

W planowaniu rozwoju przestrzennego gminy Pawłowice, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów założono, że celem głównym rozwoju jest:

**ZACHOWANIE CHARAKTERU ATRAKCYJNIE POŁOŻONEJ, NOWOCZESNEJ,
GÓRNOŚLĄSKIEJ GMINY, GDZIE W DZIAŁALNOŚCI GÓRNICTWA WĘGLA
KAMIENNEGO UWZGLĘDNI SIĘ
WARTOŚCI PRZYRODNICZE I KULTUROWE OBSZARU**

Ustalono, że osiągnięcie powyższego celu prowadzone będzie poprzez następujące cele strategiczne:

- C1** - Kontynuacja rozwoju funkcji usługowych i przestrzeni publicznych w centrum gminy, w centralnych rejonach poszczególnych sołectw oraz w kilku rejonach na obrzeżach dróg nr 81 i 938.
- C2** - Przebudowa układu komunikacyjnego gminy przez kontynuację budowy obwodnicy sołectwa Pawłowice, budowę systemu dróg bocznych wzdłuż drogi krajowej nr 81 oraz przystosowanie dworca PKP dla ruchu pasażerskiego.
- C3** - Zdecydowane zwiększenie ilości gospodarstw agroturystycznych oraz związanych z produkcją rybą w połączeniu z wędkarstwem przy ochronie zwartych kompleksów rolnych oraz dolin potoków przed zabudową.
- C4** - Zachowanie wartości kulturowych i przyrodniczych gminy również na obszarach istniejących i planowanych wpływów eksploatacji górnictwa węglowego kamiennego.
- C5** - Kształtowanie systemu korytarzy ekologicznych gminy w oparciu o istniejące obszary leśne, doliny rzek i potoków, otwarte tereny rolne oraz rozwój turystyki rowerowej i pieszej w oparciu o ten system.
- C6** - Przygotowanie terenów dla nowych działalności gospodarczych i rekultywacja terenów zdegradowanych.

Realizacja powyższych celów prowadziła będzie do następujących zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy:

- w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej następować będzie stopniowe wypełnianie zespołów, grup i ciągów budynków o niskiej intensywności zabudowy, przy czym realizacja zabudowy na większych terenach wymagających organizacji przestrzennej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną następować będzie w sołectwach Pawłowice (rejon ul. Polnej i Skowronków), Pniówek (rejon ulicy Kanarkowej), Golasowic (rejon ul. Kasztanowej) i Pielgrzymowic (rejon ul. Modrzewiowej),
- w ramach terenów zabudowy wielorodzinnej następować będzie dalsze zwiększenie standardu środowiska mieszkaniowego,
- na obrzeżach kompleksów rolnych realizowana będzie zabudowa zagrodowa i agroturystyczna głównie w formie obudowy istniejących dróg lokalnych, dojazdowych i gospodarczych oraz w formie zespołów i kolonii tego typu zabudowy,
- zwiększona zostanie zdecydowanie możliwość inwestowania w nowe działalności gospodarcze. Jednostki urbanistyczne wskazane dla tego typu działalności wyznaczono w formie pasm wzdłuż drogi nr 81 oraz zespołów wzdłuż drogi nr 938,
- zwiększony będzie obszar wpływów wydobywania węgla kamiennego w przypadku dopuszczenia do eksploatacji nowych złóż „Pawłowice 1”, „Bzie Dębina 1 – Zachód”, oraz „Żory – Warszowice”,
- przy zabudowie terenów uwzględniona będzie zasada zachowania ciągłości użytkowań przyrodniczych w ramach ustalonego w studium systemu korytarzy ekologicznych gminy,
- zwiększony zostanie obszar stawów hodowlanych zakładanych dla gospodarki rybackiej w dolinach rzek i potoków,

- zwiększona zostanie powierzchnia zieleni wysokiej poprzez zalesienie gruntów niskich klas bonitacyjnych oraz wprowadzenie zadrzewień śródpolnych,
- centrum gminy zostanie uwolnione od uciążliwości tranzytowego ruchu kołowego, obsługa komunikacyjna nowych działalności gospodarczych wzdłuż dróg nr 81 i nr 938 realizowana będzie poprzez drogi zbiorcze,
- system tras rowerowych gminy powiązany z dworcem kolejowym, terenami dla uprawiania wędkarstwa oraz gospodarstwami agroturystycznymi będzie stanowił atrakcję w skali ponadlokalnej.

Polityka przestrzenna prowadzona będzie w ustalonych w studium jednostkach urbanistycznych, które określają przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Wydzielono w projekcie 18 rodzajów jednostek urbanistycznych, które dzielą generalnie obszar gminy na obszar urbanizacji i obszar chroniony.

