca na skupianiu środków na dokończenie rozpoczętych działań przed rozpoczęciem nowych,

7) urynkowienia – polegająca na efektywnym wykorzystaniu możliwości gospodarki rynkowej,

8) przystępności – polegająca na prowadzeniu własnej polityki informacyjnej, zrozumiałej dla społeczeństwa,

- 9) ochrony wartości przyrody i kultury jako środowiska życia mieszkańców – polegająca na poszanowanie kulturowych i przyrodniczych walorów środowiska oraz objęciu ich uzasadnionymi formami ochrony.

W sferze nowych kierunków rozwojowych wyznaczonych wg II –edycji mieszkańcy wskazują na możliwości rozwoju wszelkich form rekreacji wodnej i lokalizację zabudowy letniskowej przy zbiorniku Poraj w sposób umożliwiający dostępność do Zalewu. Realizując te postulaty gmina organizuje nowe tereny i porządkuje je zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców /zmiana studium nr 1 i 2/ mając na celu wykorzystanie walorów turystyczno-rekreacyjnych poprzez zwiększenie dostępności do zalewu, jako miejsca o wyjątkowej atrakcyjności.

Reasumując zmiany studium dla terenów 1,2,3 ..mieszczą się w przyjętych kierunkach rozwojowych gminy.

Nowe kierunki rozwojowe wyznaczonych wg III –edycji - gmina realizuje postulaty mieszkańców w zakresie wykreowania nowych terenów budowlanych oraz możliwości rozwoju usług /dotyczy nowego terenu usługi komercyjnej- teren I i usługi z zakresu oświaty – boisko szkolne- teren G/. Realizując te postulaty gmina organizuje nowe tereny i porządkuje je zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców. Reasumując zmiany studium dla 13 terenów mieszczą się w przyjętych kierunkach rozwojowych gminy.

Kierunki rozwojowe wyznaczonych wg IV –edycji mieszczą się w ogólnych i głównych kierunkach rozwojowych gminy - gmina w ramach n/n 33 zmian realizuje postulaty mieszkańców w zakresie wykreowania nowych terenów budowlanych oraz możliwości rozwoju Realizując te postulaty gmina organizuje nowe tereny zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców.

## **2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW**

### **1. Mocne strony Gminy:**

- + atrakcyjne położenie,
- + istniejące na terenie Gminy walory przyrodnicze, do których zalicza się:
  - ukształtowanie terenu,
  - ciekły wodne,
  - obszary leśne z klimatem zbliżonym do klimatu Rabki,
- + walory krajobrazowe i miejsca widokowe,
- + istniejący potencjał produkcyjny,
- + wysoko wykształcone społeczeństwo,
- + dogodny dojazd (PKP),
- + wysoko kwalifikowana i zaangażowana w swoją pracę kadra pedagogiczna,
- + szkoły realizujące ciekawe programy naukowe (np. program wychowawczy, o tematyce lokalnej),
- + nauka języków obcych w szkołach,
- + działające w szkołach Kluby Europejskie,
- + dobre wyposażenie części szkół podstawowych w pomoce naukowe,
- + doskonałe warunki do prowadzenia zajęć szkolnych w terenie,
- + atrakcje turystyczne, przyrodnicze i historyczne, takie jak:
  - aleja lipowa w Choroni,
  - rezerwat cisu w Żarkach Letnisku,
  - XVII-wieczny kościółek w Choroni,
  - obserwatorium Słońca w Żarkach Letnisku,
- + tradycje kulinarne (tzw. „pieczonki”).

## 2. Szanse:

- + przynależność Gminy do Związku Gmin Jurajskich,
- + rozwój turystyki i nieuciążliwego przemysłu,
- + rozwój budownictwa,
- + bliskość aglomeracji miejskiej,
- + zmiany w mentalności społeczeństwa polegające na dążeniu do wykształcenia.

## 3. Słabe strony Gminy:

- niepełne uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami,
- brak planu energetycznego Gminy,
- zły stan dróg,
- brak połączeń między sołectwami,
- słaba integracja społeczeństwa,
- tworzenie się patologicznych grup przestępczych – wśród młodzieży (brak organizacji czasu wolnego),
- brak egzekucji niektórych przepisów (sprzedawanie alkoholu nieletnim),
- niedostateczne przepisy porządkowe w Gminie,
- rozdrobniona forma własności – brak dużych terenów komunalnych,
- zanieczyszczenie rzek i lasów,
- postępująca degradacja ziemi – odłogi zajmują znaczną część użytków na terenie Gminy,
- brak dostatecznej ochrony przeciwpożarowej,
- pijaństwo, traktowane jako forma rozrywki.

## 4. Zagrożenia:

- zwiększające się bezrobocie,
- ubożenie społeczeństwa,
- malejące nakłady finansowe na oświatę ze strony państwa,
- bariera podnoszenia kwalifikacji (wszystkie kursy doskonalenia zawodowego są płatne, studia podyplomowe są bardzo drogie),
- rosnące koszty kształcenia młodzieży (np. koszty dojazdu do liceum w Myszkowie),
- niż demograficzny,
- migracje mieszkańców na zewnątrz.

Zmiany studium 1, 2 potwierdzają realizację założonych celów tj. głównie rozwój turystyki oraz rozwój budownictwa.

Zmiany studium 13 obszarów / III-cia edycja/ potwierdzają realizację założonych celów tj. głównie rozwój budownictwa i usług.

Zmiany studium 33 obszarów / IV-ta edycja/ potwierdzają realizację założonych celów tj. głównie rozwój budownictwa i usługi wskazanych terenów do zalesień.

## 4. STRATEGICZNE KIERUNKI ROZWOJU

### 1. Kierunek

- 1) Rozwój Gminy ukierunkowany na promocję walorów dziedzictwa kulturowego dla inwestycji rekreacyjnych i związanych z obsługą aglomeracji śląskiej oraz regionu myszkowskiego.
- 2) Tworzenie nowych miejsc pracy w sektorze usług turystycznych poprzez podnoszenie jakości zamieszkania i funkcjonowania istniejących zasobów środowiska kulturowego.
- 3) Realizacja polityki przestrzennej z wyraźną preferencją wymogów zrównoważonego rozwoju, zmierzającej do zachowania ładu przestrzennego w kształtowaniu krajobrazu Gminy.

- 4) Respektowanie w gospodarce przestrzennej rygorów konserwatorskich sprzyjających wykreowaniu Gminy Poraj jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania oraz ponadlokalnego ośrodka turystyki i wypoczynku.
- 5) Kulturyzacja świadomości dziedzictwa kulturowego, promocja dóbr kultury dla zwiększenia atrakcyjności Gminy.
- 6) Osiągnięcie poprawy warunków życia mieszkańców na drodze sukcesywnej rewaloryzacji obiektów zabytkowych i historycznych o wartościach kulturowych oraz zwiększenia atrakcyjności urbanistyczno-architektonicznej Gminy również poprzez ochronę i wykorzystanie walorów krajobrazu kulturowego.

## 2. Zasady

- 1) Rygorystyczne przestrzeganie wytycznych konserwatorskich w sprawach wypracowania zasad wykorzystania rekreacyjnego obszarów Gminy. **W związku ze stosownym uzgodnieniem konserwatorskim teren J pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu /tym samym gmina realizuje w/w politykę w pełnym zakresie/.**
- 2) Zarezerwowanie w budżecie Gminy funduszy na cele sukcesywnej rewaloryzacji istniejącej historycznej zabudowy, przede wszystkim obiektów zabytkowych podlegających ochronie prawnej.
- 3) Określenie obszarów rozwojowych dla potrzeb stworzenia atrakcyjnych warunków zamieszkania dla osób pracujących na Śląsku. **Teren I oraz D realizują wskazaną politykę.**
- 4) Tworzenie nowych miejsc pracy w oparciu o wykreowanie Gminy jako ponadlokalnego ośrodka turystyki i wypoczynku, poprzez promocję jego walorów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.
- 5) Niedopuszczanie do realizacji zabudowy rozproszonej, niezgodnej z zasadami ładu przestrzennego, **/edycja –III zmiany studium – dopuszcza zabudowę – wyłącznie jako kontynuację istniejącej lub stwarza nowe możliwości do zabudowy w obszarach do tego predysponowanych /.**

**Zmiany studium 33 obszarów / IV-ta edycja/ potwierdzają realizację założonych zasad jw.**

## 3. Zadania polityki przestrzennej

- 1) Rewaloryzacja zabudowy historycznych układów ruralistycznych, wraz z wprowadzeniem nowych funkcji usług turystyczno-kulturalnych.
- 2) Prace konserwatorsko-projektowe zwiększające atrakcyjność Gminy, w obszarze wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej.
- 3) Zagospodarowanie na cele turystyczno-hotelowe dawnych założeń dworsko-folwarcznych oraz dla potrzeb ageoturystyki najbardziej atrakcyjnej zabudowy zagrodowej.
- 4) Uzupełnienie istniejącego systemu szlaków turystycznych o niezbędne oznakowanie i tablice informacyjne, foldery, włączenie do tras elementów małej architektury (krzyży, kapliczek) pozwalających zapoznać się z bogatymi dziejami Gminy.
- 5) Realizacja ciągów pieszo-rowerowych śladem dawnych układów ruralistycznych oraz towarzyszących im zespołów krajobrazowo-przyrodniczych. Wprowadzenie jednolitej nawierzchni, drobnego detalu architektonicznego w postaci słupków, tablic informacyjnych, oraz punktów turystyczno-gastronomicznych. Charakter projektowanej małej architektury może nosić znamiona historycznych funkcji.
- 6) Wykorzystanie wartości środowiska przyrodniczo-kulturowego na kanwie najcenniejszych obiektów i zespołów, dla organizacji różnych form rekreacji i promocji Gminy.
- 7) Ustanowienie prawne nowych form ochrony wartości kulturowych w oparciu o wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej i ich promocja jako atrakcji turystycznej Gminy.

