

UCHWAŁA NR XIV/107/2019
RADY GMINY LEŁÓW
z dnia 9 grudnia 2019 r.

w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Lełów Nr XVII/162/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Lełów, **Rada Gminy Lełów uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów".

2. Na studium składają się:

- a) zeszyt: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) rysunek w skali 1: 25 000: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów - Kierunki zagospodarowania przestrzennego", stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- c) rysunek w skali 1: 25 000: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów – uwarunkowania", stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- d) rysunek w skali 1: 25 000: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów – Wytyczne do planu miejscowego", stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Załącznikiem nr 5 do uchwały jest "Rozstrzygnięcie w sprawie nieuwzględnionych uwag do studium".

§ 2. Traci moc uchwała nr XXX/204/2005 Rady Gminy Lełów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lełów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Lełów

Władysław Jaworski

WÓJT GMINY LELÓW

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIV/107/2019
RADY GMINY LELÓW
Z DNIA 9 GRUDNIA 2019 r.**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LELÓW

- I. UWARUNKOWANIA**
- II. BILANS TERENÓW (SYNTEZA)**
- III. DOKUMENTY STRATEGICZNE GMINY**
- IV. CELE ROZWOJU GMINY**
- V. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



Lelów, grudzień 2019

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA	str. 4
INFORMACJE OGÓLNE	str. 4
UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.	str. 6
Ogólna charakterystyka elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań oraz procesów zachodzących w środowisku	str. 4
Charakterystyka jakości środowiska oraz jego zagrożeń	str. 4
WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN W ŚRODOWISKU	str. 19
OBSZARY ISTOTNE DLA FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WSKAZANE DO PEŁNIENIA FUNKCJI PRZYRODNICZYCH	str. 21
OCENA PRZYDATNOŚCI I OGRANICZEŃ ŚRODOWISKA DLA RÓŻNYCH RODZAJÓW UŻYTKOWANIA I FORM ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU	str. 22
Ocena przydatności terenów do zabudowy	str. 22
Ocena przydatności terenów dla turystyki i rekreacji	str. 23
Ocena przydatności terenów dla gospodarki rolnej	str. 24
UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE - WNIOSKI	str. 24
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA.	str. 27
Komunikacja – drogi istniejące	str. 27
Infrastruktura techniczna	str. 28
UWARUNKOWANIA KULTUROWE	str. 30
II. BILANS TERENÓW (Synteza)	str. 33
III. DOKUMENTY STRATEGICZNE GMINY	str. 34
IV. CELE ROZWOJU GMINY	str. 36
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str. 38
<i>Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa</i>	str. 38
<i>Zabudowa letniskowa</i>	str. 38
<i>Usługi i administracja</i>	str. 39
<i>Zieleń zorganizowana</i>	str. 40
<i>Cmentarze</i>	str. 40
<i>Obszary różnorodnej działalności gospodarczej</i>	str. 40
<i>Sport, rekreacja</i>	str. 41
<i>Wskaźniki urbanistyczne, linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy</i>	str. 41
<i>Komunikacja i infrastruktura techniczna</i>	str. 43
<i>Tereny rolne i gospodarka rybacka</i>	str. 44
<i>Lasy</i>	str. 45
OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	str. 46
OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	str. 48
INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO I INNE OBIEKTY I OBSZARY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	str. 49
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	str. 49
OBSZARY ZDEGRADOWANE	str. 50
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	str. 50

OBSZARY DLA OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, W TYM OBSZARY DLA KTÓRYCH OPRACOWANIE PLANU MIEJSCOWEGO JEST OBOWIĄZKOWE	str. 50
ZASADY INTERPRETACJI ZAPISÓW STUDIUM	str. 51

Tabele w tekście

<i>Tab. 1 Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków</i>	<i>str.30</i>
<i>Tab. 2 Wykaz obiektów i terenów zabytkowych niewpisanych do rejestru zabytków</i>	<i>str.30</i>

Załączniki mapowe – skala 1 : 25 000

Załącznik nr 2 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów – Kierunki zagospodarowania przestrzennego	
Załącznik nr 3 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów – Uwarunkowania	
Załącznik nr 4 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów – Wytyczne do planu miejscowego	

I. UWARUNKOWANIA

(Graficzne przedstawienie uwarunkowań – na mapie w skali 1 : 25 000 – obrazuje załącznik nr 3 do uchwały)

INFORMACJE OGÓLNE

Gmina Lelów położona jest w południowo-wschodniej części powiatu częstochowskiego, w północno-wschodniej części województwa śląskiego i graniczy z następującymi jednostkami administracyjnymi:

z gminą Janów (powiat częstochowski)	- od zachodu
z gminą Koniecpol (powiat częstochowski)	- od północy
z gminą Przyrów (powiat częstochowski)	- od północnego zachodu
z gminą Szczekociny (powiat zawierciański)	- od wschodu
z gminą Irządze (powiat zawierciański)	- od południowego wschodu
z gminą Niegowa (powiat myszkowski)	- od południowego zachodu

Gmina Lelów położona jest (J. Kondracki 1980 r.), w zdecydowanej większości, w granicach makroregionu Wyżyny Przedborskiej, w mezoregionie Niecki Włoszczowskiej. Jedynie niewielki, skrajnie zachodni fragment gminy, należy do regionu Wieluńsko – Krakowskiego.

Gmina znajduje się prawie w całości w zlewni Pilicy, w zasięgu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarządzie Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim. Zachodnia część gminy – sołectwa Melchów, Skrajniwa i Konstąntynów położone są w zlewni Warty (RZGW w Poznaniu, Zarząd Zlewni w Sieradzu).

Lasy znajdują się w zasięgu działania Nadleśnictwa Koniecpol, poza niewielkimi obszarami (w sumie kilkanaście hektarów) w zachodniej części sołectwa Konstąntynów, przy granicy z gminami Janów i Przyrów, które są w zasięgu Nadleśnictwa Złoty Potok.

Powierzchnia gminy ogółem wynosi 12 347 ha (123,5 km²).

Użytki rolne ogółem zajmują nominalnie ok. 62 % ogólnej powierzchni gminy, lasy i grunty leśne – ok. 29 % ogólnej powierzchni, pozostałe grunty, w tym wody, drogi i tereny zainwestowane – 9%. Duża część gruntów nominalnie rolnych, na ogół niższych klas, jest odłogowana i podlega wtórnej sukcesji leśnej bądź jest zalesiona, ale bez formalnej

zmiany w ewidencji gruntów. Udział tych gruntów w grupie użytków rolnych można oszacować na 10-12 %. Na części z nich jest już drzewostan nawet kilkudziesięcioletni.

W skład gminy wchodzi 17 sołectw: Lelów, Biała Wielka, Celiny, Drochlin, Gródek, Konstantynów, Lgota Błotna, Lgota Gawronna, Paulinów, Mełchów, Nakło, Podlesie, Staromieście, Ślężany, Skrajniwa, Turzyn, Zbyczyce.

Ogólna liczba ludności gminy w latach 2016-2017-2018 wynosiła wg danych gminy odpowiednio 4942, 4914 i 4852 osoby, w tym:

	2016	2017	2018
Ogółem	- 4942	4914	4852
Lelów ze Zbyczycami	- 1123	1115	1113
Biała Wielka	- 410	412	414
Celiny	- 76	77	76
Drochlin	- 494	490	489
Gródek	- 43	39	37
Konstantynów	- 82	83	78
Lgota Błotna	- 162	163	162
Lgota Gawronna	- 116	115	110
Mełchów	- 88	86	83
Nakło	- 547	538	516
Paulinów	- 47	47	43
Podlesie	- 533	531	529
Skrajniwa	- 126	120	114
Staromieście	- 282	279	277
Ślężany	- 489	489	483
Turzyn	- 324	330	328

Gęstość zaludnienia - 40 osób/km² (2018)

Prognoza demograficzna GUS, opracowana w 2017 r. określa liczbę ludności gminy w roku 2030 na 4666 osób. Prognoza własna, uwzględniająca dotychczasowy trend spadkowy określa liczbę ludności na rok 2033 (perspektywa 15-letnia) na 4650-4700 a w następnym 15- leciu stagnację na tym poziomie. Uwzględniając dopuszczalny 30% margines błędu może to być do 6 000-6 100 mieszkańców w latach 2045-50 – w wypadku zaistnienia pozytywnych czynników (potencjalny rozwój różnych form działalności gospodarczej na dość szeroko wyznaczonych terenach dla tej funkcji).

Dominującą gałęzią gospodarki jest rolnictwo, przy braku przemysłu wielkotowarowego. Warunki fizjograficzne, w tym doliny dopływów rzeki Białki, pozwalają na rozwój gospodarki hodowlanej rybackiej, a kopaliny na rozwój wytwórczości materiałów budowlanych, dla potrzeb gminy i ponadgminnych.

Jako uzupełnienie gospodarki występują przedsiębiorstwa handlowe i usługowe. We wschodniej części gminy rozwija się, w ograniczonym zakresie, rekreacja, głównie w formie budownictwa letniskowego.

Centrum usługowo - administracyjne gminy znajduje się w miejscowości Lelów. Pozostałe miejscowości, wyposażone są przede wszystkim w podstawowe usługi, a w miejscowościach: Podlesie, Biała Wielka, Nakło są zlokalizowane wybrane usługi dodatkowe.

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.

Ogólna charakterystyka elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań oraz procesów zachodzących w środowisku

Rzeźba terenu

Gmina Lelów wg podziału na regiony fizyczno-geograficzne Polski (J. Kondracki 1980 r.) położona jest w obrębie trzech mezoregionów fizyczno - geograficznych: Progu Lelowskiego i Niecki Włoszczowskiej będących częścią makroregionu Wyżyna Przedborska oraz fragmentarycznie Wyżyny Częstochowskiej. Próg Lelowski ciągnie się z północnego - wschodu na południowy zachód. Pod względem geologicznym jest to monoklinalne pasemko kredowe (piaskowce i margle), na którym zalegają utwory

czwartorzędowe, a wśród nich duży płat lessu. Próg jest rozczłonkowany, a jego wysokości względne wynoszą od 10 do 35 m. Niecka Włoszczowska znajduje się w południowej części Wyżyny Przedborskiej. Pod względem budowy i ukształtowania powierzchni jest to misa o płaskim dnie i uniesionych brzegach. Kredowe podłoże pokrywają czwartorzędowe piaski zwydmione, pomiędzy którymi występują tereny podmokłe bagniste i zatorfione.

Rzeźbę obszaru Progu Lelowskiego stanowią rozległe wyniesienia ciągnące się w pasie Podlesie – Biała Wielka - Turzyn o spadkach 2-5 %, opadające łagodnie w kierunku doliny Pilicy w Niecce Włoszczowskiej.

Rzeźbę Niecki Włoszczowskiej stanowią płaskie obszary o spadkach 0 - 2 %, miejscami zabagnione i zatorfione, położone we wschodniej części gminy.

Rzeźba południowo-zachodniej części gminy jest bardziej urozmaicona. Tworzy ją kopulaste wyniesienie wapienne przedpola Wyżyny Częstochowskiej przykryte lessem, o spadkach 5- 10 %, lokalnie więcej.

Rzeźbę obszaru urozmaicają również doliny rzeczne - dolina Białki, która na odcinku Lelów - Biała Wielka ma charakter doliny przełomowej, oraz jej dopływu - Halszki.

Wysokość bezwzględna obszaru gminy waha się od 234,0 m. n.p.m. (dolina rzeki Białki na granicy z gminą Koniecpol) do 325,0 m.n.p.m (zachodni kraniec gminy). Deniwelacje dochodzą do 91 m. wysokości względnej.

Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym teren gminy Lelów leży na pograniczu Monokliny Śląsko – Krakowskiej zabudowanej z utworów triasu oraz jury i Niecki Miechowskiej, wypełnionej osadami kredy.

Obszar gminy budują następujące utwory geologiczne:

- jurajskie
- kredowe
- czwartorzędowe

W należącej do Monokliny południowo - zachodniej części gminy obszar budują utwory

jury górnej (wapienie, margle, łupki margliste), z których zbudowane są kopulaste wzgórza przykryte cienką pokrywą osadów czwartorzędowych.