Obszar urbanizacji tworzą jednostki urbanistyczne wskazane do zabudowy oraz już zabudowane, a obszar chroniony tworzą jednostki urbanistyczne wyłączone z możliwości zabudowy, lub o ograniczonej możliwości zabudowy.

Obszar urbanizacji tworzą następujące jednostki urbanistyczne:

– mieszkaniowe wielorodzinne, o symbolu	M1
– mieszkaniowe jednorodzinne, o symbolu	M2
– usługowe w centrum gminy, o symbolu	U1
– zespołów usługowych, o symbolu	U2
– sportowo-rekreacyjne, o symbolu	U3
– działalności górniczej, o symbolu	P1
– działalności produkcyjnej, baz, magazynów i składów, o symbolu	P2
– zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej na obrzeżach kompleksów rolnych, o symbolu	R1
– rolnicze o znacznych arealach, o symbolu	R2
– ośrodków produkcji rolniczej i przetwórstwa rolniczego, o symbolu	R3

Obszar chroniony tworzą następujące jednostki urbanistyczne:

– leśne i zadrzewień, o symbolu	Z1
– dolin rzek i potoków, o symbolu	Z2
– parkowe, o symbolu	Z3
– cmentarzy, o symbolu	Z4
– ogrodów działkowych, o symbolu	Z5
– infrastruktury technicznej, o symbolu	IT
– wód zbiorników, o symbolu	W

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy ustalono więc poprzez planowany układ jednostek urbanistycznych.

Jednostka urbanistyczna to zgodnie z definicją podaną w projekcie – wydzielający się przestrzennie obszar o podobnych cechach funkcjonalnych i podobnych uwarunkowaniach rozwoju, na którym zakłada się usytuowanie różnych niewykluczających się funkcji przy założeniu funkcji podstawowej jako wiodącej w zagospodarowaniu.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAWŁOWICE
Część C – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań – synteza ustaleń studium

Zapis kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako struktury funkcjonalno-przestrzennej pozwala na elastyczne planowanie konkretnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych.

Jest to więc zapis strategii rozwoju gminy pozwalający na uwzględnienie różnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych, przy czym w projekcie studium określono jednoznacznie przepisy jakie muszą być uwzględnione w planach miejscowych.

Są to przepisy określone dla każdej z wyżej wymienionych jednostek urbanistycznych ustalające:

- przeznaczenie terenów
- wskaźniki zagospodarowania terenów
- zasady kształtowania ładu przestrzennego
- zasady ochrony i kształtowania środowiska.

W niniejszej syntezie projektu jako przykładowe załączone są zestawienia przepisów jakie obowiązywały będą dla jednostek urbanistycznych M2 – „mieszkaniowych jednorodzinnych”

Symbol i nazwa jednostki urbanistycznej	I. Przeznaczenia terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów	III. Zasady kształtowania ładu przestrzennego	IV. Zasady ochrony i kształtowania środowiska
M2 – mieszkaniowe jednorodzinne	<p><u>I.1.M2</u> Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także z towarzyszącymi usługami oraz zakładami rzemieślniczymi i produkcyjnymi o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie.</p> <p><u>I.2.M2</u> Zabudowa wielorodzinna w zespołach zabudowy oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z budynkami i urządzeniami służącymi prowadzeniu działalności rolniczej.</p> <p><u>I.3.M2</u> Zabudowa rezydencjonalna – jako zabudowa jednorodzinna i dwurodzinna zlokalizowana na dużych działkach, wraz z domkiem gościnnym, miejscami sportu i rekreacji oraz założeniami parkowymi.</p> <p><u>I.4.M2</u> Budynki użyteczności publicznej i budynki sakralne.</p> <p><u>I.5.M2</u> Obiekty towarzyszące zabudowie jednorodzinnej, jak: garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, mała architektura, miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p><u>I.6.M2</u> Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.</p> <p><u>I.7.M2</u> Zieleń urządzona i obiekty małej architektury.</p>	<p><u>II.1.M2</u> Maksymalny wskaźnik zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy jednorodzinnej – 30 % - dla zabudowy rezydencjonalnej – 20 % - dla zabudowy wielorodzinnej – 60 %. <p><u>II.2.M2</u> Minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% terenu działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej, - 50% terenu działki budowlanej dla zabudowy rezydencjonalnej, - 60 % terenu wyłączono z zabudowy wielorodzinnej. 	<p><u>III.1.M2</u> Maksymalna wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki jednorodzinne – 10,5 m, - budynki zagrodowe i rezydencjonalne – 12,5 m, - budynki wielorodzinne – 14,5 m <p><u>III.2.M2</u> Powierzchnia całkowita lokalu usługowego wbudowanego w budynek jednorodzinny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.</p> <p><u>III.3.M2</u> Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.</p> <p><u>III.4.M2</u> Rozwój zabudowy mieszkaniowej na nowo wyznaczonych terenach obejmujących powierzchnię powyżej 1,0 ha (poza zabudowę w ciągach ulic) wymaga przyjęcia zasad etapowania uruchamiania nowych terenów budowlanych, w sposób przeciwdziałający rozpraszaniu zabudowy, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymogu scalania i podziału nieruchomości.</p>	<p><u>IV.1.M2</u> Minimalna odległość nowej zabudowy od granic jednostek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Z1 – 20 m, - Z2 – 10 m, - Z4 – 50 m. <p><u>IV.2.M2</u> Konieczność takiego zagospodarowania terenu, która zapewni zgodność z obowiązującymi normami w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu.</p> <p><u>IV.3.M2</u> Konieczność dostosowania zagospodarowania terenu do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zespołów i obiektów o wartościach przyrodniczych i kulturowych.</p> <p><u>IV.4.M2</u> Zakaz odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, a także zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych, poza miejscami do tego celu wyznaczonymi.</p> <p><u>IV.5.M2</u> Zakaz odprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych.</p> <p><u>IV.6.M2</u> Ochrona zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej powodującymi zagrożenia dla jej stanu technicznego.</p>