## 4. Instrumenty polityki przestrzennej

Realizacja zadań polityki przestrzennej prowadzona będzie za pomocą opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikających z ustaw szczególnych, z uwzględnieniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, w oparciu o wnioski i postulaty konserwatorskie zawarte w niniejszym Studium.

## 5. Niezbędne programy operacyjne

Ze względu na skupienie na obszarze Gminy Poraj cennych walorów przyrodniczych, geograficznych i kulturowych w warunkach istniejących równocześnie zagrożeń dla tych wartości,

postuluje się wykonanie programów, prac badawczych i projektowych o następującej tematyce:

- 1) Zagospodarowanie doliny Warty wraz ze zbiornikiem dla funkcji turystyczno-rekreacyjnej w istniejących uwarunkowaniach prowadzonej gospodarki leśnej na obrzeżach oraz ochrony przeciwpowodziowej.
- 2) Stan ochrony środowiska, w tym zagrożenia środowiska przyrodniczego, głównie w stanie czystości wód powierzchniowych. Rozpoznanie zagrożeń ze strony ścieków z oczyszczalni w Myszkowie i z sąsiednich gmin oraz związków biogenych.
- 3) Sporządzenie koncepcji układu komunikacyjnego Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem stanów kolizyjnych. Opracowanie programu i planu poprawy stanu w zakresie działań inwestycyjnych i gospodarczych (korekty układu, modernizacje, itd.).
- 4) Określenie roli i zadań Gminy w zakresie współpracy z gminami sąsiednimi dla rozwiązywania wspólnych problemów, zgodnie ze *Strategią rozwoju powiatu myszkowskiego*.
- 5) Opracowanie gminnego programu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, oraz w jego ramach programu uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.
- 6) Opracowanie programu ochrony i promocji wartości kulturowych Gminy, obejmującego:
  - a) sporządzenie studium historyczno-konserwatorskiego Gminy,
  - b) ocenę stanu zagospodarowania i użytkowania obiektów i zespołów z wariantowymi propozycjami możliwości adaptacji, zagospodarowania i rewaloryzacji,
  - c) zasady rozwoju bazy rekreacyjno-wypoczynkowej z wykorzystaniem wartości dziedzictwa kulturowego,
  - d) przygotowanie oferty promującej wizerunek Gminy z wykorzystaniem istniejących walorów krajobrazu i tradycji lokalnej, realizacja rekreacyjnych ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych,
  - e) realizację sukcesywnych prac konserwatorsko-remontowych historycznej zabudowy Gminy, stanowiącej atrakcję turystyczną,
  - f) wzbogacenie oferty w okresie letnim o organizację imprez plenerowych (koncertów, festynów),
  - g) ochronę punktów i ciągów widokowych obejmujących ekspozycje obiektów i zespołów oraz ochronę walorów krajobrazu naturalnego na obszarze całej Gminy.

Edycja –III zmiany studium nie koliduje ze wskazaniem powyżej.

Zmiany studium 33 obszarów / IV-ta edycja/ potwierdzają realizację założonych zasad jw.

## **5. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

**Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy oraz przeznaczenia terenów obejmują:**

- 1) zachowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz głównych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, określonej w dotychczas obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, który stracił ważność,
- 2) adaptację istniejących terenów:
  - zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej),
  - zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-letniskowej,
  - usług publicznych i komercyjnych, w tym usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku,
  - wytwórczości i składowania,
  - ośrodków produkcji i urzędzeń obsługi gospodarki rolnej, leśnej, ogrodniczej, zwierzęcej i rybackiej,
  - parków i skwerów z funkcją rekreacyjną,
  - ogrodów działkowych, cmentarzy,



- przyrodniczych, w tym: Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” wraz z otuliną, użytków ekologicznych Mokradła,
- kulturowych, w tym: obszarów ochrony konserwatorskiej,
- wód śródlądowych,
- komunikacji,
- infrastruktury technicznej,
- rolnych oraz trwałych użytków zielonych, lasów,
- 3) wyznaczenie nowych obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, letniskowej z terenów rolnych i leśnych oraz w obszarach zabudowy istniejącej i projektowanej określenie terenów występowania płytko zalegających wód gruntowych i ustanowienie dla nich odpowiednich ograniczeń i zakazów dotyczących m.in. lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, stosowania nawozów i środków ochrony roślin itd., /ten kierunek realizuje III-cia edycja studium/.
  - 4) wyznaczenie nowych obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczenia terenów leśnych oraz weryfikację układu dróg /ten kierunek realizuje III-cia edycja studium/.
  - 5) korektę przeznaczenia obszarów dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zakresie ich zmniejszenia w sytuacji braku infrastruktury technicznej oraz komunikacji, mającą na celu ograniczenie rozproszenia zabudowy, koncentrację zainwestowania i dostosowanie zagospodarowania i form obiektów do wymogów krajobrazu i otoczenia,
  - 6) korektę układu komunikacyjnego polegającą na doprecyzowaniu przebiegów ciągów komunikacyjnych, na wyznaczeniu nowych niezbędnych ciągów komunikacyjnych oraz rezygnacji z sytuowania obwodnicy Kamienica Polska – Jastrząb,
  - 7) tworzenie ekologicznego systemu obszarów chronionych na terenie Gminy ściśle powiązanego z systemem ponadlokalnym, obejmującego tereny biologicznie czynne.

W ramach zmian studium dla terenów /1,2,3/ przeanalizowano n/n kierunki zmian, gdzie stwierdza się, iż zmiany studium w obszarach 1,2 i 3 mieszczą się w n/n wskazaniach rozwojowych w szczególności z p. 3) i 4) z honorowaniem zapisów p.6) i potwierdzają realizację przyjętych celów i zadań polityki miasta.

W ramach zmian studium- III -cia edycja przeanalizowano n/n kierunki zmian, gdzie stwierdza się, iż zmiany studium w 13 obszarach mieszczą się w n/n wskazaniach rozwojowych i potwierdzają realizację przyjętych celów i zadań polityki miasta.

W ramach zmian studium- IV -ta edycja przeanalizowano n/n kierunki zmian, gdzie stwierdza się, iż zmiany studium w 33 obszarach mieszczą się w n/n wskazaniach rozwojowych i potwierdzają realizację przyjętych celów i zadań polityki miasta. **Trzy obszary objęte zmianą i oznaczone symbolem 10U, 17MN, 22U /pismo RZGW z dnia 11.07.2013r. IV edycja/ zlokalizowane są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty. Na terenach tych obowiązuje zakaz przekształcania istniejącej zabudowy i lokalizacji nowej. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z art. 88 1.ust.1 oraz 40 ust.1 pkt.3 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 /Dz.U.z 2012r., poz. 145 z późn. zmianami/. Tylko w szczególnych przypadkach, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor RZGW może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów określonych w art. 88.ust.1 oraz , jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód W przypadku wystąpienia powodzi, dyrektor RZGW, może w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy, określając warunki niezbędne dla ochrony wód.**

**Obszar 7** jest zagrożony występowaniem szkód górniczych, tj. znajduje się na terenie wymagających zabezpieczeń obiektów budowlanych –obowiązuje nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geologiczno-górniczych.

## 6. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Występujące obecnie i przewidywane do ukształtowania obszary o różnym przeznaczeniu pogrupowano umownie w następujące kategorie, nawiązując do ich wiodącej funkcji:

- obszary ochrony środowiska i jego zasobów,
- obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- obszary rozwoju funkcji związanych z tworzeniem miejsc pracy.

Dla terenów o różnym przeznaczeniu przedstawiono zalecane wskaźniki:

- nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy, mierzony, jako stosunek powierzchni całkowitej budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określony % powierzchni zajętej przez grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.

Wymienionych wskaźników nie określono dla terenów obecnie zainwestowanych. W obszarach tych zaleca się utrzymanie wskaźników istniejących z możliwością uzupełnienia luk budowlanych.

Lp.	Kierunki zagospodarowania	Wskaźniki		Uwagi dotyczące użytkowania terenu
		Intensywności zabudowy (max.)	Powierzchni biologicznie czynnej (min.)	
<b>OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW</b>				
1	Tereny trwałych użytków zielonych	Tereny wyłączone spod zabudowy		Dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej, które ze względów technicznych nie mogą być zlokalizowane w terenach o innym przeznaczeniu; ograniczenie zabudowy dotyczy także obiektów związanych z produkcją rolną.
2	Tereny lasów	Tereny wyłączone spod zabudowy		Dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej, które ze względów technicznych nie mogą być zlokalizowane w terenach o innym przeznaczeniu oraz urządzeń gospodarki leśnej.
3	Tereny usług sportu i rekreacji	-	40%	Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej.
4	Tereny ogrodów działkowych	0,3	70%	Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej; w planie wymagane określenie maksymalnej powierzchni zabudowy altany.
5	Tereny parków i skwerów z funkcją rekreacyjną	-	80%	Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczone obiekty związane z obsługą parków, sanitariaty, obiekty gastronomiczne dla których wymagane jest określenie w planie maksymalnej powierzchni zabudowy. Dopuszcza się inwestycje liniowe z zakresu infrastruktury technicznej i parkingi.
6	Tereny cmentarzy	-	50% + 5%*	*Wskaźnik określony % powierzchni zajętej przez grunt rodzimy pokryty zielenią urządzoną, do której nie wlicza się powierzchni grobów.
7	Tereny wód śródlądowych i zbiorników wodnych	Tereny wyłączone spod zabudowy		Dopuszcza się inwestycje liniowe z zakresu infrastruktury technicznej.
<b>OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ</b>				
8	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-	Wg stanu	Wg stanu	Dopuszcza się inwestycje liniowe z zakresu infrastruktury komunalnej

