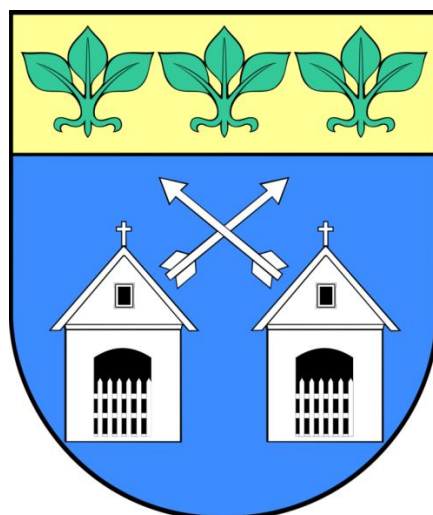


Wójt Gminy Kochanowice

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOCHANOWICE**

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

*ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XI / 83 / 15
RADY GMINY KOCHANOWICE
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2015 r.*



Kochanowice, 2015

***PROJEKT ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXXV/302/22
RADY GMINY KOCHANOWICE Z DNIA 31 MAJA 2022 R.***

SPIS TREŚCI

I	DANE WSTĘPNE	str. 3
1	DANE OGÓLNE	str. 3
2	STRATEGIA ROZWOJU GMINY	str. 4
2.1	Cel główny	str. 4
2.2	Cele składowe, których osiągnięcie składać się będzie na osiągnięcie celu głównego	str. 4
2.3	Problemy strategiczne utrudniające realizację celów	str. 5
2.4	Główny kierunek rozwoju	str. 5
2.5	Kierunki składowe rozwoju gminy w poszczególnych dziedzinach	str. 5
2.6	Podstawowe zadania służące realizacji założonych celów	str. 6
2.7	Założenie osiągnięcia podstawowych standardów wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną, usługi, zieleń, dla realizacji potrzeb mieszkańców gminy	str. 8
II	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str. 10
1	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	str.10
2	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	str. 11
3	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY	str. 17
4	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	str. 18
5	KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	str. 23
6	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	str.26
7	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW O ZNACZENIU KRAJOWYM	str. 27
8	OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓŁOWYCH LUB ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA	str. 27
9	KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	str. 27
10	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI	str. 28
11	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH	str. 29
12	USTALENIA KOŃCOWE	str. 29
13	ZASADY INTERPRETACJI ZAPISÓW STUDIUM	str. 30

WPROWADZONE ZMIANY (PROJEKT) OZNACZONO KOLOREM CZERWONYM

I. DANE WSTĘPNE

1. DANE OGÓLNE

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, z aktualizacją i uzupełnieniem danych wyjściowych, zgłoszonych uzasadnionych wniosków w oparciu o strategię rozwoju gminy

1.2 Podstawy opracowania

- Podstawę prawną opracowania stanowi art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 159 z późn. zm.) art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z roku 2012 poz. 647.) oraz uchwała Nr XLVII/387/10 Rady Gminy Kochanowice z dnia 29.10 2010 r. o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice. Studium zostało pierwotnie przyjęte uchwałą nr Rady Gminy Kochanowice z dnia Studium aktualizowano na podstawie uchwał Rady Gminy Kochanowice o przystąpieniu do zmiany studium nr nr
- Studium opracowano na podstawie umowy zawartej pomiędzy Gminą Kochanowice zawartą w dniu 3 marca 2011 r. a Pracownią Projektową Architektoniczno-Budowlano-Urbanistyczną -mgr inż. arch. Edmund Gruca 42-700 Lubliniec ul. Partyzantów 9; uzupełnienia po wyłożeniu i analiza w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych – mgr Stefan Zaleski.
- Zmiany studium w latach 2015, 2020 i 2023 – mgr Stefan Zaleski

1.3 Cel opracowania

Głównym celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice jest zidentyfikowanie problemów gminy, następnie określenie uwarunkowań, a na końcu wypracowanie koncepcji oraz kierunków polityki przestrzennej gminy, na podstawie których sporządzony będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Wiodącymi ustaleniami w tym względzie są:

- Cele i strategia rozwoju
- Uwarunkowania
- Kierunki przestrzennego rozwoju

1.4 Obszar opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje obszar Gminy Kochanowice w granicach administracyjnych czyli obszar o powierzchni 8000 ha

1.5 Materiały wyjściowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z roku 2001, aktualizowane w 2004 i 2008 r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko z 2005 r., prognoza cząstkowa dla obszaru objętego zmianą w roku 2015
- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kochanowice z 1994 r.,
- Mppz fragmentu gminy z 1996 r.
- Mppz gminy z 2006 r., zaktualizowany w 2009 r.
- Wytyczne konserwatorskie z 2000 r.
- Roczniki statystyczne województwa częstochowskiego z 1998 roku i województwa śląskiego z roku 2000 i 2010.
- Koncepcja kanalizacji sanitarnej dla Gminy Kochanowice z 1999 roku.
- Materiały do projektu planu ochrony Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” z 2007 roku.
- Materiały uzyskane od gestorów informacji i w ramach własnego rozeznania.

2. STRATEGIA ROZWOJU GMINY

2.1 Cel główny – stanowiący docelową wizję gminy:

- Wysoka jakość życia mieszkańców przy zachowaniu i utrwaleniu dotychczasowych funkcji oraz rangi Gminy Kochanowice w sieci osadniczej województwa śląskiego przy równoczesnym wykorzystaniu walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego gminy
- Korzystne warunki rozwoju usług, rekreacji, agroturystyki, mieszkalnictwa i działalności gospodarczej nie dopuszczając do przeinwestowania, przy jednoczesnym i zdecydowanym ograniczeniu szkodliwych wpływów na zdrowie i życie mieszkańców i środowisko przyrodnicze oraz dbałość o ład przestrzenny
- Harmonijny rozwój gospodarczy i przestrzenny

- Rozstrzygnięcia bezkolizyjne, z możliwie największymi dla gminy korzyściami, realizacji zadań ponadlokalnych

2.2 Cele składowe, których osiągnięcie składać się będzie na osiągnięcie celu głównego:

- Wysoka jakość środowiska przyrodniczego i bezpieczeństwa mieszkańców
- Powszechna dostępność społeczna do dóbr i usług, gwarantująca bezpieczeństwo ekonomiczne i społeczne mieszkańców
- Wysoka jakość obsługi ruchu turystyczno-rekreacyjnego przy wykorzystaniu walorów przyrodniczych i kulturowych gminy w powiązaniu z siecią dróg ponadlokalnych.

2.3 Problemy strategiczne utrudniające realizację celów

2.3.1 Problemy ekologiczne, w tym:

- Niewystarczająca sieć kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków
- Funkcjonowanie „dzikich” wysypisk śmieci

2.3.2 Problemy społeczno-gospodarcze, w tym:

- Niedobór miejsc pracy na terenie gminy i jej najbliższym otoczeniu
- Niedostateczne wyposażenie gminy w infrastrukturę techniczną i społeczną
- Dekapitalizacja części zasobów budowlanych

2.3.3 Problemy przestrzenno-komunikacyjne, w tym:

- Brak parkingów i punktów obsługi komunikacji

2.4 Główny kierunek rozwoju

JAKO GŁÓWNY KIERUNEK ROZWOJU GMINY PRZYJMUJE SIĘ POPRAWĘ WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW I ICH STABILIZACJĘ TJ. DOSTOSOWANIE ROZWOJU GOSPODARCZEGO I PRZESTRZENNEGO DO ZAPOTRZEBOWANIA I AMBICJI SPOŁECZNYCH GMINY, A W DRUGIEJ KOLEJNOŚCI DO ZASPOKOJENIA POTRZEB GMINY, POWIATU, REGIONU I KRAJU (SZCZEGÓLNIIE W ZAKRESIE WYKORZYSTANIA WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO DLA RUCHU TURYSTYCZNEGO I REKREACJI).