W zakresie komunikacji drogowej w studium uwzględniono:

- przebieg drogi krajowej nr 81 klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
- przebieg drogi wojewódzkiej nr 938 i drogi wojewódzkiej nr 933 jako klasy „główna”
- przebiegi dróg powiatowych i gminnych.

W kierunkach rozwoju gminy dotyczących układu drogowego zaplanowano:

- budowę obwodnicy centralnego obszaru sołectwa Pawłowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 933 jako droga klasy „główna” wraz z węzłem drogowym z drogą krajową nr 81,
- przebudowę skrzyżowań drogi krajowej nr 81 z układem lokalnym w rejonach wlotów niektórych ulic lokalnych,
- obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych wzdłuż drogi nr 81 oraz wzdłuż dróg wojewódzkich poprzez układ dróg lokalnych.

W zakresie komunikacji kolejowej zachowano dotychczasowy układ linii kolejowych zakładając również wzrost znaczenia węzła kolejowego „Pawłowice”.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej zaplanowano kontynuację rozwoju poszczególnych systemów, w tym określono rezerwę terenu pod stację energetyczną „Podborze”.

Bardzo istotnym elementem strategii rozwoju gminy są zagadnienia górnictwa węglowego.

W studium uwzględniono możliwość eksploatacji złóż węgla kamiennego w istniejących obszarach górniczych „Krzyżowice III”, „Jastrzębie Górne”, „Szeroka I”.

Uwzględniono również jako uwarunkowania rozwoju gminy złoża węgla kamiennego: „Pawłowice I”, „Bzie – Dębina 1 Zachód”, „Bzie - Dębina 1”, „Zebrzydowice”, „Warszowice – Pawłowice Płn.” i „[Żory - Warszowice](#)”.

Odnosnie ochrony obszaru gminy przed skutkami eksploatacji górniczej węgla kamiennego zapisano w studium następujące przepisy:

- w istniejących terenach górniczych eksploatacja prowadzona będzie na podstawie wydanych i uzgodnionych koncesji,
- na obszarach planowanych terenów górniczych skutki eksploatacji nie mogą:
 - stwarzać zagrożeń dla istniejącej zabudowy,
 - ograniczać możliwości rozwoju zabudowy na obszarach wskazanych w studium dla urbanizacji,
 - degradować wartości kulturowych krajobrazu,
 - degradować wartości przyrodniczych,
 - uniemożliwiać spływy grawitacyjne wód wzdłuż głównych cieków wodnych.

Ponadto ustalono:

- konieczność przeciwdziałania powstawaniu zalewisk bezodpływowych na skutek osiadań terenu w północnej części gminy,
- przeciwdziałanie takiej eksploatacji złóż węgla kamiennego, która prowadziłaby do powstania zalewisk bezodpływowych w południowej części gminy,
- konieczność zachowania funkcji rolniczej, istniejącej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia oraz istniejących relacji przyrodniczych rzeka Pszczyńska – Potok Pawłówka na obszarze planowanego terenu górniczego „Pawłowice 1”,
- konieczność uwzględnienia form prawnej ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych gminy, jakie utworzone będą w procesie jej rozwoju.