Utwory kredowe występujące w północno-wschodniej części gminy (Niecka Miechowska) leżą na utworach jury górnej. Osady kredy mają miąższość do ponad 200 m. W rejonie Lelowa utwory kredy odsłaniają się na powierzchni jako piaski i piaskowce kredy dolnej. Utwory kredy górnej budują szereg wzniesień Progu Lelowskiego.

Utwory czwartorzędowe zalegają bezpośrednio na utworach kredowych i jurajskich. Cechuje je zmienna miąższość spowodowana nierównościami podłoża. Plejstocen reprezentują: piaski i żwiry wodnolodowcowe w pasie Biała Wielka - Nakło, piaski rzeczne w północno-wschodniej części oraz lessy w południowej części gminy.

Holocen reprezentują mady występujące w obniżeniach w północno-wschodniej i zachodniej części gminy jak również torfy, namuły i piaski rzeczne w dolinach rzecznych oraz piaski eoliczne w wydmach.

Surowce mineralne

Na terenie gminy w roku 2016 udokumentowano złoża piasków „Drochlin”, zlokalizowane w granicach zalesionej wydmy położonej na wschód od drogi wojewódzkiej nr 794, w połowie odległości między Lelowem i Drochlinem. Brak jest innych udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Złóża piasków i żwirów w rejonie na północ od Nakła i w pasie pomiędzy Podlesiem, Skrajniwą i Melchowem zostały całkowicie wyeksploatowane. Jako udokumentowane traktowane były do niedawna, chociaż nieujęte w rejestrze, złoża torfów w rejonie Podlesia, Drochlina i Białej Wielkiej a jako potencjalne – do udokumentowania – złoża piasków i żwirów w pasie Nakło – Gródek. Obecnie jednak, ze względu na niewspółmierność potencjalnego efektu ekonomicznego do szkód w środowisku – nie są przewidziane do eksploatacji.

Na potrzeby lokalne eksploatuje się, w ograniczonych ilościach, systemem gospodarczym, piaski eoliczne, piaski i żwiry akumulacji lodowcowej i piaski rzeczne.

Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym gmina Lelów leży prawie w całości w dorzeczu rzeki Pilicy będącej dopływem rzeki Wisły, oprócz północno-wschodniej części gminy – sołectwa Skrajniwa,

Konstantynów i Melchów leżą w dorzeczu Wiercicy – dopływu Warty. Pomiedzy nimi przebiega główny dział wodny Polski 1. rzędu, natomiast między dopływami Pilicy przebiegają działy wodne III-go rzędu.

Środkową i północną część gminy odwadnia rzeka Białka wraz z dopływami. Pozostały obszar odwadniają bezimienne ciekł będące lewobrzeżnymi dopływami Pilicy. Niewielki obszar w rejonie Skrajniwy – Konstantynowa odwadniają bezimienne ciekł zasilające Wiercicę – dopływ Warty.

Na terenie śródleśnym w północnej części sołectwa Biała Wielka, usytuowany jest duży (ok. 110 ha) kompleks stawów hodowlanych zasilany wodą z rzeki Białki – kanałem biorącym początek obok młyna w Białej Wielkiej – oraz z jej bezimiennych lewobrzeżnych dopływów a także z naturalnych wywierzysk. Bliżej wsi znajduje się zasilany z Białki ale oddzielony od niej groblą około półtorahektarowy staw, pełniący pierwotnie dwojaką funkcję – stawu w parku związanym z pałacem na brzegu zachodnim i zbiornika retencyjnego dla usytuowanego na jego wschodnim brzegu młyna. Ponadto w górnym biegu Białki, między zabudową wsi Lelów i Zbyczyce usytuowany jest zaporowy zbiornik o charakterze rekreacyjnym. Pozostałe niewielkie zbiorniki to śródleśne oczka i wypełnione wodą naturalne zagłębienia terenu oraz wyrobiska po torfie, piasku i żwirze a także niewielkie spiętrzenia na ciekach oraz stawy kopane w różnych częściach gminy.

Wody podziemne

Na obszarze gminy Lelów występują trzy piętra wodonośne:

- czwartorzędowe
- kredowe
- jurajskie

Piętro czwartorzędowe stanowią piaszczyste i żwirowe warstwy wodonośne. W dolinach rzecznych i obniżeniach zwierciadło wody gruntowej występuje na ogół dość płytko, przeważnie 0-1 m. p.p.t. Na pozostałym obszarze gdzie miąższość utworów piaszczysto-żwirowych jest zróżnicowana, zwierciadło wody gruntowej kształtuje się na zmiennym poziomie, przeważnie jednak głębiej niż 2,0 m. p.p.t. Potencjalna wydajność studni ujmujących ten poziom wynosi od kilku do kilkunastu m³/h.

Piętro kredowe występuje w północno-wschodniej części gminy. Wodonośny poziom związany jest z utworami kredy górnej (margle, wapienie, opoki - mastrychu, kampanu i santonu). Jest to poziom szczelinowy występujący na głębokości do 20 m. Uzyskiwane wydajności są rzędu od kilku do kilkudziesięciu m³/h.

Piętro jurajskie występujące w południowo-zachodniej części gminy tworzą szczelinowate, spękane wapienie i margle. Zasilanie poziomu odbywa się drogą infiltracji wód atmosferycznych poprzez warstwy czwartorzędowe i kredowe, lub bezpośrednio w strefie wychodni utworów górnourajskich. Wody charakteryzują się bardzo dobrą jakością. Najczęściej należą do 1 klasy jakości wód.

W poziomie górnokredowym rozciąga się Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 408 „Niecka Miechowska”, a w poziomie górnourajskim GZWP nr 326 „Częstochowa (E)”. Zbiorniki te nakładają się na siebie w pasie szerokości 1-2 km, przebiegającym na linii Konstantynów – Lelów – Turzyn. Oba zbiorniki zaliczają się do słabo zabezpieczonych przed zanieczyszczeniami. Dla zbiornika nr 408 zaprojektowana została strefa ochronna, wraz z określeniem rygorów. Zbiornik nr 326 takiej strefy nie posiada. W granicach gminy poza potencjalną strefą ochronną zbiornika nr 408 pozostają praktycznie Gródek i lasy w rejonie Nakła oraz duża część sołectw Staromieście i Ślężany, a także Lgota Błotna

Gleby

Na obszarze gminy Lelów występują gleby wytworzone z materiału czwartorzędowego jak: piaski, lessy, torfy oraz pozostałe ze skał wieku kredowego; margle i wapienie. Wśród występujących typów przeważają gleby pseudobielicowe i brunatne, które występują na obszarze całej gminy w większych lub mniejszych kompleksach - stanowią ok. 45 %. Rędziny zajmują około 35 % powierzchni. Pozostałą powierzchnię gminy zajmują gleby hydrogeniczne: torfy murszowo-mineralne i murszowate (20 %).

Gleby pseudobielicowe i brunatne.

Gleby te wytworzone z piasków luźnych i słabogliniastych zaliczone zostały do gruntów ornych słabych i najslabszych V i VI kl. bonit. gruntów ornych i kompleksu 6 żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby, kompleksu 7 - żytni (żytnio-lubinowy) najslabszy, kompleksu 9 - zbożowo pastewny słaby.

Gleby wytworzone z piasków gliniastych i glin zaliczone zostały do gruntów ornych średniej

jakości i gruntów orných średniej jakości (gorsze) IVa i IVb kl. bonit. i kompleksu 5 - żytni dobry. Wytworzone z lessów zaliczone zostały do gruntów orných dobrych, średnio dobrych i średniej jakości I i Ia, IIIb i IVa kl. bonit. i kompleksu 2 - pszenno-dobry.

Rędziny.

Rędziny zajmują największy obszar po glebach piaskowych i wytworzonych z lessów, wytworzone są głównie z margli i wapieni kredowych. Rędziny zostały zaliczone do gruntów orných dobrych, średnio dobrych i średniej jakości IIIa, IIIb i IVa kl. bonit. i kompleksu 4 - żytni bardzo dobry.

Gleby hydrogeniczne

Gleby hydrogeniczne - torfowe, murszowo-mineralne, mułowo-torfowe. Występują w dolinach rzecznych i w obniżeniach, zaliczone zostały do IV kl. bonit. użytków zielonych i kompleksu 2z - użytki zielone średnie.

Warunki klimatyczne

Obszar gminy został zaliczony do Częstochowsko - Kieleckiej dzielnicy klimatycznej (R. Gumiński).

Klimat obszaru charakteryzują następujące dane meteorologiczne z lat Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 7,5°C - 8,0°C. Najcieplejszym miesiącem roku jest lipiec +18°C - 18,5°C, najchłodniejszym styczeń -3°C.

Dni z przymrozkami notuje się przeciętnie nieco powyżej 100, a z mrozem 50. Okres wegetacyjny z temperaturą powyżej +5° trwa 210-220 dni. Liczba dni z pokrywą śnieżną wynosi średnio w roku 80. Najwięcej opadów otrzymuje letnia pora roku z maximum w lipcu, a najmniej zimą z minimum w styczniu i lutym. Średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi 650 - 700 mm. Największa wilgotność względna występuje w chłodnej połowie roku z największą średnią miesięczną w grudniu i listopadzie, najniższa natomiast występuje w maju i czerwcu.

Największe zachmurzenie przypada na miesiące: listopad, grudzień i luty, najmniejsze zaś na miesiące: styczeń, wrzesień, październik. Na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie z udziałem wiatrów południowo-zachodnich w chłodnej porze roku i północno-zachodnich w ciepłej porze roku.

Szata roślinna

Szate roślinną gminy (w piętrze drzew) kształtują przede wszystkim lasy – państwowe i prywatne -- oraz tereny zadrzewione.

Lasy w gminie zajmują łącznie powierzchnię ok. 3170 ha w tym lasy państwowe ponad 2100 ha. Lesistość obszaru gminy wynosi 27 % ogółu powierzchni gminy. Jest to powierzchnia wg ewidencji gruntów. Dodatkowo występują zalesienia niewidoczne w ewidencji oraz rozległe zadrzewienia pochodzące z samosiewów na gruntach odłogowanych, mające już w dużej części charakter leśny – w sumie ok. 6 – 7 % powierzchni gminy. Szate roślinną tworzą lasy z przewagą siedlisk brzoźowych. Dominują drzewostany sosnowe z domieszką brzozy i olchy, w dolinach rzek drzewostany z przewagą olchy i jesionu, w rejonie stawów w Białej także topolowe i osikowe. Struktura wieku zróżnicowana – w lasach państwowych od nowych nasadzeń do drzewostanów ponadstuletnich (najstarsze - wydzielania „f” i „h” w oddziale 205 oraz „c” i „f” w oddziale 216 – 123-letnie (stan w r. 2018)). W lasach prywatnych występują drzewostany młodsze – do 80 lat, jedynie w dwu wydzieleniach w Drochlinie jest drzewostan 90-letni. Wiek samosiewów i zalesień niezarejestrowanych nie przekracza na ogół 40-45 lat.

Pod względem przyrodniczym lasy położone są w całości w pododdziale: Pas Wyżyn Środkowych w Krainie: Wyżyna Krakowsko-Wieluńska (W. Szefer 1989).