2.5 Kierunki składowe rozwoju gminy w poszczególnych dziedzinach

2.5.1 W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

- Kształtowanie krajobrazu (przyroda i dziedzictwo kulturowe) głównie w ramach zagospodarowania stref Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” oraz ochrony konserwatorskiej
- Ochrona terenów leśnych, połączona z wykluczeniem intensywnej, produkcyjnej, gospodarki leśnej z zachowaniem na całym obszarze gminy funkcji lasów chronionych
- Ochrona czystości wód rzeki Liswarty

2.5.2 W zakresie dostępności społecznej do dóbr i usług

- Tworzenie nowych miejsc pracy dla zapewnienia zatrudnienia ludności w wieku produkcyjnym poprzez rozwój usług
- Modernizacja obiektów edukacyjnych (szkoły, przedszkola)
- Optymalne wykorzystanie istniejącej bazy kulturalnej
- Poprawa warunków ochrony zdrowia poprzez budowę, doposażenie i modernizację ośrodków zdrowia oraz zwiększenie zatrudnienia w tych placówkach, **a także realizację nowego centrum rehabilitacji pourazowej w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego w Kochcicach, zastępującego dotychczasowe, którego modernizacja i dostosowanie do aktualnych wymogów nie jest możliwe przy równoczesnym poszanowaniu kryteriów konserwatorskich,**
- Rozwój handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i przetwórstwa rolnego oraz zaplecza turystyki i rekreacji z równoczesną preferencją turystyki przyjazdowej
- Rewitalizacja zdegradowanych obszarów oraz kompleksów zabudowań na terenie gminy
- Kształtowanie ułatwień dla osób niepełnosprawnych
- Rozwój sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa)
- Tworzenie warunków do pełnego wyposażenia wsi w elementy usług podstawowych

2.5.3 W zakresie ładu przestrzennego

- Polityka lokalizacyjna nie pozwalająca na rozproszenie zabudowy
- Preferencje dla terenów już zurbanizowanych
- Stosowanie harmonii form elementów zagospodarowania przestrzennego i krajobrazu
- Tworzenie ładu przestrzennego przy maksymalnej koncentracji zabudowy i ochronie wartości gruntów rolnych

- Ochrona i dostosowanie, do aktualnych potrzeb zasobów dziedzictwa kulturowego, zabytkowych obiektów sakralnych i mieszkalnych na terenie całej gminy
- Kształtowanie czytelnej sieci drogowej, obsługującej poszczególne części gminy w powiązaniu z drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi
- Kształtowanie terenów rekreacyjnych z obliczeniem potrzeb społeczności lokalnej i przyjezdnych

2.5.4 W zakresie rozwoju i obsługi ruchu turystycznego

- Propagowanie rowerowych i pieszych szlaków turystycznych oraz promocja walorów krajobrazowych gminy
- Tworzenie warunków dla rozwoju placówek obsługi i organizacji ruchu turystycznego

2.6 Podstawowe zadania służące realizacji założonych celów

2.6.1 W zakresie ogólnego rozwoju gminy i stabilizacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców

- Pozyskanie inwestorów, którzy stworzą pożądaną liczbę miejsc pracy
- Zabezpieczenie terenów dla budownictwa mieszkaniowego, szczególnie jednorodzinne oraz stworzenie ułatwień dla podejmujących inwestycje mieszkaniowe, głównie w zakresie uzbrojenia terenów
- Zabezpieczenie – wyznaczenie w planie miejscowym, w oparciu o ustalenia studium, terenów dla różnorodnej działalności gospodarczej i sukcesywne uzbrajanie tych terenów

2.6.2 W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- Preferencja ogrzewania ekologicznego w domach prywatnych
- Opracowanie i wdrożenie ekologicznego systemu ochrony środowiska przyrodniczego
- Likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci
- Budowa sieci kanalizacyjnej

2.6.3 W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

- Kompleksowa rewaloryzacja zabytków w Gminie Kochanowice, w szczególności zespołu pałacowo-parkowego w Kochcicach i zespołu podworskiego w Kochanowicach
- Ekspozycja i udostępnienie bunkra artyleryjskiego placówki „Lubliniec” w Kochcicach w powiązaniu z obiektami w granicach miasta Lublińca

- Zagospodarowanie zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi stref ochrony konserwatorskiej i stref ochrony krajobrazu kulturowego
- Popularyzacja dziedzictwa kulturowego gminy

2.6.4 W zakresie rolnictwa i leśnictwa

- Stworzenie warunków dla rozwoju gospodarki rolnej w zakresie produkcji zdrowej żywności przy wykorzystaniu najlepszych areałów glebowych i stosowanie naturalnych form nawożenia
- Wykorzystanie na cele upraw łąkowych i pastwisk, terenów o niskiej bonitacji gleb
- Zalesienie i zadrzewienie terenów niekorzystnych dla upraw polowych oraz w otoczeniu dróg
- Zachowanie i powiększenie powierzchni zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem istniejącej sieci melioracyjnej

2.6.5 W zakresie gospodarki mieszkaniowej

- Przygotowanie terenów dla budownictwa mieszkaniowego indywidualnego oraz małych domów mieszkalnych i zabudowy wielorodzinnej w postaci obiektów o niewielkiej skali, na wydzielonych terenach oraz wmieszanych w zabudowę jednorodzinną
- Stopniowa modernizacja zasobów mieszkaniowych w gminie ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych

2.6.6 W zakresie infrastruktury technicznej

- Pełne zabezpieczenie ujęć wody i zasobów wody przed skażeniem
- Stworzenie kompleksowego programu rozwoju sieci wodociągowej na terenie całej gminy
- Pełne uzbrojenie w kanalizację sanitarną wsi w gminie
- Gazyfikacja gminy w oparciu o gazociąg wysokoprężny Lubliniec-Częstochowa

2.6.7 W zakresie komunikacji

- Realizacja kolejnego etapu obwodnicy wraz z węzłami i infrastrukturą
- Modernizacja dróg krajowych, powiatowych i gminnych
- Koordynacja z Miastem Lubliniec w rejonie terenów dla działalności gospodarczej w Jawornicy-Kochcicach

- Wprowadzenie na odcinkach dróg powiatowych i gminnych parkingów przydrożnych oraz chodników na terenach wsi, przez które przebiegają

2.6.8 W zakresie ochrony ludności i środowiska przed szkodliwym promieniowaniem i hałasem

1. Ochrona ludności i środowiska przed szkodliwym promieniowaniem powinna być realizowana zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
2. Ochronie przed hałasem zgodnie z wymogami aktualnych przepisów szczegółowych podlegają:
 - a) Tereny szpitala – wg wymogów jak dla uzdrowisk,
 - b) Tereny wypoczynkowo-rekreacyjne, tereny zabudowy jednorodzinnej, terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – wg wymogów jak dla zabudowy jednorodzinnej
 - c) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej - wg wymogów jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej
3. Obiekty znajdujące się w pasie uciążliwości tras drogowych i w strefach ochronnych tych tras wymagają w zależności od sytuacji środków ochronnych w postaci
 - a) Akustycznych stref izolacyjnych (pas zieleni o gęstym podszyciu)
 - b) Ekranów akustycznych
 - c) Zmiany funkcji obiektów
 - d) Wyburzeń (w ostateczności)

2.7 Założenie osiągnięcia podstawowych standardów wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną, usługi i zielen dla realizacji potrzeb mieszkańców gminy

2.7.1 W zakresie edukacji

17 – 20 dzieci na oddział w przedszkolach przy założeniu 100% frekwencji dzieci w wieku 6 lat i 50 – 60% w wieku 3 – 5 lat

2.7.2 W zakresie kultury

3,0 – 3,5 woluminu w bibliotekach na 1 mieszkańca

2.7.3 W zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej

- 1 gabinet w ośrodkach na 1200 mieszkańców wsi
- 5 – 10 tys. mieszkańców gminy na aptekę

2.7.4 W zakresie handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego

- 160 m² powierzchni użytkowej sklepów na 1000 mieszkańców na poziomie podstawowym i 372 m² powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców na poziomie gminy
- 75 miejsc konsumpcyjnych w zakładach gastronomicznych na 1000 mieszkańców gminy
- 340 m² powierzchni użytkowej zakładów rzemieślniczych na 1000 mieszkańców gminy

2.7.5 W zakresie sportu masowego i rekreacji

2,5 m² terenu na mieszkańca

2.7.6 W zakresie poczty i telekomunikacji

- 2 – 4 tyś. mieszkańców na 1 placówkę pocztowo-telekomunikacyjną
- Promień obsługi placówek pocztowych nie przekraczający 3 km
- 250 numerów telefonicznych na 1000 mieszkańców gminy.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W wyniku przeprowadzonych analiz stanu istniejącego, uwarunkowań, nowych wniosków i strategii rozwojowej gminy przyjęto że:

1. Główną funkcją Gminy Kochanowice pozostanie rolnictwo i mieszkalnictwo z usługami natomiast funkcjami uzupełniającymi turystyka, rekreacja, agroturystyka i przemysł przetwórstwa rolnego oraz gospodarka leśna. Rysunek studium kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala ogólną dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną gminy, wyróżniając obszary:
2. Obszary niezurbanizowane o funkcjach ekologicznych oraz tereny zurbanizowane związane z działalnością gospodarczą człowieka
3. Do pierwszych zaliczono obszary przyrodniczo czynne systemu ekologicznego, z kompleksami leśnymi na czele, oraz obszary rolne wspomagające system ekologiczny. Wyróżnione obszary zurbanizowane generalnie posiadają funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Sposób użytkowania obszarów oraz rozwój przestrzenny gminy został zdeterminowany warunkami przyrodniczymi oraz istniejącym zainwestowaniem. Przewiduje się utrwalenie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tj. ochronę funkcji ekologicznej lasów oraz dolin rzecznych.
4. W studium kładzie się nacisk na przekształcenie, uzupełnienie i porządkowanie terenów już zainwestowanych w celu kształtowania struktury przestrzennej efektywnej i sprawnie funkcjonującej. Wyznacza się obszary, które podlegać będą ochronie, uzupełnianiu i restrukturyzacji. Obszary przewidziane do uzupełnienia struktury, występują zarówno w obrębie wsi jak i na terenach sąsiednich. Uzupełnianie polegać będzie na intensyfikacji istniejących struktur przestrzennych obiektami nowymi, gwarantującymi racjonalizację i estetykę wykorzystania terenu.
5. Obszary przewidziane do porządkowania znajdują się głównie w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Uporządkowanie tych terenów polegać będzie na dogęszczeniu zainwestowania przy jednoczesnym przywróceniu ład przestrzennego oraz rozbudowie struktur o nowe funkcje. Skala porządkowania poszczególnych obszarów może być różna i dostosowana do istniejących możliwości i potrzeb, stąd brak warunków do jednoznacznego wydzielenia ich na rysunku studium.
6. Restrukturyzacja i przekształcenia istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych oznaczają najbardziej zaawansowaną formę zmian. Polegają one na zmianie zarówno

funkcji jak i formy zainwestowanego obszaru. Procesom tym mogą być poddane obszary działalności gospodarczych. Wskazuje się jednocześnie nowe kierunki rozwoju gminy jako ośrodka turystycznego z rozszerzeniem bazy noclegowej i zabudowy letniskowej.

7. Nowe tereny pod zainwestowanie wyznacza się głównie na terenie Kochanowic, Ostrowa, Kochcic-Szklarni, Pawełek, Lubecka i Jawornicy. Rozmieszczenie tych terenów pokazano na planszy kierunków rozwoju. Nie dokonuje się ostatecznego wyboru lokalizacji miejsc rozwoju przestrzennego osad (wsi), którego dokonają inwestorzy zgłaszający chęć lokalizacji swoich inwestycji na wskazanych terenach rozwojowych. Studium określa obszary dogodne do zainwestowania, nie stanowi nakazu do zainwestowania, bo ten jest wynikiem sytuacji i możliwości gospodarczych potencjalnych inwestorów, jak i możliwości przygotowania uzbrojenia terenów przez gminę.
8. Przewiduje się wyposażenie terenów mieszkaniowych, jak i przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, w niezbędną infrastrukturę techniczną a także dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w granicach obszarów mieszkaniowych
9. Dopuszczenie do zabudowy nowych, większych kompleksów w Jawornicy i Lubecku ma charakter perspektywiczny i będzie następowało etapami w zależności od zapotrzebowania na nowe tereny i możliwości odpowiedniego przygotowania oraz uzbrojenia terenów
10. W związku z przyjętym w studium rozwojem Gminy Kochanowice znaczenia nabierze funkcja rekreacji i wypoczynku (zabudowa letniskowa, gospodarstwa agroturystyczne, związana głównie z walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM WYŁĄCZENIA SPOD ZABUDOWY

2.1 Zabudowa mieszkaniowa

1. Dominującą formą zabudowy mieszkaniowej pozostanie budownictwo jednorodzinne. Zabudowa wielorodzinna składająca się z kilku bloków w rejonie byłego PGR-u w Kochcicach nie ma obecnie żadnych perspektyw dalszego rozwoju.
2. Z analizy stanu zasobów mieszkaniowych, w okresie ostatnich 10 lat wynika, że średnio zasoby mieszkaniowe wzrastały rocznie o 18 mieszkań. Wskaźnik zagęszczenia osób na mieszkanie zmalał z 4,01 do 3,01 osoby/mieszkanie.
3. Przy przyjęciu tego tempa przyrostu należałoby przewidzieć w okresie następnych 15 lat zapotrzebowanie rządu 270 mieszkań tj. około 250 budynków razy średnio $1200 \text{ m}^2 = 30$ ha terenów. Większość tych terenów mieścić się będzie w lukach lub uzupełnieniach istniejącej zabudowy.

4. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w formie zabudowy jednorodzinnej wyznaczono najkorzystniejsze do zainwestowania tereny. Przy wyznaczaniu tych obszarów brano pod uwagę:
 - 1) Dostępność komunikacyjną
 - 2) Położenie względem usług
 - 3) Uzbrojenie lub możliwość uzbrojenia terenu
 - 4) Obecny sposób użytkowania
 - 5) Rodzaj własności
5. Rozmieszczenie tych obszarów pokazano na planszy kierunków rozwoju jako tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami nie wymagającymi wydzielenia. Natomiast w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy większym stopniu szczegółowości – większej skali, konieczne jest wydzielenie z tych obszarów:
 - 1) Terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem „MW”
 - 2) Terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczonymi ograniczonymi usługami nieuciążliwymi oznaczonymi „MN”
 - 3) Terenów zabudowy jednorodzinnej z wydzielonymi terenami usługowymi nieuciążliwymi oznaczonymi „MNU”
 - 4) Terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczonymi ograniczonymi usługami nieuciążliwymi oznaczonymi „RM”
6. Z uwagi na fakt, że prawie we wszystkich miejscowościach, zabudowa jednorodzinna jest przemieszana z zabudową zagrodową konieczne jest wprowadzenie na tych terenach pewnych ograniczeń form zabudowy rolniczej

2.2 Podstawowe wymogi dla zabudowy mieszkaniowej

Biorąc pod uwagę wartości krajobrazowe, przyjmując zasady porządkowania i poprawy wyrazu architektonicznego dla zabudowy jednorodzinnej „**MN**” przyjmuje się główne, ogólne wymogi i ustalenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Dla nowo projektowanej zabudowy minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej powinna wynosić co najmniej:
 - a) Dla budynków mieszkalnych wolnostojących 800 m²/18 m
 - b) Dla budynków mieszkalnych bliźniaczych 500 m²/13 m
 - c) Dla zabudowy szeregowej 300 m²/7,2 m

- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz 40% w zabudowie szeregowej
- 3) Intensywność zabudowy maksymalnie 0,4 w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz 0,5 w zabudowie szeregowej
- 4) Maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m od średniego poziomu terenu na obrysie budynku do kalenicy lub 11 m w wypadku modernizacji istniejącego, polegającej na zmianie dachu płaskiego na dach o nachyleniu nie mniejszym niż 20°
- 5) Należy stosować dachy wielospadowe, wysokie o nachyleniu od 20° do 45°, przy dopuszczeniu mniejszych spadków i dachów płaskich jedynie w lukach lub uzupełnieniu ciągów zabudowy o podobnym charakterze
- 6) Pokrycie dachów stromych materiałami w kolorach naturalnych
- 7) Przy dobudowie lub budynkach bliźniaczych konieczne jest nawiązanie do elewacji sąsiedniej wysokością, charakterem i kolorystyką
- 8) Maksymalna całkowita wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać równocześnie jednej kondygnacji i 10 m
- 9) Dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze rolniczym z ograniczeniem ewentualnej hodowli do 5 DJP
- 10) Dopuszcza się w ograniczonym zakresie na terenach zabudowy jednorodzinnej usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 11) Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczonej symbolem „MNU” ustala się następujące wymagania:
 - a) Dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów nieuciążliwych
 - b) Dopuszcza się nie więcej niż jeden obiekt usługowy w ramach nieruchomości
 - c) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych
 - d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości dopuszczanej na danym terenie dla zabudowy mieszkaniowej,
 - e) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 20°-45°. Dla obiektów o powierzchni przekraczającej 200 m² powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie
 - f) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%
 - g) Wymaga się zapewnienia w granicach własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