## Studium-tekst jednolity

	usługowej wielorodzinnej	istniejącego	istniejącego	oraz uzupełniająco obiekty handlowo – usługowe obsługujące mieszkańców danego wydzielenia, a także lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych w obrębie istniejących obiektów mieszkaniowych.
11	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej	Wg stanu istniejącego	Wg stanu istniejącego	Dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej oraz uzupełniająco obiekty handlowo – usługowe obsługujące mieszkańców danego wydzielenia, a także lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych w obrębie istniejących obiektów mieszkaniowych.
12	<p>Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej</p> <p>Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej oraz zagrodowej</p> <p>Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno jednorodzinnej oraz zagrodowej</p> <p>Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-letniskowej- działki in. 1500 m</p>	<p>0,4</p> <p>0,4</p> <p>0,4</p> <p>0,3</p>	<p>40%</p> <p>40%</p> <p>40%</p> <p>30%</p>	<p>Dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej oraz uzupełniająco obiekty handlowo – usługowe obsługujące mieszkańców danego wydzielenia. Dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynków mieszkaniowych pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.</p> <p>Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne, na roboty i czynności wykonywane na ww. obszarze należy uzyskać decyzję zwalniającą dyrektora RZGW.</p>
13	<p>w tym:</p> <p>Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, o charakterze zorganizowanym</p>	0,4	40% + 5%**	<p>**Wskaźnik określony % powierzchni zajętej przez grunt rodzimy pokryty zielenią urządzoną ogólnodostępną, w tym terenami zabaw dla dzieci.</p> <p>Zalecane dokonanie scalenia i podziałów nieruchomości uwzględniającego ww. wskaźnik, a także uwzględniającego lokalizację ogólnodostępnych parkingów i ewentualnych terenów przewidzianych na lokalizację obiektów usługowych. Nie wskazana lokalizacja funkcji usługowych w obiektach mieszkaniowych. Dopuszczona zabudowa bliźniacza, dla której dopuszcza się podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy. Dopuszcza się inwestycje liniowe z zakresu infrastruktury komunalnej, a także uzupełniająco obiekty handlowo – usługowe obsługujące mieszkańców danego wydzielenia.</p>
14	Tereny istniejących zespołów garażowych i parkingów	Wg stanu istniejącego	Wg stanu istniejącego	
15	Tereny rozwoju zespołów garażowych i parkingów	0,6	10%	Rozwój zespołów garażowych dopuszcza się w miarę potrzeb, na zasadach określonych w planie miejscowym, we wszystkich obszarach rozmieszczenia funkcji mieszkaniowych, oraz w obszarach aktywizacji gospodarczej.

<b>OBSZARY ROZWOJU FUNKCJI ZWIĄZANYCH Z TWORZENIEM MIEJSC PRACY</b>				
16	Tereny istniejącej działalności usługowej publicznej i komercyjnej, drobnej wytwórczości, o niskiej intensywności, w tym tereny usług oświaty, administracji, kultury i zdrowia	Wg stanu istniejącego	Wg stanu istniejącego	Dopuszcza się podwyższenie istniejących wskaźników intensywności zabudowy na zasadach określonych w planie miejscowym, pod warunkiem nie przekraczania wskaźnika 0,5 i 30%, tak, jak określono dla terenów rozwojowych. Dopuszcza się inwestycje liniowe z zakresu infrastruktury komunalnej.
17	Tereny rozwoju działalności usługowej, handlu i drobnej wytwórczości, o niskiej intensywności, w tym tereny usług oświaty, administracji, kultury i zdrowia	0,5	30%	Dopuszcza się inwestycje liniowe z zakresu infrastruktury komunalnej.  Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne, na roboty i czynności wykonywane na ww. obszarze należy uzyskać decyzję zwalniającą dyrektora RZGW.
20	Tereny istniejącej działalności przemysłowej, baz i składów	Wg stanu istniejącego	Wg stanu istniejącego	Dopuszcza się podwyższenie istniejących wskaźników na zasadach określonych w planie miejscowym, pod warunkiem nie przekraczania wskaźnika 1,0 i 20% tak, jak określono dla terenów rozwojowych. Dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własności.
21	Tereny rozwoju działalności przemysłowej, baz i składów	1,0	20%	Dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własności.

Zakłada się, że dla poszczególnych kierunków przeznaczenia, wymienione wskaźniki mogą zostać doprecyzowane w planie miejscowym, pod warunkiem uwzględnienia wartości progowych przedstawionych w niniejszym *Studium*. Dopuszcza się przekroczenie tych wartości w sytuacji, gdy wskaźniki wynikające ze stanu istniejącego zagospodarowanie terenu sąsiedniego, odbiegają od wskaźników zaproponowanych w niniejszym *Studium*. Odstępstwo dopuszcza się dla terenu o powierzchni porównywalnej do powierzchni na której występuje wskaźnik inny niż zapisany w niniejszym *Studium* oraz pod warunkiem potraktowania wskaźników wynikających ze stanu istniejącego, jako wskaźników progowych.

W ramach zmian studium przeanalizowano n/n wskaźniki możliwe do realizacji w obszarach 1,2 i 3 i stwierdza się, iż tereny objęte zmianami mieszczą się w n/n wskazaniach. Tereny zmian studium /dotyczy 3c/ położone w obszarze lasów i również mieszczą się w przyjętych wskaźnikach.

Zweryfikowano i uzupełniono wskazania dla terenów rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej, letniskowej i zagrodowej zgodnie z przyjętymi kierunkami wyznaczonymi na załączniku graficznym /p.12 tabeli powyżej/.

Przekształcenia terenów wg III-ciej edycji winne przynależeć do podanego wskaźnika 12 /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne, / i 17 /tereny usług komercyjnych i usług oświaty/ , teren odprowadzenia i oczyszczania ścieków winien mieścić się we wskaźniku 21.

Przekształcenia terenów wg IV-ciej edycji winne przynależeć do podanego wskaźnika 12 /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne, / i 17 /tereny usług komercyjnych i usług oświaty/ , teren do zalesienia winien mieścić się we wskaźniku 2, zabudowa wielorodzinna we wskaźniku nr 10.

## 7. ZASADY ROZWOJU ZABUDOWY I AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ GMINY

1. Rada Gminy preferować będzie rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach, w których:
  - 1) istnieją niewykorzystane rezerwy uzbrojenia terenu,
  - 2) zabudowa może być włączona do istniejącego systemu uzbrojenia terenu,
  - 3) istnieje możliwość doprowadzenia komunikacji bez narażania budżetu Gminy na wysokie koszty.
2. Udostępnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową będzie mogło nastąpić na terenach położonych w obrębie obszarów, określonych w *Studium* jako możliwe do przeznaczenia na cele budownictwa mieszkaniowego w formie:
  - 1) sporządzenia planu miejscowego, ustalającego zasady podziału terenu na działki budowlane oraz zasady wyposażenia go w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy przez indywidualnych inwestorów lub w formie zorganizowanej,
  - 2) sporządzenia planu miejscowego dla terenu przeznaczonego do zagospodarowania na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przy zapewnieniu przez Gminę doprowadzenia infrastruktury technicznej tylko do granic terenu na warunkach umowy z inwestorem zawartej na jego wniosek, w ramach której zobowiązuje się na swój koszt wykonać infrastrukturę techniczną w obrębie wyznaczonego terenu, urządzenia infrastruktury technicznej po ich realizacji zostaną przejęte przez Gminę, chyba że strony postanowią inaczej,
  - 3) wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla indywidualnych działek w istniejących lukach budowlanych.
3. Zakwalifikowanie wniosku o zmianę użytkowania terenu lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie mogło być rozpatrzone pozytywnie, jeżeli teren objęty wnioskiem spełni następujące warunki:
  - 1) nie jest przeznaczony do innego zainwestowania, lub na tym terenie nie istnieje obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) nie jest sprzeczne z innymi zasadami polityki przestrzennej określonymi w *Studium*,
  - 3) ma zapewnioną obsługę w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą w postaci istniejących przewodów doprowadzonych do granic obszaru inwestycji oraz zapewnienia dostaw mediów przez odpowiednie przedsiębiorstwa bez konieczności dokonywania inwestycji w tym zakresie przez Gminę,
  - 4) ma bezpośredni dostęp do publicznej drogi posiadającej jezdnię o szerokości minimum 5 m i utwardzoną nawierzchnię oraz łączną szerokość pasa drogowego wystarczającą do umieszczenia w nim brakujących przewodów uzbrojenia terenu, przy zachowaniu odległości wymaganych w przepisach szczególnych,
  - 5) stwarza możliwość wydzielenia działek budowlanych o prawidłowych parametrach oraz w wypadku konieczności wydzielenia drogi dojazdowej obsługującej projektowaną zabudowę o parametrach zgodnych z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
  - 6) podział nieruchomości nie spowoduje zablokowania dostępu do innych zainwestowanych terenów określonych w *Studium* jako możliwe do przeznaczenia pod zabudowę,
  - 7) w przypadku, gdy nie istnieje możliwość włączenia się do kanalizacji ściekowej, wnioskodawca zrealizuje szczelne zbiorniki do gromadzenia nieczystości o pojemności zapewniającej obsługę projektowanej zabudowy lub inne urządzenia do unieszkodliwiania ścieków.
  - 8) W przypadku, gdy teren jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wydana będzie decyzja dyrektora zwalniająca od zakazów określonych w ustawie Prawo wodne.
4. W przypadku wniosków o zabudowę pojedynczych działek usytuowanych poza ukształtowanymi obszarami zabudowy, projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązkowo wymagać będą uzyskania pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
5. Na obszarach przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych.
6. Uwzględniając aktualną sytuację społeczno – gospodarczą Gminy Poraj, Rada Gminy:
  - 1) będzie zezwalać na zagospodarowanie nowych terenów przyczyniających się do zwiększenia liczby miejsc pracy w szczególności dla młodzieży, kobiet oraz osób o wysokich kwalifikacjach,
  - 2) będzie uznawać za niepożądane inwestycje o znacznej uciążliwości dla środowiska lub o negatywnym wpływie na krajobraz, nadmiernie obciążających układ komunikacyjny Gminy,
  - 3) będzie preferować usługi lokalizowane w centrum, a także wspólne przedsięwzięcia inwestycyjne Gminy z partnerami zewnętrznymi.
7. Wyznacza się obszary, które mogą być przeznaczone do zagospodarowania na cele produkcyjne i usługowe, związane

z utworzeniem nowych miejsc pracy, **położone poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią:**

- 1) na zasadzie aktywizacji inwestycji w formie zorganizowanej;
  - 2) na zasadzie indywidualnej działalności inwestycyjnej,
  - 3) na zasadach które zostaną sprecyzowane w planie miejscowym.
8. Na obszarach wyznaczonych pod wytwórczość i składowanie oraz ośrodki produkcji i urządzeń obsługi gospodarki rolnej, leśnej, ogrodniczej, zwierzęcej i rybackiej, podejmowane będą działania polegające na formalnoprawnym i technicznym przygotowaniu ofert lokalizacyjnych oraz pomocy inwestorom w dopełnieniu niezbędnych formalności.