Struktury przyrodnicze i powiązania ekologiczne gminy z otoczeniem

O powiązaniach przyrodniczych gminy z terenami otaczającymi decydują głównie:

- atrakcyjne krajobrazowo korytarze ekologiczne – doliny rzek Pilicy (będącej granicą gminy) oraz Białki Lelowskiej wraz z kompleksami leśnymi w ich otoczeniu stanowiące o powiązaniach ekologicznych z terenami wartościowymi pod względem przyrodniczym, położonymi poza jej granicami – w niższym biegu rzeki Pilicy, najbliżej z Przedborskim Parkiem Krajobrazowym,
- położenie gminy na obrzeżu Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych - obszaru o szczególnych walorach krajobrazowych, przyrodniczych, kulturowych i turystycznych,

- duże kompleksy leśne występujące w północno-wschodniej i południowo-zachodniej części gminy,
- kompleks stawów hodowlanych w dolinie rzeki Białki Lelowskiej, będący również miejscem występowania rzadkich i chronionych gatunków roślin, ptaków i zwierząt,
- korytarze migracji zwierząt kopytnych „K/Pilica-N” i drapieżnych „D/Pilica-N” na kierunku wschód – zachód, z fragmentem newralgicznym przy przejściu przez drogę Lelów – Koniecpol, łączące się na zachodzie z korytarzem „D/Jura-N” i Obszarem węzłowym „Lasy Złotopotockie”,
- korytarz migracji ptaków „Dolina Górnego Biegu Pilicy”, o znaczeniu regionalnym, wzdłuż Pilicy, z przystankiem „Stawy Biała Wielka” w rejonie kompleksu stawów,
- korytarz spójności obszarów chronionych „Lelowski” o znaczeniu międzynarodowym, łączący dolinę Pilicy z Lasami Złotopotockimi,
 - występowanie w dolinie rzeki Białki naturalnych źródeł, o unikalnych walorach przyrodniczych,
 - występowanie w południowej części gminy dużych powierzchniowo kompleksów gleb o wysokiej wartości dla produkcji rolnej - II, IIIa, IIIb klasy bonitacyjnej gruntów ornyczych oraz II, III-ej klasy bonitacyjnej użytków zielonych (Lgota Błotna, Lgota Gawronna, Ślężany, Staromieście, Turzyn, Brzozowa Góra, Nakło, Bogumiłek) oraz gleb organicznych (łąki w rejonie miejscowości Podlesie, Drochlin, Bogumiłek, Turzyn, Lgota Błotna - Ślężany, Lelów),
- występowanie wód w poziomach górnourajskim i górnokredowym spełniających kryteria Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Prawne formy ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych

Gmina Lelów, pomimo przekształceń środowiska przyrodniczego związanych głównie z działalnością gospodarczą, urbanizacją oraz realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, posiada tereny szczególnie cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, z których część objęta jest ochroną prawną. Aktualnie na terenie gminy

ochronie z mocy ustawy o ochronie przyrody podlegają:

Zespół Jurajskich Parków Krajobrazowych

Fragment otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”. W 2014 roku został ustanowiony na okres 20 lat plan ochrony parku. (Uchwała NR IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego) który jednak nie formułuje żadnych ustaleń dotyczących otuliny parku.

Fragmety Obszarów Natura 2000, w tym:

- „Białka Lelowska” (PLH 240031), obejmujący koryto Białki od mostu na drodze Lelów – Biała Wielka do granicy gminy,
- Dolina Górnej Pilicy” (PLH 240018) obejmujący kilkusetmetrowej szerokości fragment doliny Pilicy na wschód od miejscowości Gródek,
- „Suchy Młyn” (PLH 240016), obejmujący fragment doliny Białki przy granicy gminy oraz niewielkie fragmenty zw zakolach Pilicy przy południowo-wschodniej granicy gminy.

Użytek ekologiczny „Dąbrowa”

Zespół sześciu odrębnych terenów – śródleśnych torfowisk w lasach na północ od Nakła

Pomniki przyrody, w tym:

pojedyncze obiekty (7):

- lipa drobnolistna - na cmentarzu w miejscowości Nakło (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/157,
- lipa drobnolistna - w parku pałacowym w Nakle (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/159,
- buk zwyczajny - w parku pałacowym w Nakle (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/160,
- dąb szypułkowy - Lgota Gawronna 9 (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia 06.02.1996 r.

- Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/161,
- klon pospolity - przy kościele w Lelowie (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/162,
 - jesion wyniosły - na cmentarzu w Lelowie (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia. 06.02.1996r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/163,
 - dereń jadalny - przy budynku plebani w Nakle (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia. 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. Urz. nr 2/96, poz. 5.— zm. Dz.Urz. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/304,

grupy drzew (3):

- 3 lipy drobnolistne - przy kościele w Nakle (Rozporządzenie nr 40/02 Wojewody Śląskiego z 17.06.2002 r. Dz. U. Woj. Śl. z 2002 r. nr 47, poz. 1610) nr rej. 32/158,
- grupa 4 drzew: wiąz polny, miłorząb dwudzielny, tulipanowiec, platan klonolistny - w parku dworskim w Białej Wielkiej (Rozporządzenie nr 4/96 z dnia. 06.02.1996 r. Wojewody Częstochowskiego — zm. Dz. U. nr 2/96, poz. 5.) nr rej. 32/164.
- 2 klony zwyczajne - przy kapliczce w polach na wschód od drogi Lelów – Drochlin (Uchwała Rady Gminy Lelów Nr IX/90/2015 z dnia 16 lipca 2015 r.)

Lasy grupy I. - ochronne

Na terenie Nadleśnictwa Koniecpol – obręb Koniecpol (Zarządzenie nr 69 MOŚZNiL z dnia 29 maja 1996 r. - zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona lasów zgodnie z obowiązującymi przepisami.)

Stawy hodowlane

Stawy o ustanowionych obrębach hodowlanych - obiekt „Biała Wielka” o pow. ewid. - 113,50 ha - Rozporządzenie nr 27/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 18 grudnia 1998 r. (Dz.U. Wojewody Częstochowskiego nr 25 z dnia 24 grudnia 1998 r.) oraz Obwieszczenie Wojewody Śląskiego nr 8/99 z dnia 15 marca 1999 r. - zachowanie istniejących obiektów hodowlanych oraz użytkowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

Gleby

Gleby II, III, IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej gruntów ornych i użytków zielonych oraz gleby organiczne.

Obszary źródliskowe

Źródła występujące w dolinie rzeki Białki Lelowskiej o szczególnych walorach przyrodniczych - „źródła pulsujące” w okolicy Lelowa, „Rozlewisko” i źródło „Zimnąca”.

Stanowiska roślin chronionych

Występują na terenie kompleksu stawów hodowlanych „Biała Wielka”.

Ochrona krajobrazu

Brak audytu krajobrazowego w chwili uchwalania studium.

Charakterystyka jakości środowiska oraz jego zagrożeń

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Z badań wykonanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Częstochowie wynika, iż przepływająca przez teren gminy Lelów główna rzeka -Białka prowadziła w latach 1996 i 1997 wody III klasy czystości. O zanieczyszczeniu wód zadecydowały zanieczyszczenia fizyko-chemiczne i bakteriologiczne (zawiesina ogólna, miano Coli). Źródłem zanieczyszczenia wód są przede wszystkim ścieki socjalno-bytowe z terenów zurbanizowanych (Turzyn, Lelów, Zbyczyce, Biała Wielka) oraz spływy z terenów użytkowanych rolniczo. Zgodnie z wymogami docelowymi jakości wody, rzeka Białka winna spełniać normy dla wód I klasy czystości.

Zanieczyszczenie wód podziemnych (wgłębnych)

Ze względu na budowę geologiczną występujące w północno-wschodniej części gminy wody użytkowego górnokredowego poziomu wodonośnego (GZWP nr 408 Niecka Miechowska-NW) generalnie nie są odizolowane lub są tylko częściowo izolowane od powierzchni. Brak ciągłej warstwy izolacyjnej powoduje, iż wody tego poziomu są podatne na zanieczyszczenia. Czynniki decydujące o pogorszeniu jakości, to głównie żelazo i różne formy azotu, związane przede wszystkim z chemizacją rolnictwa. Na obszarze występowania tego zbiornika, a szczególnie na

obszarze wysokiej jego ochrony, winny obowiązywać zasady zagospodarowania eliminujące możliwość zanieczyszczenia wód.

Występujący w południowo-zachodniej części gminy drugi użytkowy poziom wodonośny – górnourajski, charakteryzujący się wodami bardzo czystymi, zasilany jest bezpośrednio poprzez wychodnie na powierzchni terenu i leżące powyżej osady czwartorzędu. Powoduje to również duże potencjalne zagrożenie wód podziemnych zanieczyszczeniami antropogenicznymi.

Potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych stwarzają przede wszystkim:

- powierzchniowe infiltracje z nieszczelnych zbiorników przydomowych,
- „dzikie” składowiska odpadów w wyrobiskach poeksploatacyjnych przede wszystkim - margla.

Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego

Na stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, wpływ mają lokalne emitory pyłów i gazów pochodzące z indywidualnych gospodarstw domowych, małych kotłowni zakładowych oraz zakładów produkcyjno-usługowych. Znaczna część zanieczyszczeń pochodzi z terenów przyległych (Częstochowa, Opole, Bełchatów, Myszków, Zawiercie, GOP). Wzdłuż dróg i węzłów komunikacyjnych koncentruje się emisja spalin (pojazdy samochodowe, kolej). Na terenie gminy brak jest regularnych pomiarów zanieczyszczenia powietrza. Biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, lokalną emisję zanieczyszczeń oraz ich dopływ z terenów sąsiednich stwierdzić należy, że występują na terenie gminy obszary, gdzie przy niekorzystnych warunkach meteorologicznych (inwersja temperatury) może dochodzić do lokalnych kryzysów aerosanitarnych (wąskie, podmokłe doliny, np. rz. Białka).

Cały obszar, znajduje się pod wpływem „kwaśnych deszczy” (odczyn pH wody opadowej < 5), spowodowanych wciąż wysoką, chociaż zmniejszającą się, emisją kwasotwórczych związków siarki i azotu na uprzemysłowionych terenach przyległych.

Dewastacja i degradacja gleb i krajobrazu

Dewastacja powierzchni terenu gminy Lelów wiąże się przede wszystkim z eksploatacją złóż surowców mineralnych: piasków, wapieni górnourajskich, górnokredowych opok i margli, surowców ilastych oraz torfów. Na terenie gminy zarejestrowano kilkanaście punktów eksploatacji piasków, przy czym w większości zaniechano już eksploatacji, kilka jest czynnych okresowo. Eksploatuje się w nich niewielkie ilości piasków dla celów budowlanych, głównie na zaspokojenie potrzeb własnych mieszkańców. Odkrywki piasków występują w rejonie Drochlina, Mełchowa i Nakła.

Wapienie jurajskie eksploatowano w południowo-zachodniej części gminy również dla lokalnych potrzeb budowlanych. Podobnie górnokredowe opoki i margle. Ok. 20 lat temu zaniechano ich wydobycia.

Surowce ilaste reprezentowane były przez gliny zastoiskowe, eksploatowane na potrzeby cegielni w Nakle, gliny wietrzelinowe i less piaszczysty, których eksploatacji zaniechano. Przedmiotem eksploatacji na opał był również torf. Pozostałością po eksploatacji złóż są liczne wyrobiska, z których część uległa samorekultywacji, część jest wykorzystywana jako „dzikie” składowiska śmieci.

Szczególne zagrożenie środowiska pojawia się w przypadku niekontrolowanego składowania odpadów komunalnych w wyrobiskach margla i piasku, położonych na obszarach wymagających wysokiej ochrony wód wglębnych - OWO (Drochlin, Zbyczyce, Turzyn-Kosnówka, Nakło). Wszystkie wyrobiska margla i piasku położone w strefie OWO - GZWP Niecka Miechowska (NW) wymagają rekultywacji, w przeciwnym razie stanowią potencjalne źródło zanieczyszczenia wód podziemnych.

Degradacja szaty roślinnej

Występujące na terenie gminy lasy znajdują się pod wpływem emitowanych pyłów gazów oraz „kwaśnych deszczy”, spowodowanych wciąż wysoką emisją kwasotwórczych związków siarki i azotu na uprzemysłowionych terenach ościennych. Wszystkie kompleksy lasów państwowych, należące do Nadleśnictwa Koniecpol -obręb Koniecpol, znajdują się w I-iej strefie - słabych uszkodzeń drzewostanów. Duże zabagnienie terenów leśnych, wymusza potrzebę przeprowadzenia melioracji, powodujących często niszczenie cennych biotopów, zwłaszcza torfowisk oraz rzadkich okazów rodzimej flory.

Emisja hałasu

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na degradację środowiska oraz źródłem uciążliwości dla znacznej części mieszkańców i ich zdrowia jest hałas.