- 12) W wypadku realizacji zabudowy na terenach zdrenowanych obowiązuje uzgodnienie sposobu zabezpieczenia terenu na czas budowy oraz odtworzenia drenażu po zakończeniu budowy z organami właściwymi w sprawach melioracji
- 13) W planie miejscowym dla terenów, dla których wskazano sposób podziału na działki budowlane obowiązuje wymóg podziału według zasady określonej na rysunku planu.
- 14) Granice działek budowlanych należy prowadzić w miarę możliwości prostopadle do dróg obsługujących
- 15) Należy dopuścić, w uzasadnionych przypadkach, do lokalizacji budynków w granicy działki sąsiedniej, na warunkach określonych w obowiązującym prawie budowlanym

2.3 Zabudowa zagrodowa

Biorąc pod uwagę wielkość posiadanych gruntów powyżej 1 ha jest obecnie na terenie gminy około 490 gospodarstw co stanowi 1/3 ogólnej liczby zasobów mieszkaniowych. Z tego tylko 64 powyżej 15 ha. Większość z tych gospodarstw znajduje się wśród zabudowy jednorodzinnej. Większe skupiska zabudowy zagrodowej występują sporadycznie w kilku miejscowościach.

- 1) Na terenach „**MN**” i „**MNU**” przyjęcie wymogów jak wyżej określono w pkt. 12.2, ponadto wprowadzenie ograniczeń w przypadku hodowli do 5 DJP – a także zmianę funkcji na agroturystyczną
- 2) Na terenach pod zabudowę zagrodową określonych symbolem „**RM**”
 - a) Dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych
 - b) Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, lokalizację nowo projektowanych obiektów produkcji rolniczej czy zwierzęcej na terenie rolnym przyległym do gospodarstwa poza tylną granicą zabudowy
 - c) Przy wprowadzeniu nowych obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 50 DJP w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wymagane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej i uzgodnienia z władzami sanitarnymi oraz ochrony środowiska
 - d) Lokalizacja obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP stanowiącego przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko konieczne jest wyprzedzające sporządzenie odpowiedniego raportu zgodnie z przepisami szczegółowymi do prawa ochrony środowiska
 - e) Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, przekształcenie upadających gospodarstw w zabudowę letniskową, lub zmianę funkcji na agroturystyczną
 - f) Pozostałe wymogi jak w pkt. 12.2, bez ograniczeń w budowie budynków gospodarczych i związanych z produkcją rolną
 - g) Na działce należy zabezpieczyć co najmniej dwa miejsca parkingowe

2.4 Zabudowa letniskowa

1. Jest to bardzo popularna, rozwijająca się forma zabudowy rekreacyjno-mieszaniowej. W okresie ostatnich 5 lat powstało 45 takich obiektów. Część z nich posiada charakter obiektów całorocznych. Wyznacza się w studium dalsze tereny pod tego rodzaju zabudowę głównie w rejonie miejscowości Pawełki, Lubockie i Ostrów.
2. Dla ochrony walorów krajobrazowych, uniknięcia chaotycznej i przypadkowej zabudowy, konieczne będzie przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących wymogów:
 - 1) Minimalna powierzchnia wydzielanej nowej działki 600 m² minimalna szerokość działki 16 m
 - 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości
 - 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu letniskowego wynosi 80 m²
 - 4) W obrębie nieruchomości dopuszcza się tylko jeden niepodpiwniczony obiekt letniskowy i jeden garaż, wiatę lub altanę o powierzchni do 40 m²
 - 5) Ustala się zakaz stosowania w zespołach zabudowy letniskowej pieców opalanych węglem, za wyjątkiem proekologicznych rozwiązań
 - 6) Wysokość budynków letniskowych nie może przekraczać 7 m (jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,5 m, a poziom parteru wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu
 - 7) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5 m
 - 8) Należy stosować dachy dwuspadowe o nachyleniu od 30° do 45°, kryte materiałami dachówko podobnymi
 - 9) Obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, traktowanych jako ciągi pieszo-jezdne o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m
 - 10) Wymóg zabezpieczenia na działce dwóch miejsc parkingowych
 - 11) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z paneli betonowych

2.5 Tereny usług

1. Z analizy obecnej sieci usług podstawowych przeprowadzonych w pkt. 3.6 wynika, iż gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć usług podstawowych szczególnie w zakresie oświaty, kultury i służby zdrowia. Ponadto istnieje urząd pocztowy oraz we wszystkich większych miejscowościach 6 jednostek OS. W zakresie handlu, gastronomii i

działalności usługowej istniejąca powierzchnia łącznie daje wysoki wskaźnik 1540 m²/1000 mieszkańców, z tym że obejmuje ona także obiekty innej działalności gospodarczej np. rzemiosła produkcyjnego, hurtowni itp.

2. W studium zakłada się oprócz rozbudowy istniejącej sieci lokalizacji nowych obiektów na terenach wyznaczonych do tego celu, na rysunku studium, a także z ograniczeniami na terenach mieszkaniowych z następującymi podstawowymi wymogami do projektu planu:
 - 1) Ograniczenia wysokości do maksimum 3 kondygnacji
 - 2) Dostosowania wyrazu architektonicznego do rodzaju i skali otoczenia
 - 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, w wypadku obiektów o charakterze szpitalno-sanatoryjnym 50% a na terenach sportowych 70%
 - 4) Zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych

2.6 Tereny działalności gospodarczej

1. Na terenie gminy zakłada się rozwój zarówno małych jak i większych zakładów produkcyjnych, przetwórstwa, hurtowni i usług związanych z obsługą komunikacji, rolnictwa, budownictwa i przemysłu.
2. Uciążliwość w/w zakładów winna być ograniczana, szczególnie w sąsiedztwie większych skupisk zabudowy mieszkaniowej, np. w sąsiedztwie szpitala specjalistycznego w Kochcicach.
3. Większe obszary wydzielone pod działalność przemysłową wyznacza się w rejonie powstałego węzła komunikacyjnego w Lubecku oraz w sąsiedztwie terenów przemysłowych w Jawornicy na granicy z miastem Lublińcem. Na terenach tych plany muszą wprowadzić ograniczenie co do wysokości zabudowy do maksimum 20,0 m. Dopuszczalna pow. zabudowy maksimum 60% obszaru działki oraz minimalna pow. biologicznie czynna 20% obszaru działki a także określić wymogi co do spadku dachów.

2.7 Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców

1. Zakłada się do 2026 r. eksploatację udokumentowanych złóż żwirów i piasków w Jawornicy, w granicach terenu górniczego o powierzchni 24,94 ha, z jednoczesną sukcesywną rekultywacją w ustalonych kierunkach zagospodarowania tj. wodną, rekreacyjną bądź rolną. Przewiduje się eksploatację także na wyznaczonych nowych terenach górniczych Jawornica III i Ia oraz Harbułtowicach
2. Nie przewiduje się wyjścia z eksploatacją poza obecnie udokumentowane złoża surowców naturalnych. Natomiast obszary udokumentowanego zalegania dalszych złóż żwiru i piasków, poza granicami obecnego terenu górniczego, winny być chronione przed zabudową i zalesieniem.