Uzasadniając generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy ustalone w studium stwierdza się, że przesłankami ich określenia w projekcie były:

- kontynuacja tradycji rozwoju osadnictwa w poszczególnych sołectwach oraz tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznych w centrum gminy,
- wykorzystanie położenia gminy pomiędzy centralnym, zachodnim i południowym obszarem metropolitalnym województwa śląskiego oraz na skrzyżowaniu regionalnych szlaków komunikacyjnych północ-południe i wschód-zachód,
- kontynuacja rozwoju funkcji turystyki rowerowej przy umożliwieniu zwiększania ilości gospodarstw agroturystycznych, powierzchni zieleni wysokiej oraz ilości i powierzchni zbiorników wodnych i stawów,
- umożliwienie wykorzystania zasobów węgla kamiennego zalegających pod obszarem gminy, mogących być ważnym czynnikiem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy na kolejne dziesięciolecie.

Projekt studium składało się z następujących części:

- część A – Uwarunkowania rozwoju gminy
- część B – Ustalenia studium
- część C – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań – synteza ustaleń studium.

Załącznikami graficznymi do części tekstowych studium są rysunki studium:

- nr 1 - „Uwarunkowania rozwoju gminy – układ jednostek urbanistycznych”
- nr 2 - „Uwarunkowania kulturowe rozwoju gminy”
- nr 3 - „Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju gminy”
- nr 4 - „Uwarunkowania rozwoju gminy – układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna”
- nr 5 - „Ustalenia studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy”
- nr 6 - „Ustalenia studium – Zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego”
- nr 7 - „Ustalenia studium – Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.

Elementami projektu studium są również:

- Prognoza oddziaływania na środowisko
- Dokumentacja prac planistycznych

Projekt studium wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2009 r. do 11.09.2009 r.

W trakcie wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu zorganizowano 3 spotkania, na których odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami.

Spotkania te odbyły się w dniach:

- 31 sierpnia 2009 r. w sołectwie Pawłowice – w spotkaniu wzięło udział 14 osób,
- 2 września 2009 r. w sołectwie Warszawice – w spotkaniu wzięło udział 15 osób,
- 9 września 2009 r. w sołectwie Pielgrzymowice – w spotkaniu wzięło udział 118 osób.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz do dnia 2.10.2009 r. wpłynęły 143 uwagi.

Uwagi dotyczyły następujących zagadnień:

- w zdecydowanej większości umożliwienia lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- braku zgody na eksploatację węgla kamiennego w złożu „Bzie – Dębina 1 – Zachód”

Wójt Gminy postanowił uwzględnić 36 uwag i nie uwzględnić 107 uwag.

Na podstawie uchwały Nr XXII/277/2012 Rady Gminy Pawłowice przeprowadzono zmianę dokumentu studium polegającą na uwzględnieniu w polityce przestrzennej nowego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszące „Żory – Warszowice”.

W związku z uwzględnieniem wyżej wymienionego złoża przeprowadzono zmiany zapisów części A i B dokumentu studium oraz w części graficznej rysunków studium.

Nieuwzględnienie uwag wynikało z następujących przesłanek:

- przeciwdziałania rozpraszaniu się zabudowy przy znacznych rezerwach terenów budowlanych ustalonych w obowiązujących planach miejscowych,
- braku prawnych możliwości wprowadzenia zakazu eksploatacji węgla kamiennego w udokumentowanych złożach.

Czynnik społeczny sołectwa Pielgrzymowice reprezentowany przez Społeczny Komitet Ochrony Pielgrzymowic w trakcie procedury zmiany studium zgłaszał swój sprzeciw wobec zamierzenia uruchomienia eksploatacji węgla kamiennego ze złoża „Bzie-Dębina 1 – Zachód”.

Projekt studium uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie wymagane w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona zmiana studium na części obszaru gminy zgodnie z uchwałą Nr XXII/277/2012 Rady Gminy Pawłowice poza uwzględnieniem w tym rejonie złoża węgla kamiennego i metanu „Żory – Warszowice” nie wprowadza innych zmian dotyczących polityki przestrzennej w obszarze objętym zmianą.

Projekt aktualizacji studium sporządził zespół w składzie:

- mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski – główny projektant
- mgr inż. Piotr Mocek
- mgr Tomasz Miłowski
- mgr inż. arch. Mirella Ruczka
- mgr inż. arch. Jadwiga Grabiec
- Adam Piórecki
- Grażyna Skotarczyk
- Beata Grabowska

ZMIANĘ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXII/277/2012 RADY GMINY PAWŁOWICE SPORZĄDZIŁ ZESPÓŁ :

główny projektant:

- mgr inż. arch. Mirella Ruczka
- mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski
- mgr inż. Piotr Mocek
- mgr inż. Mateusz Węgrzyk
- mgr Grażyna Skotarczyk
- mgr Beata Grabowska