III-cie edycja zmiany studium nie stoi w sprzeczności z w/w zasadami. Wskazuje się, iż niektóre zasady nie są realizowane w gminie i nie mają nawet takiej możliwości z tytułu obowiązujących przepisów.

IV-ta edycja zmiany studium nie stoi w sprzeczności z w/w zasadami.

## **8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. Możliwymi kierunkami działalności gospodarczej na terenie Gminy jest gospodarka rybacka, stawowa, rolnictwo i leśnictwo.
2. Ze względu na naturalne warunki agroekologiczne które wynikają:
  - z występowania gleb o niskich klasach bonitacyjnych,
  - z niekorzystnej struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych,
  - z małego zainteresowania społeczności lokalnej rolnictwem,
  - z narastającego procesu odłogowania gruntów,

nie ma uzasadnienia dla wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy rolniczej, zgodnie z wymogami *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

3. Dla zachowania ekologicznych i gospodarczych funkcji terenów rolniczych uznaje się za zasadne:

- doskonalenie struktury obszarowej istniejących gospodarstw,
- dążenie do lepszego wykorzystania potencjału rolnego poprzez właściwy dobór struktury użytkowania gruntów, wyższy standard upraw, lepsze wykorzystanie bazy gospodarczej,
- stwarzanie możliwości rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego oraz gospodarstw specjalistycznych o standardach ekologicznych,
- umożliwianie rozwoju drobnej produkcji i rzemiosła na bazie istniejących zabudowań gospodarczych, których właściciele odeszli z rolnictwa,
- przeznaczenie części terenów rolnych do zalesień i zadrzewień w tym ukształtowanie komponowanych zadrzewień, zakrzewień i zalesień krajobrazowych,
- do czasu przeznaczenia terenów rolnych na inne cele, zaleca się przeciwdziałanie odłogowaniu i ochronę istniejącej zieleni śródpolnej.

Zmiany studium dla obszaru 1,2,3 uwzględniają wytyczne wskazane j.w. Co potwierdza dokonana analiza -patrz Gleby str. 6 UWARUNKOWANIA. Tereny nowych kierunków /dotyczy wyłącznie zmiany nr 2/ zlokalizowane są na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej.

III-cia edycja uwzględnia n/n wskazania. W ramach wyznaczenia nowych kierunków rozwojowych na terenach o stosunkowo dobrych gruntach /teren D/ zminimalizowano kierunki rozwojowe do obszaru – w sposób stanowiący kontynuację zabudowy sąsiedniej i zabudowę wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego/.

IV-ta edycja uwzględnia n/n wskazania.

## **9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

1. Układ drogowo-uliczny Gminy nawiązuje do następujących kategorii dróg istniejących:
  - 1) drogi wojewódzkie,
  - 2) drogi powiatowe,
  - 3) drogi gminne,

4) pozostałe drogi wewnętrzne.

2. W układzie drogowo – ulicznym przyjmuje się:

- 1) poprawę parametrów istniejących dróg poprzez ulepszenie nawierzchni, miejscowe korekty przekroju skrzyżowań, wprowadzenie sygnalizacji świetlnej, znakowania poziomego i pionowego, poszerzenie przekrojów,
- 2) uspokojenie ruchu samochodowego w strefie centrów sołectw, szkół oraz kościołów i cmentarzy przez ograniczenie dopuszczalnej prędkości oraz stosowanie progów zwalniających,
- 3) budowę chodników,
- 4) utworzenie systemu parkingów oraz umożliwienie parkowania przykrawężnikowego,
- 5) realizację projektowanych tras rowerowych, obejmujących ścieżki rowerowe o charakterze komunikacyjnym oraz rekreacyjnym, w pierwszej kolejności zaleca się uruchomienie tras poprzez przeznaczenie jednego z chodników lub wydzielenie odpowiednio oznakowanego pasa na jezdni,
- 6) rozwiązanie kolizji, jaką stanowią skrzyżowania ulic z torami PKP, przez:
  - a) budowę wiaduktów drogowych nad torami, w ciągu ul. Mickiewicza (w miejscu obecnego przekroczenia torów) oraz w ciągu drogi wojewódzkiej 789 na granicy Gminy Poraj i Myszków,
  - b) budowę kładki dla pieszych nad torami i skierowanie ruchu kołowego obejściem na wiadukt poza terenami intensywnie zabudowanymi.

3. Ustala się zasady rozwoju układu komunikacyjnego:

- 1) Zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności podstawowego układu komunikacyjnego będzie, wykorzystanie, usprawnienie i rozbudowa drogi wojewódzkiej. Droga ta na terenie Gminy powinna uzyskać parametry klasy „G” – droga główna.
- 2) Klasę „Z” – drogi zbiorcze, powinny otrzymać ulice związane z obsługą nowych terenów przemysłowych, z technicznym dostosowaniem tych ulic do dużego ruchu ciężkich samochodów typu TIR.
- 3) W związku z planowanym rozwojem budownictwa mieszkaniowego w planach miejscowych należy zapewnić możliwość komunikacyjnego powiązania przyszłych osiedli z centrum Gminy.
- 4) W planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bezwzględnie przestrzegać zasady ograniczenia liczby powiązań ulic niższej klasy (zwłaszcza lokalnych i dojazdowych) z ulicami wyższej klasy.
- 5) Dopuszcza się możliwość przekształceń sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów komunikacji kolejowej w kierunku rozwoju funkcji transportu, przeładunku i składowania a także obsługi terenów przemysłowych, wymagających bocznic kolejowych.

4. Ustala się zasady modernizacji i rozbudowy układu ulic dojazdowych:

- 1) w pozostałych obszarach minimalna szerokość pasów drogowych ulic dojazdowych powinna wynosić 10 m, a minimalna szerokość jezdni 5 m,
- 2) zmniejszenie szerokości pasa drogowego oraz jezdni może nastąpić jedynie:
  - a) w obszarach zabudowy istniejącej lub obszarach o utrwalonych podziałach działek gdzie nie ma możliwości dokonania innego podziału nieruchomości,
  - b) przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, określonych w przepisach odrębnych,

3) uwzględniając warunki określone w ust. 4 lit. b), zaleca się zachować następujące dodatkowe ograniczenia dla dróg istniejących:

- a) dla ulic ogólnodostępnych w zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarach przeznaczonych do rozwoju takiej zabudowy w przyszłości zabrania się zmniejszania szerokości jezdni poniżej 5 m,
- b) ulice bez przejazdu tzw. sięgacze zakańczać placem manewrowym dla samochodów

komunalnej obsługi Gminy, straży pożarnej itp.,

c) przy budowie i modernizacji ulic zaleca się kompleksowe wykonanie uzbrojenia podziemnego.

W obszarze zmiany studium dla terenu nr 1, 2, 3 analiza systemu komunikacji -patrz UWARUNKOWANIA p.7 str. 10 potwierdzają możliwość zmiany i weryfikacji obecnego studium zgodnie z uchwałą intencyjną w sposób zgodny z zasadami rozwoju układu komunikacyjnego gminy Poraj. Wskazuje się, iż zmiana na obszarze nr 1 eliminuje poprzednio wytyczone drogi wewnętrzne. Ich likwidacja ma umożliwić realizację zabudowy letniskowej na dużych działkach. Wskazuje się na wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego dla uporządkowania wskazanego terenu pod kątem lokalizacji dróg wewnętrznych.

W obszarze zmiany studium III-cia edycja analiza systemu komunikacji -patrz UWARUNKOWANIA - potwierdzają możliwość zmiany i weryfikacji obecnego studium zgodnie z uchwałą intencyjną w sposób zgodny z zasadami rozwoju układu komunikacyjnego gminy Poraj. Jednocześnie edycja ta nie ingeruje we wskazanie głównych kierunków w zakresie komunikacji.

W obszarze zmiany studium IV-ta edycja analiza systemu komunikacji -patrz UWARUNKOWANIA - potwierdzają możliwość zmiany i weryfikacji obecnego studium tj

– wyznaczania nowych terenów pod drogę dojazdową w Gminie Poraj: 9, 15, 16, 19 zgodnie z uchwałą intencyjną w sposób zgodny z zasadami rozwoju układu komunikacyjnego gminy Poraj. Jednocześnie edycja ta nie ingeruje we wskazanie głównych kierunków w zakresie komunikacji.