2.8 Tereny zieleni

1. Obejmują na terenie gminy przede wszystkim lasy, które zajmują obecnie około 42% jej powierzchni. Należą do lasów ochronnych, za wyjątkiem około 80 ha lasów prywatnych. Zakłada się w studium, prócz zachowania i ochrony istniejących kompleksów leśnych, możliwość dodatkowych zalesień gruntów o słabej klasie bonitacyjnej i nieużytków przylegających do istniejących kompleksów leśnych.
2. Druga forma zieleni, która powinna być chroniona to zieleń łąkowa dolin rzek i potoków, która tworzy ciągi ekologiczne
3. Zieleń urządzoną stanowią parki, zieleńce, cmentarze, tereny rekreacyjne i sportowe, z parkiem pałacowym w Kochcicach na czele
4. Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej czy usługowej, ciągom spacerowym i drogowym
5. Zieleń izolacyjna, chroniąca od uciążliwych działalności i intensywnego ruchu kołowego, głównie wzdłuż przebiegu nowej trasy drogi krajowej Nr 46

2.9 Tereny obsługi rolnictwa

Obiektami o tym charakterze są:

- ferma drobiu w Harbułtowicach.
- Stacja Doświadczalna Oceny Odmian w Kochcicach
- gospodarstwo szklarniowe i gospodarstwo wyspecjalizowane w Kochcicach

Brak obecnie wniosków o ewentualnych lokalizacjach nowych obiektów. Zakłada się, że dalsze nowe tego typu ośrodki produkcyjne mogłyby powstać jedynie poza granicami parku krajobrazowego na terenach rolnych po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień służb sanitarnych i ochrony środowiska. Równocześnie zakłada się możliwość zmiany profilu działalności na niezwiązany z rolnictwem pod warunkiem spełnienia wymogów w zakresie uciążliwości i oddziaływania na środowisko.

2.10 Tereny wyłączone spod zabudowy

Do terenów wyłączonych spod zabudowy zalicza się:

- 1) Lasy i tereny leśne, za wyjątkiem obiektów ściśle związanych z produkcją leśną jak leśniczówki oraz infrastrukturę techniczną
- 2) Terenów przeznaczonych do zalesienia
- 3) Stref ochronnych ujęć wodnych
- 4) Stref ochrony archeologicznej
- 5) Terenów zieleni ekologicznej - ekotonów wzdłuż potoków i innych cieków

- 6) Terenów upraw rolnych, poza terenami przeznaczonymi po zabudowę, z wyjątkiem nowych siedlisk zagrodowych dla gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha lub rozbudowy istniejącego siedliska zagrodowego

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY

1. Obszary i zasoby środowiska, tereny i obiekty o dużych wartościach przyrodniczych i stanowiące o krajobrazie kulturowym zostały graficznie określone na rysunku studium
2. W uwarunkowaniach w pkt. 4.4 określono zagrożenia, wymogi i zasady ochrony środowiska w poszczególnych jego głównych składnikach, które winny znaleźć się w ustaleniach do projektu planu w oparciu o analizy i wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko, jak i przepisach szczegółowych
3. Wymogi ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego z ustawy o ochronie przyrody dotyczą:
 - 1) Parku Krajobrazowego „Lasy nad górną Liswartą” wraz z otuliną gdzie do czasu opracowania planu ochrony obowiązują ograniczenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
 - 2) Użytku ekologicznego – stanowisko różanecznika katawbijskiego „Brzoza” w Pawełkach
 - 3) Pomników przyrody określonych w poniższej tabeli Nr 3

Tabela Nr 3. Pomniki przyrody na terenie Gminy Kochanowice

Nr na rys. planu	Wyszczególnienie - rodzaj -	Nr w rejestrze pomników przyrody.
1.	Głaz narzutowy	27/124
2.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/125
3.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/126
4.	Różanecznik katawbijski - stanowisko	27/127
5.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/128
6.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/129
7.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/130
8.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/131
9.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/132
10.	Platan klonolistny - pojedyncze	27/133
11.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/282
12.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/283
13.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/284
14.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/285
15.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/286
16.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/287
17.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/288
18.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/289
19.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/290
20.	Dąb szypułkowy - grupa (3 szt.)	27/291
21.	Dąb szypułkowy - pojedyncze	27/292
22.	Dąb szypułkowy - grupa (2 szt.)	27/293

4. Ponadto zakłada się:

- 1) Zachowanie wartościowych zadrzewień i zakrzewień charakterystycznych dla lokalnego krajobrazu i wprowadzanie rodzimych gatunków drzew i krzewów
- 2) Kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem lokalnego krajobrazu kulturowego, szczególnie na terenach parku krajobrazowego i jego otuliny
- 3) proponowane nowe formy ochrony przyrody jako rezerваты na terenie Gminy Kochanowice wg tabeli Nr 4

Tabela Nr 4. Proponowane formy ochrony przyrody na terenie Gminy Kochanowice

Lp	Nazwa obiektu	Pow. [ha]	Sugerowana forma ochrony	Lokalizacja	Cel ochrony
1	Lubocki Łęg	25	Rezerwat przyrody	Leśnictwo Lubockie oddz.182	Podgórski łęg jesionowy Carici Remotae-Fraxinetum z udziałem górskich gatunków roślin
2	Kochanowicki Grąd	8	Rezerwat przyrody	Leśnictwo Kochanowice oddz. 211	Grąd subkontynentalny w postaci wilgotnej (Tilio-Capinetum stachyestosum) z udziałem górskich gatunków roślin

4. Ochroną należy także objąć tereny zieleni urządzonej – zabytkowe założenia parkowe, chronione na mocy ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie zabytków i muzeach – jako jeden z istotnych elementów Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCh) gminy. Szczególną rolę w strukturze zieleni urządzonej Gminy Kochanowice spełniają obiekty zabytkowe objęte strefami ochrony konserwatorskiej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

4.OBSZARY I ZASADY OCHRONY ZABYTKÓW I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków – oznaczone na rysunku planu – objęte są ochroną konserwatorską na mocy przepisów odrębnych o ochronie zabytków i dóbr kultury. Każda działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania, prace remontowe i konserwatorskie, sposób zagospodarowania obiektów i terenu wpisanych do rejestru zabytków wymagają odpowiedniego zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Określenie obiektu	Nr w rej. zabytków dawnego woj. częstochowskiego
Kochanowice	Kościół p.w. Św. Wawrzyńca	A/78
Kochanowice	Pałac – obecnie budynek szkoły	A/79
Kochanowice	Spichlerz podworski	A/79
Kochcice	Zespół pałacowo-parkowy, w tym	A/499
	Pałac	
	Park z ogrodzeniami i bramami	
	Wozownia, woźnicówka i stajnia	
	Rządcówka	
	Gorzelnia	
	4 budynki mieszkalne	
	Budynek mieszkalny („Dom wdów”)	
	Cielętnik	
	Spichlerz	
	Obora	
Lubecko	Kościół p.w. NMP	A/82

2. Obejmuje się ochroną następujące obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Adres	Określenie obiektu (przeznaczenie pierwotne)
Kochanowice	cmentarz, ul. Wiejska	Kaplica cmentarna
Kochanowice	cmentarz, ul. Wiejska	Kostnica na cmentarzu
Kochanowice	ul. Wiejska 1	Budynek plebani
Kochanowice	Skrzyżowanie ul. Ostrowskiej i Częstochowskiej	Kapliczki św. Floriana i św. Jana Nepomucena.
Kochanowice	ul. Wiejska	Kapliczka św. Józefa
Kochcice	ul. XX-lecia PRL	Kapliczka podwyższenia Krzyża Św.
Kochcice	ul. XX-lecia PRL 55	Kaplica.
Pawełki	ul. Główna	Kościółek.
Jawornica	ul. Szkolna	Kapliczka
Lubockie	ul. Piaskowa/Wieczorka	Kapliczka
Lubecko	ul. Główna	Kapliczka.
Droniowice	ul. Szkolna/Lipowa	Kaplica
Kochcice	ul. XX-lecia PRL	Budynek d. zajazdu.
Kochcice	ul. XX-lecia PRL 55	Zabudowania d. szkoły z budynkami gospodarczymi.
Jawornica	ul. Szkolna	Budynek d. szkoły.
Lubecko	ul. Główna	Budynek d. szkoły.
Lubecko	ul. Główna	Budynek zakonny.
Kochanowice	ul. Wiejska b.n.	Budynek mieszkalny podworski.
Kochanowice	ul. Szkolna	Obora podworska.
Kochanowice	Ul. Dworcowa	Budynek stacji kolejowej
Kochcice	przysiółek Imachów	Zabudowania pofolwarczne
Harbułtowice		Zabudowania pofolwarczne.
Kochcice	przysiółek Szklarnia	Leśniczówka.
Lubockie	ul. Leśna 11	Leśniczówka.

Lubecko	ul. Główna	Krzyż kamienny przy kościele.
Lubecko	ul. Boczna / Główna	Krzyż kamienny
Pawełki	ul. Główna	Krzyż kamienny.
Kochcice		Bunkier betonowy placówki obronnej Lubliniec.