Do głównych źródeł uciążliwości akustycznej dla środowiska, miejsca zamieszkania i wypoczynku należą ruch drogowy i kolejowy, prowadzona działalność przemysłowa oraz różnego rodzaju zakłady rzemieślnicze i obiekty handlowo-usługowe, szczególnie usytuowane w obrębie zabudowy mieszkaniowej. Przemysł generuje hałas o stosunkowo ograniczonym zasięgu. Zakłady emitujące ponadnormatywny poziom hałasu realizują zadania inwestycyjne mające na celu likwidację tej uciążliwości.

Obserwowany wzrost liczby pojazdów zarówno osobowych, jak i ciężarowych oraz wzmożony ruch tranzytowy, powodują wzrost natężenia poziomu hałasu, narażając tym samym mieszkańców. Do najbardziej zagrożonych hałasem terenów, należy zaliczyć tereny położone w sąsiedztwie drogi krajowej KDK46.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego na terenie gminy są linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Strefy oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od linii wysokich napięć stanowią ograniczenia dla zainwestowania terenów położonych w ich zasięgu.

WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN W ŚRODOWISKU

Dokonująca się w ostatnich latach transformacja gospodarcza wpływa na stopniowe ograniczanie czynników stwarzających zagrożenia dla środowiska. Poprawie stanu środowiska sprzyjają:

- wprowadzanie nowych regulacji prawnych eliminujących bądź ograniczających zasięg oddziaływania uciążliwości na środowisko,
- ograniczanie działalności podmiotów gospodarczych nie spełniających obowiązujących standardów jakości środowiska,
- rozbudowa infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki ściekowej, realizowana

systematycznie przebudowa drzewostanów leśnych, mająca na celu zwiększenie różnorodności gatunkowej oraz poprawę stanu sanitarnego lasów,

- wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców.

Na dewastację środowiska gminy wpływ mają:

- systematyczne zmniejszanie się powierzchni terenów biologicznie czynnych. Na terenie gminy duże powierzchniowo tereny przeznaczone są do realizacji zabudowy mieszkaniowej, powodującej dysharmonię w krajobrazie,
- występowanie „dzikich” składowisk odpadów na wyrobiskach margla i piasku, położonych na obszarach wymagających wysokiej ochrony wód wglębnych OWO (Drochlin, Zbyczyce, Turzyn-Kosnówka, Nakło),
- zrzuty ścieków socjalno-bytowych z terenów zabudowanych, trafiające do gruntu, rowów melioracyjnych bądź bezpośrednio do cieków, z powodu braku infrastruktury komunalnej, lub nieszczelności zbiorników przydomowych,
- chemizacja rolnictwa,
- pogarszający się stan sanitarny lasów — obecnie znajdujących się w I. strefie słabych uszkodzeń drzewostanów,
- niekorzystne czynniki atmosferyczne: susze, silne wiatry, temperatura oraz wielkość opadów, „kwaśne deszcze”,
- melioracje oraz zmiana stosunków wodnych eliminujące wiele cennych gatunków flory rodzimej,
- zanieczyszczone wody powierzchniowe rzeki Białki,
- duże natężenie ruchu osobowego i towarowego odbywającego się na drodze krajowej KDK46, skutkującego wzrostem natężenia poziomu hałasu komunikacyjnego w pasie przylegającym do niej. Ponadto droga ta stanowi trasę przewozu materiałów niebezpiecznych, których wycieki mogą spowodować skażenie w sąsiedztwie pasa drogowego,
- emisja pyłów i gazów z indywidualnych palenisk domowych, małych kotłowni i zakładów przemysłowych, emisja zanieczyszczeń gazowych,
- zanieczyszczenia napływające z terenów sąsiednich (Częstochowy, Opola, Myszkowa, Zawiercia, GOP-u, oraz bardziej odległej elektrowni Bełchatów),

- linie energetyczne 110 i 220 kV wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne wymagające zachowania stref ochronnych.

OBSZARY ISTOTNE DLA FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WSKAZANE DO PEŁNIENIA FUNKCJI PRZYRODNICZYCH

Do obszarów o szczególnym znaczeniu dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego należą:

- obszary stanowiące o strukturze przestrzeni przyrodniczej tj. biocentra o znaczeniu ponadregionalnym, w postaci rozległych ekosystemów leśnych, położonych w całości w pododdziale Pas Wyżyn Środkowych w Krainie Wyżyna Krakowsko-Wieluńska,
- lasy ochronne grupy I na terenie Nadleśnictwa Koniecpol - obręb Koniecpol (Zarządzenie nr 69 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 maja 1996 r),
- pomniki przyrody na terenach gminy,
- występowanie gleb organicznych, użytków ekologicznych („Dąbrowa”, Rozp. Wojewody nr 44/2002 z 26 czerwca 2002 (Dz. Urz. nr 47, poz 1614) zm. Rozp. nr 32/2003 z 12 grudnia 2003r (Dz. Urz. nr 111, poz 3409),
- istnienie zbiorowisk bagiennych, wodnych i łąkowych z bogatą różnorodnością gatunków i populacji żywych organizmów,
- występowanie wód wgłębnych w utworach kredy górnej i jury górnej, spełniających kryteria Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- występowanie złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej,
- stawy hodowlane w Białej Wielkiej, objęte obrębem hodowlanym, ustanowione Rozp. Woj. Częstochowskiego z dnia 18.12.1998 r. (Dz.U.Woj.Śl. nr 25/98) oraz obwieszczeniem Wojewody Śląskiego nr 8/99,
- istotną rolę pełni również dolina rzeki Białki wraz z obszarem źródliskowym. Stanowi ona bowiem korytarz ekologiczny decydujący o powiązaniach z obszarami różnorodności przyrodniczej, położonymi poza granicami gminy.

OCENA PRZYDATNOŚCI I OGRANICZEŃ ŚRODOWISKA DLA RÓŻNYCH RODZAJÓW UŻYTKOWANIA I FORM ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

Ocena przydatności terenów do zabudowy

Z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne oraz ukształtowanie, na terenie gminy Lelów wyróżnia się trzy podstawowe strefy o różnej przydatności terenu dla rozwoju osadnictwa.

Strefa I - obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych

Obejmuje ona obszary wierzchowiny kredowej (Garb Lelowski) i wysoczyzny polodowcowej o spadkach 0-2%, lokalnie więcej, zbudowane z margli i piasków kredowych, piasków i żwirów lodowcowych oraz lessów w podłożu, których zalegają utwory kredy górnej i jury górnej. Zwierciadło wody gruntowej występuje głębiej niż 2,0 m. p.p.t. Największe powierzchniowo obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych występują w centralnej części gminy w rejonie miejscowości: Podlesie, Skrajniwa, Celiny na zachód od Drochlina, Melchów, Bogumiłek, Biała Wielka, Paulinów. Tereny o korzystnych warunkach fizjograficznych występują również w południowa-zachodniej - Lgota Gawronna, Brzozowa Góra oraz w południowo-wschodniej części gminy - Nakło.

Strefa II - obszary o mniej korzystnych warunkach fizjograficznych dla osadnictwa

Strefa ta obejmuje obszary płaskie lub prawie płaskie w obrębie obniżień. Spadki terenu 0-2 % p.p.t. Obszar budują utwory czwartorzędowe: piaski, żwiry, lessy. Zwierciadło wody gruntowej występuje przeważnie płycej niż 2,0 m p.p.t. Strefa ta obejmuje również obszary o urozmaiconej rzeźbie, położone na wierzchowinie jurajskiej (Wyżyna Częstochowska). Spadki terenu powyżej 5 % ze znacznym udziałem spadków 8-10 %. Obszar budują wapienie jurajskie przykryte lessem. Zwierciadło wody gruntowej głębiej niż 2,0 m. p.p.t. Warunki klimatyczno-zdrowotne uzależnione od ekspozycji stoków wzgórz. Tereny te dominują na południe od Lelowa — miejscowość Radków, Turzyn, w północno-zachodniej części miejscowość Konstantynów oraz w rejonie miejscowości Lgota Błotna, Gródek oraz Drochlin.

Strefa III - obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych

Strefa ta obejmuje obszary obniżeń i doliny rzeczne o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych i klimatycznych. Strefa ta obejmuje również północne stoki wyniesień Wyżyny Częstochowskiej o spadkach powyżej 5 % oraz korzystnych warunkach gruntowo-wodnych, ale niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego (małe nasłonecznienie).

Należy zauważyć, że niezależnie od określonych wyżej cech korzystnych i niekorzystnych dla zainwestowania przeznaczenie terenów dla zabudowy przesądzone zostało w obowiązującym planie miejscowym, kontynuującym wcześniejsze ustalenia w tym zakresie. W świetle obowiązujących przepisów wykluczenie z zabudowy jest praktycznie niemożliwe, niezależnie od usytuowania terenu.

Ocena przydatności terenów dla turystyki i rekreacji

O przydatności terenów dla pełnienia funkcji rekreacyjnych decyduje szereg czynników.

Oprócz najważniejszych, tj. walory przyrodnicze, krajobrazowe, istotne znaczenie mają również zabytki kultury materialnej, stan zagospodarowania obszaru oraz infrastruktura komunikacyjna. Rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjnych ma istotny wpływ na rozwój gospodarczy gminy, jednocześnie może bardzo silnie oddziaływać na środowisko, powodując jego przekształcenie, a niekiedy nawet obniżenie atrakcyjności obszaru lub naruszenie równowagi w środowisku przyrodniczym.

Gmina ze względu na położenie stycznie do obszarów aglomeracji częstochowskiej i GOP-u, o dużym popycie na usługi rekreacyjne, predestynuje do rozwoju funkcji turystycznych, szczególnie turystyki pieszej, rowerowej, konnej oraz agroturystyki.

Zagospodarowanie i użytkowanie turystyczne i rekreacyjne na obszarze gminy winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowaniu różnorodności biologicznej.

Zważywszy na fakt, iż gmina położona jest w zlewni rzeki Pilicy, szansę do rozwoju rekreacyjnego daje projektowany zbiornik retencyjno-rekreacyjny, w rejonie Białej Wielkiej i istniejący w Zbyczycach.

Ocena przydatności terenów dla gospodarki rolnej

Gmina Lelów posiada średnio korzystne warunki przyrodniczo glebowe - dla rozwoju produkcji rolnej. Wynika to z warunków klimatycznych charakteryzujących gminę. Średnia roczna suma opadów wynosi ok. 630 mm /dane dla Częstochowy/. Okres wegetacyjny trwa średnio 212 dni. Na obszarze gminy występuje znaczne zróżnicowanie jakości gleb.

Najlepsze tereny określono jako gleby „orne-pszenno dobre” stanowią ok. 40% areалу rolnego, większych koncentracji w części południowo-wschodniej gminy i północno-zachodniej, oraz są nieregularnie rozsiane w mniejszych kompleksach na całej długości obszaru gminy od południa przez część centralną po część północno-zachodnią.

Łącznie z obszarami gleb pszenicznych słabszych („pszenny wadliwy”) stanowią ponad 60% powierzchni rolnej.

Znaczną część stanowią bardzo dobre gleby żytnie („żytnio-ziemniaczane”) towarzyszące obszarom najlepszych gleb „orno-pszennych dobrych”, a większe koncentracje w centralnej części gminy.

Gleby żytnie, najslabsze („żytnio-lubinowe”) stanowią najmniejszy odsetek i są rozrzucone w małych kompleksach, na całym terenie gminy.

Znaczny odsetek stanowią użytki zielone, słabe i bardzo słabe (ok. 15%), najczęściej zmeliorowane.

UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE - WNIOSKI

Realizacja na terenie gminy funkcji użytkowych możliwa jest pod warunkiem:

- respektowania wymogów ochrony obszarów o chronionych prawnie walorach przyrodniczych, zachowania i uwzględnienia wymogów obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz stanowiących o wartości przyrodniczej regionu,
- wyłączenia form antropopresji, które mogą:
 - stanowić źródła zagrożenia dla jakości wód podziemnych (GZWP) lub obiektów przyrodniczych,

- spowodować emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w ilościach przekraczających stężenia substancji określonych w obowiązujących aktach prawnych,
- spowodować emisję hałasu ponad normy określone dla zabudowy mieszkaniowej,
- spowodować degradację walorów krajobrazowych i przyrodniczych gminy,
- wyłączenia doliny rzeki Białki z lokalizacji zabudowy,
- rozwiązania na terenie gminy problemu gospodarki ściekowej, szczególnie na terenach wskazywanych do najwyższej ochrony wód podziemnych, likwidacji i zagospodarowania „dzikich” składowisk odpadów,
- wprowadzenia ograniczeń wynikających z konieczności ochrony mieszkańców przed oddziaływaniem możliwych uciążliwości od obiektów infrastruktury inżynierskiej, komunikacyjnej oraz terenach pozostających w zasięgu stref bezpieczeństwa związanych z liniami elektromagnetycznymi wysokich napięć,
- wykluczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Z przeprowadzonych analiz wynika, iż na obszarze gminy występują tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie z uwagi na cechy zasobów środowiska oraz ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, winny być podporządkowane wymogom prawidłowego funkcjonowania środowiska oraz różnorodności biologicznej. Tereny te to:

- obszary cenne pod względem przyrodniczym o udokumentowanych walorach tj. pomniki przyrody oraz użytek ekologiczny,
- doliny rzek Pilicy i Białki pełniące funkcję korytarza przyrodniczo — klimatyczno - wodnego decydującego o powiązaniach z innymi cennymi przyrodniczo obszarami. Spełnianie funkcji korytarza ekologicznego wiąże się z potrzebą zachowania naturalnego charakteru rzek, utrzymaniem w ich obrębie źródeł, stawów, zespołów zieleni łąkowej oraz wykluczenia lokalizacji zabudowy,
- kompleksy leśne spełniające funkcję lądowych korytarzy ekologicznych, tereny o unikalnych walorach przyrody i rzeźby kwalifikujące się do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody,
- wymagający ochrony obszar występowania GZWP w utworach jury górnej oraz kredy

górną wskazywany do wysokiej ochrony /OWO/

- stawy o ustanowionych obrębach hodowlanych,
- ostoje zwierząt podlegające ochronie gatunkowej,
- tereny otwarte o wyróżniających się walorach krajobrazowych (wzgórza widokowe itp.)

Dla ochrony walorów i zasobów środowiska oraz ograniczenia uciążliwości istniejących i potencjalnych w zagospodarowaniu gminy uwzględnić należy następujące ograniczenia oraz zasady:

- użytkowanie obszarów objętych ochroną prawną z mocy ustawy o ochronie przyrody winno być zgodne z obowiązującymi aktami prawnymi o ich powołaniu lub utworzeniu,
- ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenów istotnych dla zachowania ekspozycji wewnątrz krajobrazowych i obiektów zabytkowych,
- zapewnienie dobrej jakości wód rzeki Białki z kompleksami leśnymi w jej otoczeniu stanowiącymi atrakcyjne tereny do wykorzystania rekreacyjnego,
- ochrona i należyte utrzymanie ochronnej funkcji lasów,
- sposób zagospodarowania lasów oraz działania ochronne, winny uwzględniać kategorie ochronności, uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe, potrzebę przebudowy drzewostanów ukierunkowaną na zwiększenie różnorodności gatunkowej, różnowiekowości lasów oraz poprawę ich stanu sanitarnego,
- wprowadzenie nowych zalesień na terenach predestynowanych do wzmacniania powiązań pomiędzy istniejącymi kompleksami leśnymi oraz stanowiącymi łąkowe korytarze ekologiczne na gruntach rolnych o niskich walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochronę gleb o najwyższej wartości bonitacyjnej, gleb organicznych oraz gruntów leśnych przed nieuzasadnionym przeznaczeniem ich na cele nierolnicze i nieleśne,
- ochronę wzgórz o walorach krajobrazowych oraz stanowiących punkty widokowe przed zainwestowaniem i zalesianiem,
- ochronę zasobów wód podziemnych: Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, szczególnie w rejonach najbardziej podatnych na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych (strefy OWO) poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej, likwidację

istniejących zagrożeń w tym również „dzikich” składowisk odpadów,

- stworzenie infrastruktury turystycznej do najcenniejszych pod względem przyrodniczym miejsc i promowanie nowych, ciekawie położonych,
- dbałość o drogi z zachowanym starodrzewiem oraz rzadko spotykanym zadrzewieniem śródpolnym.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA.

Komunikacja – drogi istniejące

Drogi krajowe

DK 46 — Opole — Częstochowa — Szczekociny — Jędrzejów — Kielce

Drogi wojewódzkie

DW 789 — Siewierz — Myszków — Lelów

DW 794 — Pilica — Koniecpol

Drogi powiatowe

KDP S 1015 - Mzurów — Dąbrowno — Gawronna - do drogi 789

KDP S 1017 — od drogi 794 — Sokolniki — Dzibice Kroczyce

KDP S 1096 — Przyrów — Podlesie - Drochlin

KDP S 1098 — Julianka - Konstantynów - Podlesie

KDP S 1099 — Koniecpol Stary — Zagacie - Podlesie

KDP S 1101 — Konstantynów — Teodorów — Sokole Pole

KDP S 1102 — Konstantynów — Mełchów — do drogi 794

KDP S 1103 — od drogi 794 — Wąsosz — Aleksandrów — Gródek

KDP S 1104 - od drogi 46 — Biała Wielka — Gródek

KDP S 1105 — Nakło – do drogi 1106

KDP S 1106 – Gródek – Przyłęk - Brzostek

KDP S 1114 — Lelów — Turzyn - Wygiełzów

KDP S 1115 — Nakło — Siedliska — Zawadka – Zawada

Kolej

Główna magistrala tranzytowa Warszawa – Katowice (przebieg tranzytowy – nie obsługuje gminy)

Linia kolejowa Częstochowa — Koniecpol – Kielce (z przystankiem w Podlesiu)

Infrastruktura techniczna

Elektroenergetyka

Na terenie gminy, z wyjątkiem energii elektrycznej brak jest systemowych rozwiązań zaopatrzenia w czynniki energetyczne (sieci ciepłownicze, sieć gazowa). Energia na potrzeby komunalne, bytowe ludności i produkcyjne, poza elektryczną, pochodzi z lokalnych źródeł.

Zasilanie w energię elektryczną odbywa się magistralnymi liniami napowietrznymi 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV:

- od SE Myszków poprzez SE Niegowa do SE Koniecpol,
- od SE Szczekociny (głównie rejon Lelowa i Zbyczyc).

Przez wschodnią część gminy, na kierunku północ-południe, przebiega linia 110 kV – z GPZ Szczekociny do GPZ Koniecpol, ze strefą promieniowania elektromagnetycznego maks. 20 m. od osi linii - nie bierze ona udziału w zasilaniu gminy.

Gospodarka odpadami

Odpady stałe z gminy wywożone są na składowisko poza granicami gminy. Występują również jeszcze w gminie „dzikie” niekontrolowane składowiska odpadów, stanowiące zagrożenie dla środowiska. Odpady z oczyszczalni ścieków w Lelowie wywożone są na wysypisko odpadów w Radoszewnicy (gm. Koniecpol).

Odrowadzanie ścieków

Ścieki z miejscowości Lelów i Zbyczyce odprowadzane są systemem kanalizacji sanitarnej (obsługuje ok. 22% mieszkańców gminy) do oczyszczalni ścieków w Lelowie . Ścieki z pozostałych terenów odprowadzane są do przydomowych zbiorników wybieralnych na ścieki i w większości wywożone w sposób zorganizowany do oczyszczalni w Lelowie.

Zaopatrzenie w wodę

Do większości odbiorców komunalnych (ok. 88% w roku 2017) woda doprowadzana jest siecią wodociągową z istniejących ujęć w Lelowie, Mełchowie i Nakle. Część odbiorców (zakłady produkcyjne i część gospodarstw domowych) zaopatruje się w wodę z ujęć własnych.

Zaopatrzenie w gaz

W gminie brak jest sieci gazowej. Istnieją potencjalne możliwości dostarczenia gazu projektowanym gazociągiem średniociśnieniowym, na kierunku północny zachód — południowy wschód. Obecnie nie są prowadzone prace w tym kierunku.

Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna w zakresie telefonii stacjonarnej gminy oparta jest o miejscową centralę w Lelowie.

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Tab. 1. Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Określenie obiektu	Nr w rej. zabytków (cz – d. woj. częstochońskiego kl - d. woj. kieleckiego – sprzed roku 1976)
Biała Wielka	Park dworski	A/650 (kl)
Bogumiłek	Dwór z parkiem	A/528 (cz)
Lelów	Kościół parafialny	A/425 (kl), A/212 (cz),
	Cmentarz parafialny	A/398 (cz)
Nakło	Kościół parafialny z dzwonnica	A/410 (kl), A/217 (cz)
	Pałac z parkiem i bramą	A/411 (kl), A/218 (cz)
Podlesie	Kościół parafialny z dzwonnica	A/413 (kl), A/222 (cz)
	Park dworski	A/657 (kl)
Staromieście	Kościół parafialny z otoczeniem	A/429 (kl), A/230 (cz)
Turzyn	Dwór z parkiem	A/798 (kl), A/236 (cz)
Biała Wielka	Stanowiska archeologiczne (3 stan.)	A/255-257
Lelów	Stanowiska archeologiczne (9 stan.)	A/295-303

Tab. 2. Wykaz obiektów i terenów zabytkowych niewpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Określenie obiektu (przeznaczenie pierwotne)
Biała Wielka	Dwór
	Obsadzenie drogi - szpaler glediczii
	Kaplica św. Anny
	Młyn wodny i dom młynarza
	Dom mieszkalny nr 26

Bogumiłek	Młyn wodny
Drochlin	Plebania
	Cmentarz parafialny
	Kapliczka
Gródek	Kaplica
Konstantynów	Kuźnia
	Dom mieszkalny nr 8
Lelów	Układ urbanistyczny, pozostałości obwarowań
	Miejsca po cmentarzach żydowskich i cmentarzu cholerycznym
	Miejsce po cmentarzu przyklasztornym,
	Cmentarz wojenny z 1939 r.
	Plebania, stodoła, kostnica, ogrodzenie kościoła i brama, miejsce po cmentarzu przykościelnym
	Dom, Plac Partyzantów 19
	Kapliczka św. Barbary, ul. Szczekocińska
	Kapliczka, ul. Żwirковского
Lgota Gawronna	Spichlerz podworski, posesja nr 15
	Spichlerz podworski, posesja nr 30
Nakło	Brama kościoła
	Stajnie dworskie, spichlerz (ob. mieszkalne), obora
	Szkoła
	Cmentarz z kaplicą
	Szpital, ob. bud. mieszkalny
Podlesie	Chałupa drewniana (nr 147)
	Dwór
	Cmentarz

Staromieście	Stodoła (przy bud. nr 23)
	Cmentarz przykościelny z ogrodzeniem i bramą-dzwonnica, plebania
	Nowy cmentarz z bramą
	Dom mieszkalny nr 21
Ślężany	Kaplica
Turzyn	Stodoła podworska, ob. mieszkalny
Stanowiska archeologiczne (177) niewpisane do rejestru zabytków	

II. BILANS TERENÓW (Synteza)

Z przeprowadzonego bilansu terenu wynika, że chłonność terenów budowlanych już zapisanych w planie teoretycznie znacznie przekracza nawet maksymalne potrzeby, a potrzeby określone jako prawdopodobne – o 70-80%. Potrzeby realne w zasadzie mogłyby być zaspokojone nawet tylko w granicach terenów już faktycznie zabudowanych.

Uszczegóławiając analizę stwierdzić jednak należy, że bilans globalny – liczony w skali gminy – nie uwzględnia dysproporcji w potencjalnym zapotrzebowaniu na tereny budowlane w poszczególnych sołectwach. We wsiach o niewykształconej strukturze, gdzie nie należy się spodziewać zaistnienia w przewidywalnym okresie czynników powstrzymujących wyludnianie lub utrzymujących w tym zakresie stagnację, istnieje bardzo znaczna nadpodaż terenów budowlanych, jako wynik przeniesienia do obowiązującego planu, z obawy przed roszczeniami odszkodowawczymi, wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę w planie uchylonym ustawą p.i z.p. z końcem 2003 r.