## 10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, podstawowym kierunkiem polityki Gminy będzie:

- a) prowadzenie racjonalnych działań w zakresie utrzymania i rozwoju sieci wodociągowej zaopatrywanej z głębinowego ujęcia wody zlokalizowanego we wsi Masłońskie,
- b) podjęcie działań w celu modernizacji stacji uzdatniania wody aby pozyskiwana woda posiadała wysokiej klasy parametry wody pitnej,
- c) systematyczny monitoring zasobów wody w ujęciu pozwalający z wyprzedzeniem na podjęcie działań zmierzających do wiercenia nowych studni oraz wzięcie pod uwagę rezerw źródła wody, wykorzystując istniejące otwory wodne i studnie głębinowe np. w Choroni po byłej RSP oraz po byłej kopalni Dębowiec,
- d) utrzymanie połączenie gminnej sieci wodociągowej z siecią wodociągów z Gminy Kamienica Polska w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę na wypadek awarii (np. spowodowanej przez powódź),
- e) przystąpienie do wymiany najbardziej awaryjnych odcinków wodociągów stalowych wybudowanych w latach 80-tych,
- f) rozbudowa sieci wodociągowej w celu umożliwienia rozwoju budownictwa na terenie Gminy,
- g) bieżące utrzymanie pozostałej sieci, jej remonty i modernizacje,
- h) sukcesywnie wykonywanie połączeń pomiędzy sieciami poszczególnych wodociągów (tzw. domknięcia pierścieni), mające na celu zapewnienie dwustronnego zasilania oraz wyrównania ciśnień,
- i) w miarę przeprowadzonych remontów ulic, przeprowadzanie remontów i modernizacji sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzania ścieków, podstawowym kierunkiem polityki Gminy będzie:

- a) wykonanie szczegółowej koncepcji programowo-przestrzennej budowy kanalizacji w całej Gminie z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oraz projektowanych oczyszczalni,
- b) rozpoczęcie systematycznej budowy kanalizacji w pierwszej kolejności na terenach przyległych do ujęć wody pitnej i terenach przyrodniczo cennych oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) docelowo zakłada się skanalizowanie terenów Gminy, tam gdzie jest to ekonomicznie



uzasadnione z przewidzianą rezerwą przepustowości dla terenów rozwojowych, na pozostałych obszarach (nie przewidzianych do skanalizowania) lokalizowanie np. oczyszczalni przydomowych musi być dodatkowo ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych) oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

- d) rozpoczęcie budowy kanalizacji deszczowej w związku z zagrożeniem dla zabudowy ze strony spływających intensywnie wód opadowych,
  - e) obecnie dla terenów zabudowy zaleca się budowę szczelnych, nowoczesnych szamb z obowiązkowym okresowym wywozem ścieków na oczyszczalnię w Myszkowie, Częstochowie i Żarkach lub indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą, podstawowym kierunkiem polityki Gminy będzie:
- a) maksymalne wykorzystanie istniejącej oraz rozwój sieci gazowej w celu stworzenia możliwości poboru gazu dla celów grzewczych,
  - b) promowanie ekologicznych, indywidualnych systemów grzewczych na paliwa stałe,
  - c) dalsza gazyfikacja Gminy uzależniona od budowy sieci rozdzielczej wraz z siecią dystrybucyjną.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, podstawowym kierunkiem polityki Gminy będzie:
- a) rozwój infrastruktury elektroenergetycznej skierowany w kierunku zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną odbiorców na terenie Gminy,
  - b) ze względu na zagęszczanie się istniejącej zabudowy należy przewidzieć konieczność wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy,
  - c) rozwój budownictwa zorganizowanego będzie wymagał budowy nowych stacji transformatorowych łącznie z przejściem z zasilania drogą powietrzną na kablową.
5. W zakresie telekomunikacji, podstawowym kierunkiem polityki Gminy będzie upowszechnianie i promowanie w Gminie internetu jako źródła informacji i łączności.
6. W zakresie gospodarki odpadami, podstawowym kierunkiem polityki Gminy będzie:
- a) przeciwdziałania porzucaniu odpadów na dzikich wysypiskach,
  - b) rozszerzenie selektywnej zbiórki odpadów „u źródła” o kolejne frakcje,
  - c) nie przewiduje się budowy wysypiska na terenie Gminy, odpady w dalszym ciągu będą wywożone są na składowisko w Młynku – Sobuczynie.
7. W zakresie cmentarnictwa nie przewiduje się rozbudowy istniejących, ani budowy cmentarzy komunalnych.

W obszarze zmiany studium dla terenu nr 1, 2, 3 analiza infrastruktury technicznej -patrz UWARUNKOWANIA p.7 str. 10 potwierdzają możliwość zmiany i weryfikacji obecnego studium zgodnie z uchwałą intencyjną w sposób zgodny z zasadami rozwoju infrastruktury gminy Poraj.

W obszarze zmiany studium III-cia edycja analiza infrastruktury technicznej -patrz UWARUNKOWANIA - potwierdzają możliwość zmiany i weryfikacji obecnego studium w sposób zgodny z zasadami rozwoju infrastruktury gminy Poraj.

W obszarze zmiany studium IV-ta edycja analiza infrastruktury technicznej -patrz UWARUNKOWANIA - potwierdzają możliwość zmiany i weryfikacji obecnego studium w sposób zgodny z zasadami rozwoju infrastruktury gminy Poraj.

## 11. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY

1. Rada Gminy będzie podejmować działania zmierzające do objęcia ochroną prawną walorów środowiska przyrodniczego oraz będzie promować wykorzystanie obszarów posiadających te walory do celów wypoczynku i rekreacji. Działania te polegać będą na:

- 1) uwzględnianiu ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tych obszarów,
- 2) obejmowaniu wybranych obszarów ochroną prawną.

## 2. Obszary i obiekty przyrodniczo cenne

### 1) obiekty prawnie chronione:

pomnik przyrody: „Aleja drzew w Choroniu” przy ul. Partyzantów – nr rejestru 46/209 -  
Orzeczenie PWRN w Katowicach, 1957,

użytki ekologiczne ustanowione Rozporządzeniem nr 33/96 Wojewody Częstochowskiego  
z dnia 23 grudnia 1996 r.:

- „Mokradła I”, bagno pow. 6.41 ha. Gmina Poraj, Nadleśnictwo Złoty Potok, Obręb  
Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\ oddz. 283a - 5 ha, 282d - 1,41 ha. dz. 283/883, 282/2/882,

- „Mokradła II”, bagno, pow. 2.00 ha. Gmina Poraj, Nadleśnictwo Złoty Potok, Obręb  
Olsztyn, Leśnictwo Żarki.\283c, dz. 283/883,

otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” powołana na mocy *Uchwały Nr XVI/70/82  
Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 17 czerwca 1982 r.*, obejmuje  
północno – wschodni obszar Gminy,

### 2) obiekty proponowane do ochrony:

a) obszar chronionego krajobrazu – „Rozlewiska Warty” na południowej granicy zalewu  
w Poraju,

b) zespół przyrodniczo-krajobrazowy – „Choroń”, po obu stronach drogi Dębowiec –  
Przybynow,

c) użytki ekologiczne:

- „Kuków”, po lewej stronie drogi na Jastrząb,

- „Rozlewisko rzeki Czarki” w Żarkach-Letnisku, przy wschodniej granicy Gminy,

- „Ciąg stawów w biegu rzeki Ordonki”, wzdłuż wschodniej granicy Gminy.

Zmiana studium /wyłącznie zmiana nr 2/ obejmuje obszar wg p. b), gdzie wskazano go do  
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach ochrony obszaru wskazuje się na  
ograniczenie zabudowy mieszkaniowej w obszarze Kwesty Jurajskiej w Choroni. Pozostałe  
zmiany /1,3/ nie wchodzą w przedmiotowy zakres.

III-cia edycja i wskazane obszary do zmiany nie są usytuowane we wskazanych obszarach. Teren  
J- pozostawiono dotychczasowe użytkowanie terenu.

IV-ta edycja i wskazane obszary do zmiany nie są usytuowane we wskazanych obszarach.

## 3. W związku ze złożoną funkcją przyrodniczą, jaką pełnią wytypowane do ochrony obszary, Rada Gminy będzie dążyć do:

1) utrzymania (zachowania) ich walorów ekologicznych,

2) wzbogacenia struktur przyrodniczych na obszarach zdegradowanych i przekształconych,

3) utrzymania więzi przestrzennej obszarów z terenami sąsiadującymi.

## 4. Cele te należy realizować poprzez:

1) działania formalne - objęcie jedną z zalecanych form ochrony prawnej wskazane obszary na  
podstawie przepisów szczególnych,

2) dokładne rozpoznanie przyrodnicze najcenniejszych obszarów na terenie Gminy,

3) tworzenie spójnego programu rozwoju rekreacji i turystyki na terenach przyrodniczo cennych,

4) edukację ekologiczną (popularyzacja wartości przyrodniczych i konieczności ich czynnej  
ochrony wśród mieszkańców Gminy).

5) działania w zakresie gospodarki leśnej:

- wprowadzenie do planów urządzania lasów odpowiednich zapisów co do obszarów  
proponowanych do zalesiania,

- utrzymywanie małopowierzchniowych lecz szczególnie cennych fragmentów lasów  
liściastych,