3. W odniesieniu do obiektów wymienionych w tabeli w ust. 2 i w ich otoczeniu obowiązuje:
- 1) jako działanie preferowane – zachowanie pierwotnej postaci obiektu poprzez jego konserwację i odtwarzanie z zachowaniem gabarytów, geometrii dachu, detalu architektonicznego oraz z wykorzystaniem materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych,
 - 2) w wypadku konieczności przebudowy lub rozbudowy obiektu związanej z dostosowaniem go do nowej funkcji bądź jego modernizacją przestrzeganie następujących podstawowych zasad:
 - a) zachowanie gabarytów obiektu i geometrii dachu; lokalizowanie ewentualnej dodatkowej kubatury w części dobudowanej, nawiązującej do niego charakterem,
 - b) zastosowanie materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych,
 - c) zachowanie rozmieszczenia i kształtu otworów, w tym szczególnie formy nadproży,
 - d) w wypadku wymiany stolarki powtórzenie w nowej dotychczasowych podziałów bądź zastosowanie okien i drzwi jednokwaterowych/jednoskrzydłowych – o jednakowym charakterze w całym obiekcie
 - e) uzyskanie ewentualnego doświetlenia pomieszczeń przez zwielokrotnianie okien,
 - f) doświetlanie adaptowanych poddaszy przez powtórzenie istniejących lukarn lub facjat, a jeżeli budynek w pierwotnej postaci ich nie ma – oknami połaciowymi,
 - 3) dostosowanie lokalizacji, formy i skali nowej zabudowy realizowanej na działce, w tym:
 - a) nieprzekraczanie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek zabytkowy
 - b) ograniczenie wysokości obiektów nowych i przebudowywanych (poziom okapu tych obiektów nie powinien być powyżej poziomu okapu głównych połaci dachu budynku zabytkowego),
 - c) dostosowanie do obiektu zabytkowego charakteru obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych.
 - 4) zachowanie i uzupełnianie układu zieleni związanej z obiektem.
4. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbórkę obiektów wymienionych w ust.2, na warunkach określonych przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

5. Krzyże i kapliczki przydrożne należy pozostawiać "in situ". W wypadku modernizacji lub przebudowy drogi - wymuszających przeniesienie obiektu - nowa lokalizacja powinna być możliwie jak najbliżej pierwotnej.
6. W wypadku przenoszonych obiektów zabytkowych lub obiektów odtwarzanych na wzór zabytkowych na terenach usług oraz zabudowy rekreacyjnej i rezydencjonalnej nie obowiązują określone dla tych terenów rygory dotyczące kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów budynków i kształtu dachu.
7. W wypadku zabudowy uzupełniającej przy obiektach wymienionych w ust.6 obowiązuje dostosowanie gabarytów i charakterystycznych elementów zabudowy do tych obiektów.
8. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie stref ochrony konserwatorskiej i stref ochrony krajobrazu kulturowego:
 - 1) Strefa B-1: zespół pałacowy w Kochanowicach
 - a) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków
 - b) Zakaz usuwania starodrzewu, poza egzemplarzami chorymi, suchymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.
 - c) Wymóg opracowania i uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków, co najmniej koncepcji zagospodarowania obejmującej cały teren przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac w granicach strefy.
 - d) Wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych na tym terenie.
 - e) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych
 - 2) Strefa B-2: zespół kościoła parafialnego w Kochanowicach
 - Strefa B-3: zespół kościoła parafialnego w Lubecku
 - a) Wymóg konserwacji obiektu kościoła zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków
 - b) Zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.
 - c) Wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych na tym terenie.
 - d) Zakaz lokalizowania nowych obiektów; zakaz nie dotyczy niewielkich obiektów o charakterze małej architektury, których lokalizacja wynika z potrzeb kultu, po uzgodnieniu ich formy i lokalizacji z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.

- 3) Strefa B-4: zespół pałacowo-parkowy w Kochcicach
 - a) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów, w tym bram i ogrodzenia zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków
 - b) Wymóg prowadzenia wszelkich prac na terenie parku wyłącznie w oparciu o kompleksową dokumentację obejmującą cały teren, uzgodnioną z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków, na podstawie wydanego przez ten organ zezwolenia. Przed opracowaniem dokumentacji dopuszcza się wyłącznie prace interwencyjne i zabezpieczające zaakceptowane przez ww. organ.
 - c) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.
- 4) Strefa B-5: zespół gospodarczych zabudowań podworskich w Kochcicach
 - a) Zakaz lokalizacji nowych obiektów na terenie strefy, z wyłączeniem odtwarzanych na miejscu istniejących pierwotnie.
 - b) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków
 - c) Zakaz usuwania starodrzewu, oprócz drzew suchych, chorych i zagrażających bezpieczeństwu.
 - d) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.
 - e) Wszelkie prace w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków muszą być poprzedzone uzyskaniem zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków;
- 5) Strefa K-1: strefa ochrony krajobrazu kulturowego - droga historyczna:
 - a) Wymóg zachowania przebiegu drogi w terenie w wypadku prowadzenia prac leśnych, procesów scalenieowych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.
- 6) Strefa W-1: strefa ścisłej ochrony archeologicznej - stanowisko kultury łużyckiej w Pawełkach.
 - a) Zakaz prowadzenia w jego granicach działań niszczących.
 - b) Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie stanowiska:
 - zakaz jakichkolwiek prac naruszających strukturę gruntu, tj. rozkopywania, niwelowania, zasypywania itp., nie związanych z badaniami archeologicznymi prowadzonymi na podstawie decyzji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków
 - wymóg zabezpieczenia stanowiska przed dalszym zniszczeniem, m.in. przez doraźne kontrole, zakaz administracyjny, wykonanie przekopu przez drogę do piaskowni w celu uniemożliwienia wjazdu.

- 7) Strefa OW: strefa obserwacji archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- a) granice strefy obserwacji archeologicznej dla występujących na niewielkim obszarze zgrupowań stanowisk archeologicznych obejmują obszary wskazane na załączniku nr 2.
 - b) dla pojedynczych stanowisk ustala się obszar obserwacji archeologicznej w promieniu 40 m od centrum stanowiska
 - c) stanowiska objęte są całkowitym zakazem prowadzenia w ich granicach takich działań niszczących jak głęboka orka, prace wybiórcze i niwelacyjne.
 - d) działalność inwestycyjna taka jak: jak melioracje, gazyfikacje, prace wod-kan, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane, mogą być warunkowo dopuszczone wyłącznie po uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
- 8) Obszary zainteresowania konserwatorskiego – historyczne centra Kochanowic, Kochcic i Lubecka oraz dolina potoku Kochanowickiego i tereny dawnych leśniczówek i folwarków

5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zakłada się w studium cele i kierunki rozwojowe w następujących dziedzinach:

5.1 Układ drogowy

1. Przewiduje się budowę kolejnego etapu drogi krajowej Nr 46 co pozwoli na obejście Kochanowic jako III etapu budowy obwodnicy miasta Lublińca. W studium przyjęto, już zaakceptowany i uzgodniony wcześniej, wariant I jako najkrótszy i najbardziej ekonomiczny, najkorzystniejszy w układzie przestrzennym gminy. Skrzyżowanie obwodnicy z drogami lokalnymi winny być bezkolizyjne, z zapewnieniem bezpiecznego przejazdu dla ruchu rowerowego i przejść pieszych. Usprawnienie ruchu na sieci dróg powiatowych, wymienionych w pkt. 9.2 Uwarunkowań, odbywać się będzie poprzez modernizację, tj. przebudowę mostów i przepustów, utwardzenie poboczy, zwiększenie nośności nawierzchni, budowę chodników w rejonach intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Główną sieć drogową uzupełniają drogi gminne dojazdowe w części także nieutwardzone, które wymagają jednak utwardzenia i modernizacji. Nowoprojektowane drogi dojazdowe winne mieć parametry ustalone w przepisach szczegółowych o drogach publicznych, na terenach lotniskowych minimalna szerokość 7,0 m a drogi wewnętrzne zachować minimalną szerokość 5,0 m. Zakłada się wymóg wydzielenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przed urzędami i obiektami publicznymi handlowymi i usługowymi.