W wypadku trwałej aktywizacji wszystkich terenów działalności gospodarczej zapisanych w studium można się spodziewać ewentualnego przyrostu liczby mieszkańców (o dopuszczalne w analizach 30%) praktycznie tylko w Lelowie i w Zbyczycach,

Mełchów posiada wystarczające w tym kontekście rezerwy terenów budowlanych (90 działek), natomiast rezerwa w liczbie 230 działek w Lelowie i Zbyczycach (wykazane 320 działek „wolnych” pomniejszone, zgodnie z przyjętymi założeniami o 3 x 10%) byłaby niewystarczająca.

Dla zaspokojenia potrzeb wymagane byłoby bowiem ok. 350 dodatkowych działek (przyrost o 30 % tj. 1400 mieszkańców – w skali gminy, ale zlokalizowany w Lelowie i Zbyczycach – to zapotrzebowanie na $1400 : 2,4 = \text{ok. } 580$ działek. Pomniejszone o wykazane 230 daje 350 działek.)

W obowiązującym studium tereny budowlane w granicach obszaru o wykształconej strukturze – nieujęte w planie miejscowym – to ok. 140 działek (w Lelowie 120, w Zbyczycach 20,

Niedobór wynosiłby więc ok. 210 działek, przy równoczesnej większej lub mniejszej nadpodaży w pozostałych miejscowościach.

III. DOKUMENTY STRATEGICZNE GMINY

Przyjęta uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Lelów z dnia 30 stycznia 2015 r. „**Strategia rozwoju gminy Lelów na lata 2014–2020**” formułuje wizję Gminy jako:

AMBITNEJ DLA SWOICH, CZARUJĄCEJ DLA INNYCH

poprzez realizację **misji** wyrażonej jako:

- **podtrzymywanie ambicji utrwalania i rozwijania lokalnego charakteru, urzeczywistnianie oczekiwań mieszkańców a także zaspokajanie ciekawości gości przy zachowaniu szacunku dla przyrody,**
- **stwarzanie okazji do wykorzystania w pełni potencjału mieszkańców poprzez tworzenie szans dla ich aktywnej przedsiębiorczości przy inspirującej działalności władz Gminy,**
- **lepsze wykorzystanie potencjału społecznego mieszkańców i pełniejsze wykorzystanie zasobów naturalnych i przyrodniczych w oparciu o tradycję i dziedzictwo kulturowe.**

Celem nadrzędnym strategii jest

STABILIZACJA I SATYSFAKCJA MIESZKAŃCÓW

realizowana poprzez cele strategiczne:

I. ROZWÓJ KAPITAŁU SPOŁECZNEGO

poprzez kreowanie pozytywnego klimatu społecznego i zapewnienie warunków do funkcjonowania i rozwoju organizacji, stowarzyszeń i inicjatyw lokalnych;

II. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY

poprzez realizację sieci uzbrojenia technicznego terenów, udoskonalenie infrastruktury drogowej, stymulowanie rozwoju transportu publicznego, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, modernizację systemu melioracyjnego ;

III. ROZWÓJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

poprzez zapewnianie opieki instytucjonalnej i pobudzanie oraz promocję przedsiębiorczości, szczególnie w zakresie transportu, produkcji energii, a także

wytwarzania i przetwórstwa produktów ekologicznych;

IV. PIELEGNACJA TRADYCJI I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

poprzez rozwijanie aktywności na polu dokumentowania i wykorzystywania w promocji Gminy jej historii, szczególnie udziału w niej społeczności żydowskiej;

V. ROZWÓJ EDUKACJI

poprzez wzmocnienie bazy materialnej i promowanie działań wychodzących poza wymagane minimum w zakresie nauczania;

VI. ROZWÓJ AKTYWNOŚCI W ZAKRESIE SPORTU, TURYSTYKI I REKREACJI

poprzez realizację i modernizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, organizację i promocję imprez sportowo-rekreacyjnych, rozwój infrastruktury dla turystyki wodnej i rowerowej oraz wypoczynku przywodnego, wspieranie agroturystyki;

VII. DBAŁOŚĆ O WIZERUNEK GMINY

poprzez działania wzmocniające identyfikację mieszkańców z miejscem zamieszkania, w tym działania prośrodowiskowe, promocję Gminy na zewnątrz oraz współpracę z innymi jednostkami w kraju i za granicą

Gmina posiada **Program ochrony środowiska na lata 2015-2018, z perspektywą na lata 2019-2022**, przyjęty uchwałą Nr XII/114/2015 Rady Gminy Lelów z dnia 30 października 2015 r., w którym jako cel nadrzędny określono:

TRWAŁY I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ SPOŁECZNO-GOSPODARCZY GMINY W HARMONII ZE ŚRODOWISKIEM NATURALNYM.

Niezależnie od Programu ochrony środowiska Gmina posiada **„Plan gospodarki nisko emisyjnej dla Gminy Lelów”** przyjęty uchwałą Nr XII/101/2015 Rady Gminy Lelów z dnia 29 września 2015 r., w którym cel strategiczny to:

DAŻENIE DO NISKO EMISYJNEGO ROZWOJU GOSPODARCZEGO GMINY LELÓW ORAZ POPRAWA JAKOŚCI POWIETRZA POPRZEZ WZROST EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ, REDUKCJĘ EMISJI CO₂ ORAZ ZWIĘKSZENIE UDZIAŁU ENERGII POCHODZĄCEJ ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH.

IV. CELE ROZWOJU GMINY

CELE STRATEGICZNE

Uznaje się, że najważniejsze cele strategiczne dotyczące rozwoju gminy, z uwzględnieniem kierunków określonych w dokumentach strategicznych, wymagają działań w omówionych poniżej sferach:

W sferze społecznej

- zapewnienie dogodnych warunków dla realizacji potrzeb i wzrastających aspiracji jej mieszkańców
- zapewnienie obsługi mieszkańców, usługami publicznymi, na poziomie akceptowanych standardów jakościowych i ilościowych
- zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej na zewnątrz i wewnątrz gminy
- pełne wyposażenie zabudowy w infrastrukturę techniczną
- utrwalenie i utworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych służących zaspokojeniu potrzeb w dziedzinie wypoczynku, rekreacji i usług
- rozbudowa bazy dla szkolnictwa, odpowiadającej aktualnym potrzebom społeczeństwa, .

W sferze ekonomicznej

- zapewnienie rozwoju lokalnego rynku pracy i biznesu poprzez tworzenie warunków dla powstawania i rozwoju przedsiębiorstw usługowo – produkcyjnych
- zapewnienie warunków dla rozwoju usług służących zaspokojeniu wzrastających potrzeb ludności gminy,
- zapewnienie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjnej, z wykorzystaniem terenów dla zabudowy letniskowej oraz innych form rekreacji w wybranych rejonach gminy, w szczególności turystyki wodnej i rowerowej oraz agroturystyki.

W sferze przyrodniczej

- zachowanie wartości naturalnego środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów objętych ochroną prawną w obrębie obszarów Natura 2000
- ochrona terenów występowania głównych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego
- podniesienie stopnia czystości wód rzeki Białki Lelowskiej i jej dopływów
- podniesienie stopnia lesistości gminy poprzez wprowadzenie zalesień i dolesień,

zgodnie z odrębnymi analizami, także w powiązaniu z koncepcją zagospodarowania rekreacyjnego.

- zachowanie krajobrazu otwartego obszaru gminy

W sferze kulturowej

- zachowanie i wyeksponowanie wartościowych, materialnych i niematerialnych, zasobów dziedzictwa decydujących o tożsamości kulturowej gminy, szczególnie dziedzictwa społeczności żydowskiej

W sferze przestrzennej

- utrzymanie historycznego obszaru Lelowa jako centrum usługowego Gminy
- poprawa ładu przestrzennego w obrębie terenów już zainwestowanych
- porządkowanie struktury przestrzennej gminy przez zapewnienie zwartości terenów zainwestowanych
- wykształcenie wspomagających centrów usługowych we wsiach Nakło, Podlesie i Drochlin
- utrzymanie i wzbogacenie walorów rekreacyjnych wybranych terenów w gminie,
- zagospodarowanie terenów aktywności gospodarczej w Lelowie – Zbyszycach i Mełchowie

W sferze komunikacyjnej

- eliminacja ruchu tranzytowego z Lelowa i Nakła przez realizację obejść drogi krajowej nr 46
- adaptacja i podnoszenie standardów technicznych istniejących dróg – tworzących wystarczającą sieć połączeń między- i wewnątrz gminnych
- stworzenia sieci dróg i ścieżek rowerowych

1.2.7. W sferze infrastruktury technicznej

- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie Staromieście-Lelów-Zbyszycy-Biała Wielka oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej na pozostałym terenie ,
- stworzenie warunków dla gazyfikacji przewodowej
- uporządkowanie i udoskonalenia gospodarki odpadami w oparciu o składowisko w Lgocie Błotnej, oraz sortownię odpadów w Lelowie przy oczyszczalni ścieków.

V. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(Graficzne przedstawienie kierunków zagospodarowania przestrzennego – na mapie w skali 1 : 25 000 – obrazuje załącznik nr 2 do uchwały)

Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa

Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej przewiduje się jako dominujące w Lelowie i w Zbyczycach, ponadto w mniejszym rozmiarze w Białej Wielkiej (usankcjonowanie istniejących grup zabudowy), w Bogumiłku przy ośrodku wychowawczym oraz w Gródku. W tych lokalizacjach zabudowa rolnicza powinna mieć wprowadzone dodatkowe ograniczenia, zmniejszające jej uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej. W pozostałych miejscowościach priorytet ma zabudowa rolnicza – zagrodowa, z możliwością lokalizowania zabudowy jednorodzinnej, tak pojedynczych budynków jak niewielkich zespołów. W wypadku poszerzenia w planie terenów do zabudowy o tereny wskazane w studium – ostateczne określenie priorytetów dla konkretnych zespołów zabudowy w obrębie poszczególnych miejscowości należy określić po analizie lokalnych uwarunkowań. Na glebach klas II-III zabudowę należy w takim wypadku ograniczyć do zagrodowej lub całkowicie wykluczyć. Dla zabudowy rolniczej nie należy natomiast wprowadzać ograniczeń większych niż wynikające z przepisów odrębnych, a dotyczących potencjalnego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej – nierolniczej

W określonych warunkach (por. punkty „Tereny rolne” i „Lasy”) lokalizacja nowych siedlisk rolniczych i rozbudowa istniejących może mieć również miejsce w granicach terenów przylegających do wyznaczonych terenów zabudowy, przy czym poszerzenia zagród istniejących mogą mieć miejsce także na gruntach klas wyższych, bezpośrednio przylegających do rozbudowywanego gospodarstwa. Wyjątkowo lokalizacja zabudowy rolniczej może mieć miejsce na terenach rolnych niższych klas w odosobnieniu od terenów zabudowy.

Zabudowa letniskowa

Zespoły zabudowy letniskowej wyznaczone są w Gródku i w Konstantynowie – Skrajniwie. Pojedyncze obiekty o takim charakterze lub ich niewielkie zespoły mogą się również znaleźć w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej (nieoznaczone na rysunku).

Usługi i administracja

Gmina Lelów jest zadowalająco wyposażona w usługi publiczne szczebla podstawowego i gminnego. Usługi te (oświata, służba zdrowia i opieka społeczna, kultura i rekreacja, administracja, ochrona mienia i bezpieczeństwa) zlokalizowane są na wyodrębnionych działkach, o wystarczającej powierzchni i obecnie nie występuje potrzeba poszukiwania terenów dodatkowych. Do tej kategorii dla potrzeb studium zalicza się również strażnice Ochotniczej Straży Pożarnej oraz obiekty usług kultu religijnego, reprezentowanych przez:

- kościoły parafialne z towarzyszącymi obiektami w Lelowie, Drochlinie, Nakle, Podlesiu, Staromieściu
- grób Cadyka Biedermana z towarzyszącymi obiektami (mykwa, sala modlitw) w Lelowie.