- przebudowa drzewostanów zgodna z warunkami siedliskowymi,
- 6) objęcie ochroną istniejącego systemu hydrograficznego:
- ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniami oraz przykrywaniem lustra wody wód płynących,
  - ustalenie minimalnej odległości zabudowy kubaturowej od brzegów (np. 10 m), z uwzględnieniem zasięgu i ograniczeń obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wynikających z ustawy Prawo wodne
  - ochronę jakości wód stojących przed zanieczyszczeniami, eutrofizacją oraz ochronę linii brzegowej i roślinności wokół tych wód,
- 7) uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) oraz występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: jurajskiego nr 325 i triasowego nr 328 wraz z ich uwarunkowaniami, określając zasady ich ochrony i korzystania z nich.
5. Wskazuje się potrzebę ukształtowania systemu ekologicznego, przenikającego całą strukturę przestrzenną Gminy, w tym również tereny najsilniej zainwestowane dla:
- ochrony stanu i funkcjonowania istniejących zasobów środowiska,
  - odtworzenia zasobów przyrody na terenach zdegradowanych,
  - regeneracji powietrza i poprawy klimatu lokalnego,
  - poprawy warunków krążenia i samooczyszczenia wód,
  - zapewnienia miejsc rekreacji i wypoczynku oraz podniesienia standardu terenów mieszkaniowych.
6. Ekologiczny system obszarów chronionych będą tworzyć obszary o najwyższych wartościach zasobów środowiska chronione lub proponowane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych stanowiące:
- obszary węzłowe czyli najważniejsze w Gminie źródła zasilania w informację i materię genetyczną, energię biotyczną, hydrologiczną i klimatyczną,
  - korytarze ekologiczne zapewniające powiązanie między obszarami węzłowymi systemu,
  - gminne tereny zieleni i wypoczynku.
7. Dla zapewnienia powiązań funkcjonalnych i przestrzennych wnioskuje się ukształtowanie wielofunkcyjnych korytarzy ekologicznych wzdłuż doliny rzeki Warty i jej dopływów.
8. Na ww. terenach dopuszcza się inne funkcje niż przyrodnicze pod warunkiem zachowania szczególnych warunków zagospodarowania. Dla przedsięwzięć inwestycyjnych i modernizacyjnych w obszarze korytarzy ekologicznych ustala się :
- obowiązek zachowania wartości ekologicznej istniejących lokalnych zasobów przyrody,
  - zakaz zabudowy za wyjątkiem budowy ścieżek rowerowych po obu stronach cieku i nakaz wprowadzania zieleni przybrzeżnej.
9. Dla zapewnienia potrzeb mieszkańców związanych ze spędzaniem wolnego czasu wnioskuje się:
- 1) ukształtowanie gminnego systemu terenów zielonych i wypoczynku przez:
- zachowanie, rozbudowę, rewaloryzację istniejących parków, zieleńców, zieleni osiedlowej,
  - urządzenie parków osiedlowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
  - zagospodarowanie rekreacyjne,
  - powiązanie istniejących i projektowanych terenów zieleni i wypoczynku siecią zazielenionych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
- 2) dla zapewnienia komfortu akustycznego, ochrony przed hałasem i promieniowaniem niejonizującym, wprowadzić:
- zielen izolacyjną od obiektów uciążliwych i komunikacji.
10. Dla przeciwdziałania skutkom suszy wnioskuje się:

- zwiększenie małej retencji wodnej,
- wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

11. Dla zachowania ekologicznych i gospodarczych funkcji terenów rolniczych uznaje się za zasadne:

- przeznaczenie części terenów rolnych do zalesień i zadrzewień w tym ukształtowanie komponowanych zadrzewień, zakrzewień i zalesień krajobrazowych,
- do czasu przeznaczenia terenów rolnych na inne cele, zaleca się przeciwdziałanie odłogowaniu.

Przyjęte zmiany studium /obszary 1, 2 i 3/ mieszczą się w n/n wskazaniach a nowe tereny do zabudowy /zmiana 2/ nie zakłócają zachowaniu stabilizacji funkcjonowania środowiska. Wskazuje się na konieczność wprowadzenia w ramach planu miejscowego zasad kompensacji przyrodniczej dla terenów nr 1 i 2. Pozostałe zmiany /3/ ze względu na ich niewielki obszar nie mają negatywnego skutku na obecne funkcjonowanie środowiska.

Przyjęte zmiany studium III-ciej edycji mieszczą się w n/n wskazaniach a nowe tereny do zabudowy nie zakłócają zachowaniu stabilizacji funkcjonowania środowiska / ze względu na ich niewielki obszar nie mają negatywnego skutku na obecne funkcjonowanie środowiska/ . Wskazuje się na teren L - jest to teren łąki otoczonej lasem. Obszar wskazany w ekofizjografii jako obszar terenu przyrodniczo -cennego -teren lasów /Lasy Państwowe/. **Teren posiada mpzp.**

Przyjęte zmiany studium IIV-tej edycji mieszczą się w n/n wskazaniach a nowe tereny do zabudowy nie zakłócają zachowaniu stabilizacji funkcjonowania środowiska /ze względu na ich niewielki obszar nie mają negatywnego skutku na obecne funkcjonowanie środowiska/ . Wskazuje się na teren **obszar nr 7,8,16,17,27** - ze względu na objęcie obszaru strefą ochrony krajobrazu /K, OW lub B/.

## **12. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W ramach zmiany studium uporządkowano **OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** zgodnie z wytycznymi **Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obowiązującym planem Uchwała Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj z dnia 23 sierpnia 2007 r.**

Obowiązuje ochrona następujących obszarów i obiektów, poddanych pod ochronę na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:

- 1) będące w Rejestrze Zabytków Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, gdzie wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają pozwolenia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków:
  - a) Park w Choroni (nr A/103/78 w rejestrze zabytków byłego woj. częstochowskiego),
  - b) Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela w Choroni (nr A/104/78),
- 2) wskazane do ochrony (proponowane do ujęcia w gminnym programie opieki nad zabytkami), gdzie:
  - wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu, w tym w szczególności postępowanie w przypadkach przebudowy lub remontów mających wpływ na zmianę bryły, wystrój, zachowanie cech zabytkowych należy uzyskać opinię organu właściwego w sprawach ochrony zabytków,
  - dopuszcza się rozbiórkę obiektów będących w złym stanie technicznym (potwierdzonej opinią techniczną), po sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji wraz z dokumentacją zdjęciową oraz uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

**P o r a j**

- a) Budynki kolejowe murowane, ul. Kolejowa 1, 3 i 5 (ok. 1920-30),
- b) Dom drewniany przy ul. 3 Maja nr 26,
- c) Dom murowany przy ul. 3 Maja nr 13 (1929 r.),
- d) Dom murowany przy ul. Mickiewicza 2,
- e) Dom drewniany przy ul. Mickiewicza 10 ( 1930 r.),
- f) Dom murowany przy ul. Piłsudskiego (ob. GOK),
- g) Dom murowany przy ul. Piłsudskiego 6 (lata 30-te XX w.),
- h) Dom drewniany ul. Jasna 7 (1925-30 r.),
- i) Dom drewniany ul. Leśna 5,
- j) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii Najświętszego Serca Pana Jezusa w Poraju (lata 20-te XX w.),

## Choroń

- k) Plebania murowana ul. Częstochowska 3,
- l) Kaplica św. Mikołaja (Floriana) ul. Wolności,
- m) Budynek murowany w ogrodzeniu kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela (początek XX w.),
- n) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii p.w. Św. Jana Chrzciciela.

## Dzierżno

- o) Kapliczka drewniana przy ul. Okrężnej,

## Gęzyna

- p) Kapliczka,
- q) Dom drewniany nr 46,

## Żarki Letnisko

- r) Dom drewniany ul. Kąpielowa (ob. sklep),
- s) Cmentarz parafialny Rzymskokatolickiej Parafii p.w. Św. Jana Chrzciciela (ok. 1940 r.),

## Masłowski

- t) Dom drewniany ul. Sportowa,
- u) pozostałości parku pofabrycznego.

Wyznacza się obszary posiadające wartość kulturową, proponowane do objęcia szczególną ochroną prawną jako:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej – na zasadach rygorów konserwatorskich dla poszczególnych kategorii stref (wytyczne konserwatorskie):
  - a) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar:
    - „A<sub>1</sub>” – wokół Kościoła Parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela w Choroni:
      - zakaz przekształceń, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
      - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
      - zastosowanie materiałów tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, gabaryty i forma obiektów dostosowana do historycznej zabudowy oraz krajobrazu, zachowanie wartościowych zadrzewień nie objętych dotychczas żadną formą ochrony,
  - b) obszar „B” ochrony konserwatorskiej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej /zgodnie z pismem C-ZZ.0523.10.2013 z dnia 11.07.2013r. /przy IV-tej edycji aktualizacji studium-istnieje możliwość zmniejszenia strefy/ , obejmująca obszary:
    - „B<sub>1</sub>” układ przestrzenny sołectwa Żarki Letnisko
      - zastosowanie materiałów tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie wykończenia zewnętrznego, zakaz stosowania płaskich dachów, stosowanie gabarytów i form obiektów dostosowanych do historycznej zabudowy oraz krajobrazu,
      - wymóg zachowania wyznaczonego w latach 30. rozplanowania miejscowości oraz wielkości działek, zakaz ogrodzeń z paneli betonowych oraz nakaz stosowania naturalnych materiałów budowlanych
      - ograniczenie do niezbędnego minimum, związanego z lokalizacją zabudowy, wycinki drzew na działkach budowlanych,
    - „B<sub>2</sub>” cmentarz w Żarkach Letnisko, „B<sub>6</sub>” cmentarz w Choroni oraz „B<sub>8</sub>” cmentarz w Poraju, obowiązuje
      1. wymóg zachowania historycznego układu cmentarza,
      2. zalecenie nawiązywania nowych nagrobków, bryłą i kształtem, do zabytkowych,
      3. zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu,
      4. wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów rodzimych,
      5. wymóg konserwacji zachowanych zabytkowych obiektów architektonicznych i ogrodzeń (w wypadku poszerzania cmentarza dopuszcza się wykonanie w istniejącym zabytkowym ogrodzeniu furtek prowadzących do nowej części),
      6. wymóg pozostawienia "in situ" historycznych nagrobków, powstałych przed 1939 r. lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisane z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków,
      7. wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków,
        - „B<sub>3</sub>” park – zespół podworski w Choroni, z podstrefami:
          - „B<sub>3a</sub>” obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy strefy B3,
          - „B<sub>3b</sub>” obszar objęty zakazem zabudowy kubaturowej oraz odtworzeniem zieleni parkowej i sadu z udziałem gatunków rodzimych /rejon zabytkowego parku w Choroni

i alei Lipowej/,

- wymóg utrzymania historycznego rozplanowania zespołu, w tym lokalizacji ewentualnych nowych obiektów zgodnie z układem historycznym, a w wypadku programu o rozmiarach uniemożliwiających taką lokalizację – rozmieszczenie obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów dworskich,
  - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 1 kondygnacji i 4,0 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych,
  - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - zakaz usuwania starodrzewu, z wyjątkiem drzew chorych, suchych i zagrażających bezpieczeństwu,
  - wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania dla całego terenu przed podjęciem jakichkolwiek prac,
- „B<sub>4</sub>” i „B<sub>5</sub>” aleje: lipowa i kasztanowo-robinowa
1. zakaz usuwania starodrzewu,
  2. wymóg usunięcia zakrzaczeń i zadrzewień (w granicach alei) niezgodnych z układem historycznym,
  3. w wypadku uzupełniania ubytków – wymóg zachowania jednorodności gatunkowej i tradycyjnego rozstawu drzew,
  4. zaleca się uzupełnianie alei nowymi nasadzeniami złożonymi z kasztanowców i robinii,
    - „B<sub>7</sub>” park pofabryczny w Masłońskim
- 7) zakaz zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tradycyjnych w wyrazie,
- 8) zachowanie starodrzewu i uporządkowanie wg odrębnej dokumentacji,
- wszelkie działania prowadzące do zmiany ich obecnego stanu wymagają opinii właściwego organu w sprawach ochrony zabytków,