2. Usprawnienia wymaga komunikacja zbiorowa dla obsługi mieszkańców i turystów. Istniejące odcinki linii kolejowych Częstochowa–Opole i Kluczbork-Lubliniec wraz z obiektami obsługującymi pozostają bez zmian, wymagają jednak modernizacji. Uzupelnienia i usprawnienia wymaga także obsługa autobusowa przez uzupełnienie np. obsługa minibusami itp.
3. Układ ścieżek rowerowych
4. W studium wyznaczono tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych, które będą elementem regionalnego układu rowerowych i pieszych szlaków turystycznych. Stąd ścieżki te łączą najatrakcyjniejsze obszary gminy. Przewiduje się sukcesywne rozszerzenie i rozwój tras rowerowych i pieszych. Także wzdłuż trasy łączącej gminę z miastem Lublińcem.

5.2 Infrastruktura techniczna

5.2.1 Zaopatrzenie w wodę

Cała Gmina Kochanowice objęta jest siecią wodociągową. Przeszło 98% mieszkańców korzysta obecnie z tej sieci. Z istniejących studni kopanych, do celów gospodarczych, korzysta jedynie kilka zakładów i gospodarstw rolnych. Na perspektywę w tym zakresie konieczne są następujące działania:

- 1) Połączenie sieci wodociągowej w Pawełkach z wodociągiem w Kochcicach z uwagi na ograniczoną wydajność ujęcia wody przy schronisku młodzieżowym
- 2) Połączenie niezależnie funkcjonujących wodociągów w Kochanowicach i Kochcicach co pozwoliłoby na dwustronne zasilanie, a tym samym mniejszą awaryjność sieci
- 3) Bieżąca rozbudowa sieci związana z poszerzeniem terenów zabudowy i zmianami wprowadzonymi w studium
- 4) Istotnym zadaniem w tym zakresie jest ochrona istniejących ujęć, zgodnie z ograniczeniami określonymi w aktualnych pozwoleniach wodno-prawnych, wymienionych w pkt. 4.1.6 Uwarunkowań, gdzie podano także wydajność poszczególnych studni. Eksploatacją, konserwacją i rozbudową sieci zajmuje się na terenie gminy wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

5.2.2 Odprowadzanie ścieków

1. Siecią kanalizacji sanitarnej objęte są miejscowości: Kochanowice, Kochcice z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię gminną w Kochcicach, Lubecko i Jawornica z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Lublińcu oraz Harbułtowie i Droniowice z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Lisowie.

2. Istnieje także 70 indywidualnych oczyszczalni zagrodowych, głównie w miejscowościach Pawełki i Kochanowice. Z danych zawartych w pkt. 9.3.2 Uwarunkowań wynika, że nie objętych jest siecią kanalizacji sanitarnej około 30% mieszkańców. Na oczyszczalnie odprowadzane są ścieki bytowe i komunalne
3. Z uwagi na zagrożenie środowiska przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacyjnej by objąć nią pozostałe większe miejscowości i większe zgrupowania zabudowy tj.:
 - 1) Objęcie siecią, w dalszym etapie, miejscowości Ostrów i Lubockie z odprowadzeniem ścieków przepompowniami na oczyszczalnię w Kochcicach
 - 2) Objęcie siecią kanalizacji wsi takich jak Pawełki czy przysiółek Szklarnia po analizie efektów ekonomicznych i ekologicznych w stosunku do alternatywy budowy dalszych oczyszczalni zagrodowych, a w przypadku budownictwa letniskowego także szczelnych zbiorników z okresowym wybieraniem
 - 3) W przysiółku Swaciok i rozproszonej zabudowie zakłada się budowę zbiorników bezodpływowych z okresowym wybieraniem lub budowę oczyszczalni zagrodowych
 - 4) Budowa oczyszczalni przydomowych i zbiorników bezodpływowych winno być ograniczone tylko do terenów, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód powierzchniowych i podziemnych
 - 5) Ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do kanalizacji po odpowiedniej neutralizacji w oczyszczalniach zakładowych
 - 6) Kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - 7) Zakaz rolniczego wykorzystania ścieków i gnojowicowania w w/w strefach ochronnych
 - 8) Dostosowania lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska lub struktur hydrogeologicznych

5.2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Zasadniczy układ rozdzielczy sieci 15kV nie ulegnie zmianie. Źródłem zasilania pozostaną obecne GPZ. Jednakże ze względu na nowe przepisy ochrony przeciwpożarowej oraz powiększenie terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkalnej zajdzie konieczność budowy dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4kV. Przewiduje się szersze zastosowanie linii niskiego napięcia z przewodami izolowanymi, co jest bardzo korzystne z punktu widzenia ochrony

środowiska. W instalacjach odbiorczych szersze zastosowanie znajdują wyłączniki różnicowoprądowe.

2. W osiach istniejących napowietrznych linii 15kV winny być pozostawione wolne strefy od zabudowy mieszkaniowej o szerokości około 16 m.
3. W większych kompleksach nowej zabudowy należy w miejscowym planie przewidzieć lokalizację stacji transformatorowych.
4. Na terenach zabudowy letniskowej i rekreacyjnej, na obszarach położonych w parku krajobrazowym i jego otulinie, konieczne jest prowadzenie sieci rozdzielczej kablami niskiego napięcia.
5. Na terenach związanych z oczyszczalnią ścieków w Kochcicach oraz na terenach poza obszarem parku krajobrazowego dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii o mocy powyżej 100kW, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi, z następującymi dodatkowymi ograniczeniami dla elektrowni wiatrowych:
 - 1) teren poza otuliną parku krajobrazowego,
 - 2) nie bliżej niż 200 m od granicy lasu i większych zadrzewień, zbiorników wodnych i głównych cieków.
 - 3) nie bliżej niż 1500 m od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej

5.2.4. Zaopatrzenie w gaz

1. W oparciu o istniejący gazociąg wysokoprężny Lubecko-Częstochowa poprzez stację redukcyjną w Kochcicach zakłada się możliwość budowy sieci gazowej w największych miejscowościach: Kochanowice, Kochcice, Lubecko i Jawornica, co mogłoby, w przyszłości, znacząco obniżyć poziom tzw. niskiej emisji.
2. Wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana, wyłączona z zabudowy, szerokości 4,0 m od osi.

5.2.5 Gospodarka odpadami

1. Jednym z ubocznych skutków prognozowanego na okres perspektywiczny rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Kochanowice będzie wzrost odpadów stałych. Prognozowane zmiany zmierzały będą w kierunku zmniejszenia udziału składników pochodzenia mineralnego na korzyść substancji organicznej wzrostu ilości szkła, tworzyw sztucznych i metali. Zwiększy się tym samym stopień przydatności tych odpadów dla potrzeb gospodarczego wykorzystania.

2. Poprzez wprowadzoną przez gminę segregację odpadów można ograniczyć ilość odpadów skierowanych na wysypiska a jednocześnie uzyskać dostęp do surowców wtórnych.
3. Gmina posiada opracowany w 2007 roku Plan Gospodarki Odpadami na lata 2007- 2018. W planie tym przewidziano następujące kierunki działania:
 - 1) Działania zmierzające do ograniczenia ilości odpadów i ich negatywnego oddziaływania na środowisko
 - 2) Działania wspomagające prawidłowe postępowanie z odpadami w zakresie zbierania i transportu odpadów komunalnych
 - 3) Działania zmierzające do redukcji ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji kremowanych obecnie na wysypiskach śmieci
 - 4) Z podstawowych doraźnych zadań w tym zakresie będzie:
 - 5) Likwidacja i zapobieganie powstawaniu tzw. „dzikich wysypisk”
 - 6) Prowadzenie działalności informacyjno-edukacyjnych w zakresie racjonalnej gospodarki odpadami i występujących zagrożeń
 - 7) Objęcie wszystkich mieszkańców systemem selektywnej zbiórki odpadów
 - 8) Organizacja systemu selektywnej zbiórki odpadów budowlanych, wielkogabarytowych i niebezpiecznych