**strefa „K” - ochrony krajobrazu**

1. „K<sub>1</sub>” strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obszaru po eksploatacji szybikowej rudy żelaza
2.
  - postulat zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd,
  - „K<sub>2</sub>” i „K<sub>3</sub>” – strefy ochrony krajobrazu kulturowego – drogi historyczne
  - wymóg zachowania przebiegu dróg w terenie w wypadku prowadzenia procesów scalenicowych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.,
  - postulat uczytelnienia nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym,

**Strefa „E” – ekspozycji**

3. „E<sub>1</sub>” strefa ochrony ekspozycji I,
    - dopuszcza się zabudowę wyłącznie mieszkaniową, o niskiej intensywności zabudowy, bez budynków gospodarczych na zapleczu,
    - ograniczenie wysokości nowych obiektów do 2 kondygnacji /w tym poddasze/ i 3,5 m od średniego poziomu terenu do okapu, z wymogiem stosowania dachów wysokich, symetrycznych, w układzie kalenicowym o kącie nachylenia 30°- 42°,
    - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
    - wymóg ujednoczenia ogrodzeń od strony ul. Szkolnej, Partyzantów, alei kasztanowo-robinowej i lipowej,
  4. „E<sub>2</sub>” i „E<sub>3</sub>” strefy ochrony ekspozycji II i III
2. zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, urządzeń technicznych oraz zieleni wysokiej, w tym plantacji przemysłowych,

**Strefa “OW” obserwacji archeologicznej**

5. OW strefa obserwacji archeologicznej
  - *wymóg prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu (poza normalnymi pracami polowymi) oraz zadrzewień pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim w trybie przewidzianym w odrębnych przepisach, po uprzednim powiadomieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem, organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.*

Przyjęte zmiany studium /obszary 1,2 i 3/ w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmuje tereny chronione w rejonie Kuźnicy Starej /zmiana nr 1/ i Gęzyna /zmiana nr 3a/- objęte strefami archeologicznymi **OW5** i **OW6** -wyznaczone na rysunku studium. W zakresie zasad ochrony zabytków ustala się na konieczność utrzymania charakteru i cech zabudowy podobnej jak dla terenów

zabudowy mieszkaniowej występującej w rejonie obszaru z ograniczeniem wysokości zabudowy i procentu zabudowy /warunki zabudowy winne być określone na etapie sporządzenia planu miejscowego/ ze względu na sąsiedztwo kościoła zabytkowego i parku podworskiego z pomnikową aleją lipową.

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego dla tego terenu /zmiana nr 1/ w zakresie formy zabudowy winny obowiązywać nakazy j.n.:

- forma budynku winna mieć charakter horyzontalny w następujących proporcjach:

1. stosunek wysokości dachu do wysokości ścian w linii okapu, w rysunku elewacji, powinien mieścić się w proporcji od 1/1 do 2/1;
2. wysokość okapu z zachowaniem proporcji wysokości dachu i ścian j.w. i jednocześnie nie wyżej niż 4 m;
3. dachy spadziste o symetrycznych połaciach; nachylenie połaci dachu od 37° do 45°;
  - 1) dachy należy kryć, do wyboru: dachówką w odcieniach naturalnej palonej gliny, gontem bitumicznym w kolorze szarym, gontem drewnianym, deskami lub strzechą impregnowaną;
  - 2) dopuszczalny materiał wykończenia elewacji to: drewno, kamień wapienny lub piaskowiec pochodzenia lokalnego, tynk w kolorze jasnym;
  - 3) okna i drzwi prostokątne o pionowej artykulacji, wyklucza się okna o kształcie trójkątnym, trapezoidalnym i nieregularnym.

W III-ciej edycji wskazuje się na obszar nr D - ze względu na objęcie obszaru strefą „K”- strefa ochrony krajobrazu. Na w/w obszarze winien wykonany być plan miejscowy określający precyzyjnie warunki zabudowy /wskazuje się na ograniczenie wysokości do max. 7m/ z nakazem zachowania postulat – patrz p. cyt. zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd. Jako, że przekształcenie terenu jest ograniczone do obszaru od strony północnej w/w postulat wydaje się być utrzymany.

W IV-tej edycji wskazuje się obszar nr 17- obszar OW- strefa obserwacji archeologicznej

oraz obszar nr 27 – obszar B – strefa ochrony układu przestrzennego miejscowości Żarki – Letnisko- jako, że przekształcenie terenu jest ograniczone do niewielkiego obszaru postulat wydaje się być utrzymany. Obszar zmiany studium nr 15, 16 jest w obszarze lasów objętych ochroną prawną zakwalifikowane jako lasy ochronne ogólnego przeznaczenia mieści się we wskazaniach zmian kierunków polityki miasta.

### 13. **OBSZARY szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi dla wody 1% wyznaczone zostały na podstawie *Studium określającego obszar szczególnego zagrożenia powodzią /o prawdopodobieństwie wystąpienia p=1% / opracowanego przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w 2003 r. Na terenie Gminy występują ponadto tereny zalewowe w przypadku awarii zbiornika.*

Rzędna normalnego poziomu piętrzenia od 2004r. wynosi **275,50 m n. p. m**

**zwiększając tym samym pojemność powodziową do obecnej wielkości.** Dla ww. obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określono następujące tereny mogące ulec zalaniu:

- 1) Podkuźnica wraz z otaczającymi polami i łąkami,
- 2) obszar cofkowy zbiornika w dolinie Warty i dolinie Bożego Stoku,
- 3) obszar Masłońskiego aż do drogi nr 791 (od połączenia starej drogi do Poraja aż po obszar leśny na południu Masłońskiego),
- 4) obszar leśny między zbiornikiem (na zachodzie) a drogą nr 791 (na wschodzie), między ujściem Ordonki a Porajem,
- 5) obszar sołectwa Poraj aż do torów kolejowych oraz fragment systemu B rowów melioracyjnych za torami kolejowymi, wzdłuż drogi na Choroń,
- 6) obszar Osińskiego Pustkowie do torów kolejowych i granicy Gminy,
- 7) dolina Warty poniżej zbiornika wraz z niżej położonymi zabudowaniami wsi Jastrząb i Jastrząb Rozparcelowany,
- 8) obszar przy północno-zachodniej granicy Gminy w dolince niewielkiego dopływu Warty,
- 9) połączenia drogi z Ostrowa z drogą nr 791,

- 10) Żarek-Letniska w rejonie ulic Jasnej i Ogrodowej,
- 11) terenu leśnego w okolicy Dzierżna,
- 12) systemu rowów melioracyjnych A w Poraju.

Wystąpienie, w dolinie Warty, wielkich wód przyjmuje się przeciętnie dwa razy w roku:

- 1) na przełomie I i II kwartału – spływ wiosennych wód roztopowych,
- 2) w okresie lata – spływ wód z deszczy nawalnych.

3. Przedsięwzięcia niezbędne do ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) likwidować podtopienia dolin rzecznych przez udrożnienie i oczyszczenie koryt cieków, ich pogłębienie a także powiększenie przepustów pod drogami,
- 2) szczególną ochroną otoczyć przepusty pod drogami, które w czasie wezbrań należy objąć ciągłym monitoringiem,
- 3) budowa i modernizacja urządzeń melioracji wodnych głównie infrastruktury hydrotechnicznej realizowane przez Śląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, finansowane ze środków budżetu Państwa, a także środków pochodzących z innych źródeł,
- 4) przygotowanie dokumentacji i regulacji spraw prawno-własnościowych gruntów Zbiornika Poraj,
- 5) na zagrożonych zalaniem terenach należy ograniczać prowadzenie zabudowy, a w strefie bezpośrednio sąsiadującej z obszarem zagrożonym zalaniem, nie lokalizować obiektów takich jak: szpitale, szkoły, składowiska odpadów, stacje paliw, magazyny środków chemicznych itp.

Przyjęte **obszary** zmiany studium dotyczą n/n wskazań /teren 1, 3a/ i podlegają zagrożeniom wskazanym j.w. Na terenie **3a** występują tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia awarii 1% . Zmiana Studium wskazuje wschodnią cz. terenu nr **1** ze względu na sąsiedztwo zbiornika Poraj. Wskazania zmiany studium honorują w/w działania zapobiegawcze.

W ochronie przeciwpowodziowej Gminy decydującą rolę odgrywa zbiornik retencyjny w Poraju oraz rzeka Warta. Obecnie oceniono, że stan techniczny zbiornika jest dobry i nie ma bezpośredniego zagrożenia przerwania zapory czołowej i bocznej zbiornika." Obszary objęte zmianą studium nie podlegają zagrożeniom wskazanym j.w. poza fragmentami obszarów **J, H. Ocena zagrożenia powodziowego pozwala przekształcić n/n tereny.**

W sąsiedztwie zbiornika Poraj- zmiana studium – IV edycja- zmiany nr **5,6,9,10,11,12,13,17,18,19,20,22**- występują źródła i cieki oraz zbiornik wodny do utrzymania biologicznej strefy ochrony oraz wyznaczone tereny zalewowe.

**Ocena zagrożenia powodziowego pozwala przekształcić n/n tereny z wyłączeniem jednostek oznaczonych symbolem 10U, 17MN, 22U zlokalizowanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.**

Wyznaczone tereny zmiany studium nie są predysponowane do występowania grawitacyjnych ruchów masowych /osuwisk/ wg aktualnych danych dla powiatu myszkowskiego –[geoportal.pgi.gov.pl](http://geoportal.pgi.gov.pl) i [osuwiska.pgi.gov.pl](http://osuwiska.pgi.gov.pl).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

**Obszar 7** – zagrożony występowaniem szkód górniczych, tj. znajduje się na terenie wymagających zabezpieczeń obiektów budowlanych –obowiązuje nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geologiczno-górniczych.