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Do terenów mieszczących obiekty celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- 1) Urzędy i usługi podstawowe w zakresie oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, parki, skwery i cmentarze
- 2) Drogi powiatowe i drogi gminne, ścieżki rowerowe, wydzielone parkingi, dworzec kolejowy, przystanki komunikacji autobusowej
- 3) Obiekty obsługujące infrastrukturę takie jak: ujęcia wodne, pompownie, stacje redukcji gazu, oczyszczalnie ścieków i przepompownie, maszty telefonii komórkowej
- 4) Sieć wodociągowa, kanalizacja deszczowa i sanitarna, elektryczna, telekomunikacyjna i gazowa
- 5) Tereny przestrzeni publicznej – imprez masowych

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PLANÓW O ZNACZENIU KRAJOWYM ORAZ POROZUMIENIAMI Z DYSPOONENTAMI USŁUG O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Do wyżej wymienionych terenów należą:

- 1) Droga krajowa Nr 46 i droga krajowa Nr 11 z wielopoziomowym węzłem komunikacyjnym pod Lubeckiem
- 2) Linie kolejowe: Częstochowa-Opole ze stacją kolejową w Kochanowicach i Lubliniec-Kluczbork
- 3) Gazociąg w/c D 500 relacji Lubliniec – Częstochowa.
- 4) Park krajobrazowy „Lasy nad Górną Liswartą” opisany w pkt. 4.5.1 i 13
- 5) Obiekty zabytkowe określone w ust. II.4, pkt.1
- 6) **Ośrodek rehabilitacji pourazowej na nowym terenie w Kochcicach**

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH LUB ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA

Gmina przyjęła zasadę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren całej gminy. Plan taki został opracowany i zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/303/09 z dnia 10 grudnia 2009 r. Natomiast uchwałą Rady Gminy z dnia 31 stycznia 2011r. Nr IV/21/11 ustalono przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących całą Gminę Kochanowice. W tej sytuacji w momencie opracowania zmiany studium nie ma potrzeby określania terenów wymagających opracowania planów miejscowych.

9. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

9.1 Tereny rolne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne o klasach bonitacji III, a także użytki rolne wszystkich klas wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, torfowiska i oczka wodne podlegają ochronie, w związku z czym nie należy dopuszczać do zmiany ich przeznaczenia na cele nie rolne i nie leśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 ze. zm.), poza ewentualnym uzupełnieniem

istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej. Ochroną przed zabudową winne być także objęte łąki wzdłuż cieków wodnych stanowiące korytarze ekologiczne

1) Na terenach rolnych dopuszcza się:

- a) W uzasadnionych przypadkach lokalizację infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych
- b) Realizację i odtwarzanie stawów i grobli
- c) Na terenach rolnych i nieużytkach, poza obszarem parku krajobrazowego i strefami konserwatorskimi, dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej i innych obiektów wysokościowych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska oraz zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców a także urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW na warunkach określonych w pkt. 5.2.3
- d) Lokalizację nowych zagród w obrębie gospodarstw nie mniejszych niż 2,0 ha jeśli nie ma możliwości zlokalizowania ich na wyznaczonych terenach zabudowy

2) Na terenach rolnych nakazuje się:

- a) Zachowanie i utrzymanie rowów melioracyjnych w dobrym stanie
- b) Zachowanie czytelnych w krajobrazie historycznych elementów zagospodarowania: jak spiętrzenia rzek i potoków, stawów, grobli i historycznych zadrzewień
- c) Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych

9.2 Tereny leśne

1. Wszystkie kompleksy leśne gminy w świetle obowiązujących przepisów zaliczone są do lasów ochronnych. Zasady gospodarki leśnej, bez względu na formę własności określa ustawa z dnia 12 października 1991 r. o lasach. Gospodarkę prowadzi się według planu urządzenia lasu, Rozporządzenie Ministra OŚZNiL z dnia 28 sierpnia 1992 r. (Dz. U. z 1992 r. Nr 67 poz. 337) w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia ich gospodarki leśnej.
2. Na terenach łąk i ciągów ekologicznych, w obrębie Lasów Państwowych, obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w okresowych, wieloletnich planach gospodarczych lasów
3. W studium określono także tereny o mniejszej wartości rolnej dopuszczone do zalesiania.
4. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przewiduje się wyłącznie na cele realizacji niezbędnych przebiegów sieci infrastruktury technicznej oraz II-etapu

budowy obwodnicy w ciągu drogi krajowej Nr 46 i poszerzenia pasów drogowych oraz lokalizacji ścieżek rowerowych.

10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

1. Koncepcja kierunków rozwoju gminy została opracowana przy uwzględnieniu konieczności poprawy sytuacji w zakresie życia mieszkańców we wszystkich jego dziedzinach jako koncepcja rozwoju oparta o naturalny przyrost ludności gminy i zachowawczy charakter przekształceń przestrzennych, w obrębie układu urbanistycznego, rozwoju funkcji usługowej i działalności gospodarczej oraz funkcji turystycznej. Rozwój układu urbanistycznego gminy polegać będzie głównie na uzupełnianiu, intensyfikacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy. Największy rozwój powinien nastąpić w budownictwie mieszkaniowym. Dla poprawy ładu przestrzennego gminy konieczne jest uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz umożliwienie jej dalszego rozwoju.
2. W wyniku tak sformułowanej koncepcji rozwoju gminy zakłada się:
 - 1) Dalszą koncentrację usług w Kochanowicach i w Kochcicach,
 - 2) Dążenie do ukształtowania zintegrowanego układu osadniczego zarówno w skali gminy jak i sołectw
 - 3) Przekształcenia w obrębie obszarów istniejącej sieci osadniczej o charakterze porządkującym, eliminujące elementy uciążliwe
 - 4) Nawiązanie architekturą projektowanych obiektów do otoczenia i sąsiedniej zabudowy w celu zachowania harmonii przestrzennej
 - 5) Ograniczenie wysokości projektowanych nowych i modernizowanych obiektów mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnie 2 kondygnacji z zaleceniem projektowania dachów z nachyleniem głównych połaci w granicach 20°- 45°
 - 6) zachowanie istniejącej formy architektonicznej remontowanych i modernizowanych obiektów zabytkowych zgodnie z wytycznymi i zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
3. Zakłada się rekultywację terenów po wyrobiskach oraz planową sukcesywną rekultywację terenów eksploatacji żwiru i piasku w Jawornicy i Kochcicach, zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania poeksploatacyjnego

11. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Na terenie gminy terenami zamkniętymi są istniejące linie kolejowe w granicach ewidencyjnych (własności PKP). Zgodnie z art. 3 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010 r. (Dz. U. Z roku 2012 poz. 647), tereny w/w mogą być jednak objęte projektem studium i projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się utrzymanie obecnej funkcji tych terenów. Z uwagi na hałas komunikacyjny konieczne jest jednak uwzględnienie ograniczeń i wymogów na terenach przyległych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jak:

- 1) Zakaz budowy w odległości mniejszej niż 20 m od granicy terenów kolejowych
- 2) Dla zabezpieczenia odpowiedniego klimatu akustycznego zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej z drzew i krzewów zimozielonych
- 3) Stosowanie okien z izolacją akustyczną
- 4) Ogranicza się budowę nowych domów mieszkalnych w odległości do 50 m od torów kolejowych

12. USTALENIA KOŃCOWE

1. W studium nie uwzględniono uwarunkowań i kierunków zmian w obszarach zagadnień nie występujących na terenie gminy a określonych w art. 10 ust. 2 pkt. 11, 12, 13, 14 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Bariery, zagrożenia i ograniczenia rozwojowe zostały szczegółowo określone i przeanalizowane w opracowanej równoległe do studium „Prognozie oddziaływania na środowisko”
3. Integralną częścią projektu jest jednolity rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:25000.

13. ZASADY INTERPRETACJI ZAPISÓW STUDIUM

- Tereny, które w chwili uchwalania studium użytkowane są odmiennie niż ono przewiduje - mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, łącznie z potwierdzeniem tego faktu w planie miejscowym, o ile użytkowanie to nie wyklucza przeznaczenia docelowego przewidzianego w studium
- Granice pomiędzy obszarami o różnym przeznaczeniu, o ile nie są prowadzone po charakterystycznych elementach ukształtowania lub pokrycia terenu (granica lasu, krawędź skarpy, brzeg akwenu lub ciek, itp) albo po charakterystycznych elementach zagospodarowania (droga, linia kolejowa) lub granicy rodzaju własności (indywidualna, komunalna, skarb państwa) należy traktować jako przybliżone, do uściślenia na etapie opracowania planu.