#### **14. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ORAZ LOKALNYM**

1. Obszarami przeznaczonymi na lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

-obszary na których przewiduje się rozmieszczenie następujących inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym:

- „budowle regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty – naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Ordy wraz z Wartą”, przyjęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Śląskiego (Dz. U. Woj. Śl. Nr 68 poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004 r.),



- „magistrala kolejowa nr 1 Warszawa – Katowice pod linie kolejowe dla ich budowy i utrzymania wraz z pasami gruntu wzdłuż linii kolejowych dla zapewnienia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego”, wg rozporządzenia MtiGM z dnia 10.09.1998, (Dz. U. 98.151.987).

-obszary na których przewiduje się rozmieszczenie inwestycji o znaczeniu lokalnym:

- tereny tras i ulic oraz urządzeń transportu samochodowego i lądowego nie mające znaczenia ponadlokalnego,
- tereny przeznaczone na lokalizację urządzeń ochrony przeciwpowodziowej nie mające znaczenia ponadlokalnego,
- tereny przeznaczone na lokalizację urządzeń gospodarki wodno – ściekowej – oczyszczalnie, przepompownie, stacje uzdatniania wody itp.,
- tereny przeznaczone na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe, stacje redukcyjno pomiarowe itp.,
- tereny zieleni gminnej i cmentarzy,
- tereny rekreacyjno – sportowe.

2. Postulaty do programu rządowego jako konieczny udział władz rządowych w realizacji zadań, które mają charakter ponadlokalny:

- utrzymanie i zabezpieczenie zbiornika oraz doliny Warty w stanie zapewniającym bezpieczeństwo przeciwpowodziowe i awaryjne, z uwzględnieniem funkcji turystyczno-rekreacyjnych oraz osadnictwa,

-rozwiązanie kolizji komunikacyjnych oraz zagrożeń i uciążliwości, jakie stwarza magistrala kolejowa, dzieląca strukturę przestrzenną Gminy,

-objęcie Gminy Poraj programem promocyjnym i pomocowym jako ośrodka wypoczynku dla aglomeracji śląskiej.

3. Główne zadania polityki przestrzennej Gminy w zakresie gospodarki terenami publicznymi:

- w oparciu o przyszłe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uporządkowanie, wykup lub wywłaszczenie terenów istniejących dróg publicznych oraz pod realizację nowych dróg publicznych,
- przeprowadzenie wykupu lub wywłaszczenia terenów przeznaczonych na cele publiczne, w tym przede wszystkim na nowe ulice w planowanych terenach zabudowy jednorodzinnej, co ułatwia ich dalsze podziały i wydzielenie działek budowlanych,
- gromadzenie terenów stanowiących własność komunalną na terenach zabudowy jednorodzinnej i przeznaczonej pod działalność gospodarczą, czy wytwórczą oraz inwestycje związane z tworzeniem nowych miejsc pracy,
- przeprowadzenie scalenia terenów przewidzianych dla zorganizowanego lub skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego dla przygotowania ich pod zabudowę,
- uporządkowania własności ulic gminnych, lokalnych i dojazdowych wraz z niezbędnymi poszerzeniami pasów ulicznych dla zapewnienia możliwości uzbrojenia i dojazdu pożarowego, w tym także dróg dojazdowych do terenów lotniskowych i rekreacyjnych,
- uregulowanie własności terenów.

Na terenie objętych zmianą studium /1,2,3/ obszary jako inwestycje celu publicznego o **znaczeniu lokalnym** należy uznać:

1. urządzenia publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów- **zmiana nr 3** wskazująca tereny pod i oczyszczania ścieków;

2. ze względu na sąsiedztwo Zalewu Porajskiego /cz. wschodnia zmiany studium/ może generować inwestycji celu publicznego -są to inwestycje związane z budowa i utrzymaniem obiektów i urządzeń

Pozostałe zmiany nie zawierają inwestycji celu publicznego - poza infrastrukturą techniczną – będącą również inwestycją o **znaczeniu lokalnym**.

W edycji III-ciej wskazano na:

1. urzędnia publicznych urzędzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów- **zmiana nr L** wskazująca tereny pod tereny odprowadzenia i oczyszczania ścieków;

2. ze względu na sąsiedztwo Zalewu Porajskiego /cz. wschodnia zmiany studium/ **może generować realizacje inwestycji celu publicznego** -są to inwestycje związane z budowa i utrzymaniem obiektów i urzędzeń służących ochronie środowiska.

Pozostałe zmiany nie zawierają inwestycji celu publicznego /poza infrastrukturą techniczną będącą również inwestycjami **o znaczeniu lokalnym**.

W edycji IV-tej wskazano na sąsiedztwo Zalewu Porajskiego występują źródła i cieki oraz zbiornik wodny do utrzymania biologicznej strefy ochrony oraz wyznaczone tereny zalewowe w/w **może generować realizacje inwestycji celu publicznego** -są to inwestycje związane z budowa i utrzymaniem obiektów i urzędzeń służących ochronie środowiska oraz ochronie przeciwpowodziowej.

## **15. OBSZARY SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) na podstawie przepisów szczególnych:

- a) ze względu na realizację zadań rządowych służących ponadlokalnym celom publicznym,
- b) ze względu na przewidywaną realizację zadań służących lokalnym celom publicznym,
- c) ze względu na planowaną realizację budownictwa mieszkaniowego związanego z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Do obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych będzie obowiązkowe zalicza się:

- 1) tereny wyznaczone do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, związanej z tworzeniem miejsc pracy,
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę, w których ukształtowały się podziały pod budownictwo mieszkaniowe wzdłuż polnych rozlogów, wymagające scalenia i ponownego podziału w celu zapewnienia prawidłowych parametrów geometrycznych działek i uzyskania możliwości efektywnego doprowadzenia infrastruktury technicznej,
- 3) tereny przeznaczone pod zabudowę, w stosunku do których wymagane jest uzyskanie zgody właściwych organów na przeznaczenie na cel nierolniczy.

3. W celu realizacji polityki przestrzennej Rada Gminy na wniosek Wójta Gminy, może podejmować uchwały o sporządzeniu planów o charakterze regulacyjnym, określające lokalne standardy zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów zabudowy ukształtowanej lub kształtującej się.

4. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego poprzedzać będzie analiza:

- stanu własności i władania gruntami, ze szczególnym uwzględnieniem stanów prawnych nieruchomości i ich wpływu na możliwość przeprowadzenia procedury formalno-prawnej,
- potencjalnych skutków prawnych i ekonomicznych sporządzenia planu,
- zakresu ustaleń planu niezbędnego do osiągnięcia pożądaných efektów planu.

5. Plany miejscowe, których przedmiotem będzie przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową lub na cele inwestycji służących tworzeniu miejsc pracy, sporządzane będą dla obszarów które:

- stanowią własność Gminy lub skarbu państwa,
- dla których możliwość przeprowadzenia zmiany została rozpoznana i zagwarantowana poprzez zawarcie stosownych umów z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

6. Plany miejscowe, których przedmiotem będzie przeznaczenie terenu pod zorganizowaną działalność inwestycyjną może nastąpić na wniosek inwestora, jeżeli:
  - proponowane zagospodarowanie jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy,
  - inwestor udowodni, że posiada potencjał ekonomiczno-finansowy wystarczający do zrealizowania przedsięwzięcia,
  - pozwala na zwiększenie miejsc pracy, dostępności do usług itp. lub zapewni wzrost dochodów Gminy.
7. Rada Gminy będzie wspierać propozycje sporządzania planów miejscowych na zasadzie wspólnych przedsięwzięć z partnerami zewnętrznymi.
8. zastosowaniu ulg podatkowych Rada Gminy zadecyduje przyjmując plany działań dla poszczególnych terenów.

## **16. TERENY ZAMKNIĘTE**

Na terenie Gminy funkcjonują tereny zamknięte, w rozumieniu *Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne*, obejmujące nieruchomości magistrali kolejowej nr 1 Warszawa – Katowice. Tereny te są istotne ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Sposób ich użytkowania podlega ograniczeniom.

Nie dotyczy zmiany studium /1,2,3/.

Nie dotyczy obszarów III-ciej edycji.

Nie dotyczy obszarów IV-tej edycji.

## **17. REALIZACJA I AKTUALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

1. Informacje o Gminie zebrane w trakcie opracowywania *Studium* stanowiąc będą podstawę do analizy zamierzeń inwestycyjnych zgłaszanych we wnioskach o sporządzenie planów oraz we wnioskach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W toku opracowywania planów miejscowych możliwe jest za zgodą Wójta Gminy wprowadzanie korekt granic oraz zmianę kierunku przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem, że nie będzie to sprzeczne z określonymi i przyjętymi w niniejszym Studium celami i warunkami zagospodarowania przestrzennego Gminy.
2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Poraj do prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z zasadami określonymi w *Ustaleniach Studium*.
3. Zobowiązuje się Wójt Gminy do prowadzenia monitoringu zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Gminy:
  - 1) analiz ruchu budowlanego,
  - 2) analiz obrotu nieruchomości pod względem dynamiki, ceny oraz rozmieszczenia nieruchomości.

W ramach III-ciej edycji wskazuje się na konieczność weryfikacji obowiązującego planu w kontekście przyjętych zmian. W/w działania spowodują spójne działania w ramach przyjętych nowych możliwości inwestycyjnych gminy.

W ramach IV-tej edycji wskazuje się na możliwość w ramach posiadanych środków budżetowych wykonywania planów miejscowych. W/w działania spowodują spójne działania w ramach przyjętych nowych możliwości inwestycyjnych gminy wskazanych w n/n dokumencie.