Usługi komercyjne – w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła oraz inne związane z bezpośrednią obsługą ludności, prowadzone przez podmioty prywatne, stowarzyszenia i spółdzielcze – przemieszane są z zabudową mieszkaniową. Koncentracja tych usług występuje w centrum Lelowa, gdzie zlokalizowane są w odrębnych, na ogół niewielkich obiektach, lub w parterach budynków mieszkalnych. Na pozostałym obszarze usługi są rozproszone wśród zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej a ich lokalizacje zmieniają się w zależności od sytuacji ekonomicznej podmiotu prowadzącego i od ogólnej sytuacji gospodarczej i zakłada się, że mogą się znaleźć w dowolnym miejscu w granicach wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, o ile nie stoją na przeszkodzie odrębne przepisy. Dotyczy to także usług hotelarskich oraz niepublicznych usług w zakresie kultury, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej. Usługi mogą być ponadto lokalizowane w granicach terenów dla różnorodnej działalności gospodarczej

Handel prowadzony jest w obiektach o powierzchni do 2000 m² i nie przewiduje się powstawania obiektów przekraczających ten próg.

Obiektem o znaczeniu ponadgminnym, prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Częstochowie jest ośrodek wychowawczy w Bogumiłku. Starostwo Powiatowe, przy wsparciu Stowarzyszenia „Rodzina”, prowadzi również Dom Pomocy Społecznej w Lelowie. Oba obiekty, zlokalizowane na własnych działkach, nie mają zapotrzebowania na nowe tereny.

Zieleń zorganizowana

Wyodrębnione tereny zieleni to zabytkowe parki w Turzynie, Białej Wielkiej i Nakle – będące własnością prywatną – oraz ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej na terenie byłej fosy w Lelowie. Mniejsze tereny zieleni ogólnodostępnej (parki, skwery, place zabaw) zawarte są w oznaczonych w studium terenach zabudowy mieszkaniowo-zagrodowo-usługowej i mieszkaniowo-usługowej.

Cmentarze

Tereny do powiększenia cmentarzy wyznacza się w Lelowie, Staromieściu i Nakle. Cmentarze w Drochlinie i Podlesiu pozostają w dotychczasowych granicach.

Cmentarz żołnierzy września 1939 r. w Lelowie pozostaje miejscem pamięci narodowej.

Pozostałością pierwotnego cmentarza żydowskiego jest otoczenie grobu cadyka Bidermana zamkniętego w budynku przy zbiegu ulic Ogrodowej i Handlowej na południowy-zachód od rynku (Placu Partyzantów). Cmentarz żydowski funkcjonujący do II wojny światowej na terenie na zachód od drogi z Lelowa do Białej Wielkiej został w latach 1942-43 zniszczony a jego ślady całkowicie zatarte.

Obszary różnorodnej działalności gospodarczej

Adaptuje się tereny działalności gospodarczej ustalone w obowiązującym studium oraz, w uzasadnionych lokalizacjach, w planie miejscowym oraz w prawomocnych decyzjach o warunkach zabudowy. Wyznacza się nowy teren dla działalności gospodarczej pomiędzy drogą nr 46 a doliną Białki na zachód od Lelowa, z zastrzeżeniem wykluczenia zabudowy zbocza doliny do odległości co najmniej 50 m od rzeki i ograniczeniem na pozostałym obszarze wysokości zabudowy do 10-12 m.

Wyznacza się teren eksploatacji powierzchniowej złoża piasków „Drochlin”. Przy związanej z tym aktualizacji obowiązującego planu miejscowego tereny dla eksploatacji należy udostępniać stopniowo, ograniczając praktyczny obszar możliwej równoczesnej eksploatacji do 2-3 ha, z wymogiem ponownego zalesienia po wyeksploatowaniu.

Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW – z ograniczeniem do wykorzystujących energię

słońca i różnice temperatur sąsiadujących ośrodków (np. pompy ciepłe) – na terenach wyznaczonych dla działalności gospodarczej oraz na terenach rolnych niższych klas. Pojedynczy obszar zainwestowania tego rodzaju (z założenia ogrodzony) nie powinien być większy niż 3-4 ha, o ile przepisy odrębne nie ograniczają powierzchni w większym stopniu. Tereny dopuszczalnej lokalizacji oznaczono na załączniku nr 2 i 4.

Sport, rekreacja

Tereny sportu przyszkolne oraz niewielkie tereny urządzeń rekreacyjnych mieszczą się w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy. Wyodrębnione tereny rekreacji i sportu wyznaczone są w Lelowie i Białej Wielkiej (boiska sportowe), tereny rekreacji przyrodniczej przy zalewie w Lelowie, ponadto potencjalne tereny o tym przeznaczeniu przy drodze nr 46 na wschód od Lelowa i przy drodze Melchów – Drochlin („Kwarty”) w Melchowie.

Dodatkowo określa się możliwość lokalizacji na terenach komunalnych – leśnych i śródleśnych – pomiędzy Skrajniwą i Melchowem niewielkiego programu niekubaturowych i niewymagających ogradzania obiektów i urządzeń dla rekreacji i wypoczynku, takich jak ścieżki rowerowe i edukacyjne, trasy spacerowe, punkty widokowe, zagospodarowane polany piknikowe, zadaszenia przy szlakach, tablice informacyjne oraz parkingi – zielone – przy drogach. Zagospodarowanie to nie może stanowić przeszkody dla przemieszczania się zwierząt w przebiegających tu korytarzach migracji.

Zespoły zabudowy letniskowej wyznaczone są w Gródku i w Konstanczynie – Skrajniwie. Pojedyncze obiekty o takim charakterze mogą się również znaleźć (bez oznaczania na rysunku) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wskaźniki urbanistyczne, linie zabudowy, kształtowanie zabudowy

Nieprzekraczalną linię zabudowy należy określać w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, ale nie bliżej niż wymagana przepisami dotyczącymi dróg publicznych i nie bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi.

Wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej do 10,0 m; w zabudowie przemysłowej i usługowej w koncentracjach – do 15 m, w terenach zabudowy mieszanej - - jak dla zabudowy mieszkaniowej. Dla zlokalizowanych w zabudowie mieszanej obiektów

typu hotelowego, domów rencisty i podobnych dopuszczalna wysokość może być ustalona na trzy kondygnacje i 12,0 m. Dopuszczalna wysokość może być ograniczona ze względów krajobrazowych.

W terenach zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej dla nowej zabudowy należy przyjąć minimalne powierzchnie działek jak niżej:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej 800 m²,
- dla zabudowy zagrodowej 2500 m²,
- dla zabudowy usługowej na odrębnej działce – wg potrzeb, ale nie mniej niż 300 m².
- dla zabudowy przemysłowej wg rzeczywistych potrzeb.

Powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkalnej - do 30% powierzchni działki,
- dla zabudowy zagrodowej - do 50 % powierzchni działki,
- dla zabudowy usługowej - do 50 % powierzchni działki.
- dla zabudowy przemysłowej - do 70 % powierzchni działki.

Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż:

- w zabudowie mieszkaniowej - 40 %,
- w zabudowie zagrodowej i usługowej - 20 %
- w zabudowie przemysłowej - 10%.

Maksymalną intensywność zabudowy należy określać jako iloczyn dopuszczalnej powierzchni zabudowy i dopuszczalnej liczby kondygnacji pomniejszonej o 0,5 a w wypadku określenia jedynie dopuszczalnej wysokości budynków – jako 150 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy

Liczba miejsc parkingowych nie mniejsza niż:

- 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
- 2 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną,
- 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne w gastronomii,
- 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy,
- 1 miejsce postojowe na 5 pensjonariuszy domów opieki i podobnych,

- 4 miejsca postojowe na 100 m² dostępnej dla klientów powierzchni użytkowej usług,
- 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych na 1 zmianę, niezależnie od liczby miejsc dla klientów,

Komunikacja i infrastruktura techniczna

W zakresie komunikacji utrzymuje się przebiegi i parametry dróg zapewniających powiązania z terenami ościennymi i wewnątrz gminy (zgodnie z rysunkiem):

- krajowej (nr 46, odcinek Częstochowa – Szczekociny),
- wojewódzkich (nr 794 Pradła – Lelów – Koniecpol, oraz nr 789 Żarki – Lelów),
- powiatowych (Przyrów – Podlesie – Drochlin, Podlesie – Konstantynów – Borowe Pole, Drochlin – Melchów – Konstantynów – Sieraków, Lelów – Biała Wielka – Gródek – Łysaków, Lelów – Turzyn – Wygiełzów, Nakło – Gródek, Nakło – Przyłęk, Nakło – Siedliska, Lgota Gawronna – Mzurów)
- głównych dróg gminnych.

Zabezpiecza się tereny dla obejść miejscowości Lelów i Nakło w ciągu drogi krajowej nr 46 oraz tereny dla obiektów obsługi komunikacji – stacji paliw w Staromieściu, motelu ze stacją paliw w Paulinowie, motelu ze stacją paliw w Małachowie oraz parkingów w rejonie skrzyżowania drogi nr 46 z drogą nr 794. Pozostałe parkingi mają znaczenie lokalne.

Adaptuje się bez zmian przebiegi linii kolejowych: Częstochowa – Kielce, o marginalnym znaczeniu dla gminy oraz Centralnej Magistrali Kolejowej, przebiegającej tranzytem, bez znaczenia dla powiązań gminy.

W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się:

- pełne obsłużenie zwartych terenów zabudowy siecią wodociągową,
- obsłużenie kanalizacją sanitarną terenów zabudowy mieszkaniowej w Lelowie, i Zbyczycach,
- adaptację istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV.

Linia EE 110kV przebiegająca tranzytem przez wschodnią część obszaru nie ma znaczenia dla obsługi gminy.

Tereny rolne

Wprowadza się ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez zakaz, z określonymi wyjątkami, wprowadzania zainwestowania na terenie użytków rolnych.

Zakaz zabudowy obowiązuje na gruntach kl. III i wyższych, gruntach pochodzenia organicznego a także na gruntach klas IV-VI na obszarach:

- śródleśnych polan,
- terenów przylegających do cieków, szczególnie dolin w południowej części gminy oraz całej doliny Białki
- zmeliorowanych terenów na północny wschód od Drochlina
- terenów przeznaczonych do zalesienia,
- terenów rolnych z możliwością wprowadzenia zalesień,
- terenów w odległości do 100 m od linii kolejowych.

Wyjątki:

- poszerzenie istniejących zagród na terenach przylegających do istniejącej zabudowy (na gruntach chronionych tylko obiekty gospodarcze).

Na pozostałych terenach dopuszcza się:

- nowe siedliska rolnicze oraz odosobnione obiekty gospodarcze – jeżeli z uwagi na rozmieszczenie arealu nieuzasadnione ekonomicznie byłoby zlokalizowanie w wyznaczonych obszarach zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej,
- obiekty hodowlane potencjalnie uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej,

W granicach terenów dopuszczonych do zabudowy – w ściśle określonych lokalizacjach – dopuszcza się urządzenia do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, z ograniczeniem do wykorzystujących energię słoneczną i różnicę temperatury w sąsiadujących ośrodkach lokalizowanych wyłącznie na gruntach rolnych niższych klas (IV-VI) i nieużytków.

Na gruntach rolnych niższych klas (V-VI, wyjątkowo IV), na wskazanych terenach, dopuszcza się zalesienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Zaleca się obsadzanie drzewami i krzewami dróg rolniczych oraz tworzenie pasów wiatrochronnych i remiz – z wykorzystaniem drzew i krzewów gatunków rodzimych i ich odmian.

Utrzymuje się kompleks stawów rybnych w Białej Wielkiej, w powiązaniu z możliwością

prowadzenia produkcji przetwórczej oraz usług agroturystycznych. Pozostałe oznaczone na rysunku studium akweny nie mają znaczenia gospodarczego.

Tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

W wypadku uwzględnienia w planie wszystkich terenów inwestycyjnych wskazanych w studium wyłączenia z użytkowania rolniczego wymagać będą tereny dla działalności gospodarczej w Lelowie-Zbyczycach-Ślęzanach, dla rekreacji w Lelowie i Melchowie, dla obsługi komunikacji w Paulinowie a także dla zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w Lelowie, Drochlinie, Gródku, Nakle, Staromieściu, Ślęzanach i w Turzynie.

Tereny dla „czystej” zabudowy rolniczej traktowane są jako tereny rolne i nie wymagają wyłączenia.

Lasy

Zakłada się utrzymanie dotychczasowych terenów leśnych oraz zalesienia na terenach nieprzydatnych dla rolnictwa, w szczególności od dawna odłogowanych i porośniętych samosiewami drzew i krzewów. W granicach terenów leśnych uwidoczonych na rysunku studium oprócz terenów lasów istniejących i projektowanych zalesień uwzględniono także tereny mniejszych i większych śródleśnych polan, jako terenów bardziej związanych z gospodarką leśną niż rolną.

Na terenach rolnych przeznaczonych do zalesienia, przylegających bezpośrednio do istniejących gospodarstw rolnych dopuszcza się rozbudowę tych gospodarstw. Poza wymienioną sytuacją na terenie lasów obowiązuje zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną. Dopuszcza się jedynie lokalizację niewymagających wyłączenia z użytkowania leśnego obiektów i urządzeń związanych z turystyką i rekreacją (np. parkingi leśne, punkty widokowe, szlaki turystyczne z polami biwakowymi i schronami, ścieżki dydaktyczne i podobne)

Tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Większość terenów leśnych przewidzianych do zainwestowania objętych jest planem miejscowym i w procedurze jego opracowania uzyskała zgodę na przeznaczenie nieleśne.

Uzyskania zgody na nieleśne przeznaczenie w trakcie objęcia ich planem miejscowym wymagać będą następujące tereny leśne – oznaczone na rysunku „Wytyczne do planu miejscowego”:

- teren przeznaczony dla powierzchniowej eksploatacji piasków w Drochlinie (przeznaczenie czasowe – do czasu zakończenia eksploatacji – potem przywrócenie użytkowania leśnego),
- uzupełniający teren zagospodarowania rekreacyjnego nad zalewem w Lelowie; w częściach na terenie sołectw Lelów i Zbyszycy,
- tereny dla zabudowy mieszkaniowej w Zbyszycach.

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

W granicach gminy terenami podlegającymi ochronie z tytułu przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska są przede wszystkim obszary ochrony siedlisk „Natura 2000”:

- PLH 240031 „Białka Lelowska”, obejmujący koryto rzeki i tereny bezpośrednio przylegające. Utworzony jest głównie dla ochrony minoga potokowego oraz innych ryb; spotykany jest tu również bóbr, wydra, oraz liczne gatunki ptaków śpiewających;
- PLH 240018 „Dolina Górnej Pilicy”, obejmujący w granicach gminy niewielkie tereny wzdłuż prawego brzegu przygranicznego odcinka Białki Lelowskiej oraz skrawki terenu wzdłuż koryta Pilicy przy granicy z Gminą Szczekociny, na wschód od Nakła. Utworzony dla ochrony starorzeczy, torfowisk, zbiorowisk roślinnych oraz gatunków fauny związanych z terenami mokrymi i podmokłymi doliny Pilicy;
- PLH 240016 „Suchy Młyn”, obejmujący w granicach gminy teren wzdłuż lewego brzegu Pilicy, na zachód od Gródka, na odcinku ok. 3 km, mniej więcej do granicy z Gminą Koniecpol. Utworzony dla ochrony środowisk, zbiorowisk roślinnych oraz gatunków fauny związanych z terenami łąkowymi oraz z terenami lasów łągowych i olsów doliny Pilicy.

–

W granicach obszarów ochrony siedlisk oraz na terenach przylegających obowiązuje przede wszystkim powstrzymanie się od działań mogących pogorszyć stan środowiska. W odniesieniu do obszarów „Dolina Górnej Pilicy” i „Suchy Młyn” wymóg ten jest spełniony w sposób naturalny ze względu na usytuowanie na terenach niekorzystnych dla zainwestowania – podmokłych i zabagnionych. W odniesieniu do obszaru „Białka Lelowska” w studium nie przewiduje się żadnych zmian w przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów w stosunku do stanu istniejącego i zapisów obowiązujących w chwili jego ustanawiania. Wymaga się jedynie aby przewidziane na Białce zbiorniki retencyjne nie były zbiornikami przepływowymi.

Ochronie podlega również składający się z kilku odrębnych obszarów użytku ekologicznego „Dąbrowa”, chroniący torfowiska śródleśne, położony w kompleksie leśnym na północny wschód od Nakła, z generalnymi zasadami ochrony jak dla obszarów Natura 2000.

Pomniki przyrody znajdują się w granicach założeń parkowych, na terenach przykościelnych i podworskich. Ochrona polega na zakazie ich usuwania, nawet po ustaniu procesów wegetacyjnych, oraz na zakazie wprowadzania obiektów niezwiązanych z ochroną pomnika lub informacją o nim na terenie wyznaczonym rzutem korony poszerzonym o 3-5 m.

Z tytułu ochrony zbiornika wód podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska, zgodnie z projektem strefy ochronnej, w oznaczonej strefie, poza wymogami określonymi w przepisach odrębnych obowiązywać powinny zakazy:

- lokalizacji oczyszczalni przydomowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej dla terenów nowo wprowadzanych do planu miejscowego,
- poszerzania składowiska odpadów komunalnych ponad teren przewidziany w obowiązującym planie miejscowym,
- lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących oddziaływać potencjalnie, jeżeli mogłyby trwale zanieczyścić grunty i wody podziemne, w szczególności magazynów produktów ropopochodnych, rurociągów do transportu tych produktów oraz obiektów do ich przeładunku, a także dużych baz paliw płynnych.

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, w tym stanowiska archeologiczne, należy objąć ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury. Każda działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania, prace remontowe i konserwatorskie, sposób zagospodarowania obiektów wymagają odpowiedniego zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Obiekty zabytkowe niewpisane do rejestru oraz ich otoczenie należy objąć ochroną poprzez odpowiednie zapisy w planie miejscowym, przy czym zakłada się:

- 1) jako działanie preferowane – zachowanie pierwotnej postaci obiektu,
- 2) w wypadku konieczności przebudowy lub rozbudowy obiektu – co najmniej zachowanie geometrii dachu i rozmieszczenia oraz kształtu otworów, zastosowanie materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych,
- 3) dostosowanie do obiektu lokalizacji, formy i skali nowej zabudowy oraz małej architektury, a także ogrodzeń, nośników reklam i tablic informacyjnych realizowanych w sąsiedztwie obiektu,
- 4) zachowanie i uzupełnianie układu zieleni związanej z obiektem,
- 5) pozostawienie „in situ” krzyży i kapliczek przydrożnych.

W szczególnych przypadkach, uzasadnionych udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

W wypadku przebudowy dróg i związanej z tym konieczności przeniesienia krzyży i kapliczek przydrożnych – należy je usytuować możliwie blisko pierwotnej lokalizacji.

Dla obszarów zainteresowania konserwatorskiego, oznaczonych na rysunku studium należy w planach miejscowych doprecyzować ich granice oraz sformułować indywidualnie zapisy, uzgodnione z organem ochrony zabytków, ustalające zasady postępowania i kształtowania zabudowy stosownie do specyfiki obszaru – w sposób eliminujący potrzebę późniejszego opiniowania..

Stanowiska archeologiczne niewpisane do rejestru należy objąć ochroną przez uwzględnienie, wraz zapisem obowiązujących rygorów, w planach miejscowych.

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO I INNE OBIEKTY I OBSZARY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są, w zakresie infrastruktury:

- drogi: krajowa, wojewódzkie i powiatowe,
- linie kolejowe
- linia EE 110 kV.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są również: ośrodek wychowawczy w Bogumiłku i dom pomocy społecznej w Lelowie.

Ponadlokalne znaczenie mają też obszary Natura 2000.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w dolinie Pilicy. Na planszy uwarunkowań przedstawiono granice terenów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest odpowiednio:

- niskie (0,2 % – raz na 500 lat),
- średnie (1 % – raz na 100 lat),
- wysokie (10 % – raz na 10 lat).

Wszystkie te obszary znajdują się w granicach lasów i śródleśnych polan. Nie ma na nich tendencji do wprowadzania jakiegokolwiek zainwestowania, tym niemniej wyznacza się – na planszy kierunków zagospodarowania przestrzennego – teren, na którym obowiązuje zakaz zabudowy, wprowadzania zmian ukształtowania terenu oraz dokonywania nasadzeń – tożsamy z granicą terenu na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie. Konflikt między zakazem wprowadzania nasadzeń a wymogami racjonalnej gospodarki leśnej może być rozwiązany w drodze odpowiedniego opracowania planów gospodarczych (państwowe) lub uproszczonych planów zagospodarowania lasów (prywatne).

Obszary zagrożenia obsuwaniem się mas ziemnych, zagrażającym zabudowie lub obiektom czy ciągom infrastruktury – w granicach gminy nie występują.

OBSZARY ZDEGRADOWANE

W obrębie gminy do obszarów zdegradowanych zaliczyć należy tereny poeksploatacyjne:

- po wydobyciu piasków i żwirów – tereny na północ od Nakła oraz pomiędzy Podlesiem a Skrajniwą (kierunek rekultywacji – leśny i wodny)
- po wydobyciu torfu – tereny na północ od Drochlina i Podlesia oraz w dolinie Pilicy (ewentualny kierunek rekultywacji – wodny lub pozostawienie do naturalnej sukcesji).

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Terenami zamkniętymi na terenie gminy są tylko tereny wyznaczone przez ministra infrastruktury – tj. tereny kolejowe. Strefy ochronne od tych obszarów mogą być wyznaczone na krótkich odcinkach, na których linia kolejowa przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej. Sytuacja taka występuje w Nakle – dwa odcinki po ok. 200 m i w Podlesiu – również ok. 200 m.

OBSZARY DLA OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, W TYM OBSZARY DLA KTÓRYCH OPRACOWANIE PLANU MIEJSCOWEGO JEST OBOWIĄZKOWE

(Granice terenów w obrębie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów wskazane do objęcia aktualizacją – ze wskazaniem przyczyn – oznaczone są na rysunku – załączniku nr 3 „Wytyczne do opracowania planów miejscowych”)

Gmina Lelów posiada obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd pomija się ustalenia w zakresie ewentualnego wyznaczenia terenów dla opracowania planu. Nieobjęty planem miejscowym jest teren lasów na północ od Nakła, nieuwzględniony w dotychczasowej wersji studium. Dla terenu tego nie jest konieczne opracowywanie planu.

Zachodzi potrzeba aktualizacji planu dla miejscowości Drochlin, w celu naniesienia granic udokumentowanego złoża piasków „Drochlin” oraz określenia warunków prowadzenia wydobycia, szczególnie w wypadku wyznaczenia terenu górniczego (aktualizacja

obowiązkowa).

Wskazana jest również aktualizacja planu:

- w miejscach gdzie studium dopuszcza rozbudowę gospodarstw rolnych na terenach rolnych a obowiązujący plan tego nie dopuszcza,
- w celu wprowadzenia do planów nowych terenów określonych w studium,
- w celu wprowadzenia do planu terenów z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń do produkcji energii o mocy powyżej 100 kW ze źródeł odnawialnych
- w celu skorygowania przeznaczenia terenów zainwestowanych i przewidzianych w planie do zainwestowania zgodnie z ustaleniami studium.

Wymóg obowiązkowej aktualizacji mógłby się też pojawić w wypadku konieczności scalenia i podziału terenów do zabudowy; w chwili opracowania niniejszego studium nie ma jednak takiej potrzeby.

Potrzeby niewielkich aktualizacji planu wynikające z innych przyczyn (w tym określenia warunków dla zainwestowania rekreacyjnego na terenach komunalnych w rejonie Mełchów-Skrajniwa) mogą w przyszłości wyniknąć, ale w chwili obecnej nie ma takich sygnałów.

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 cieku, 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.

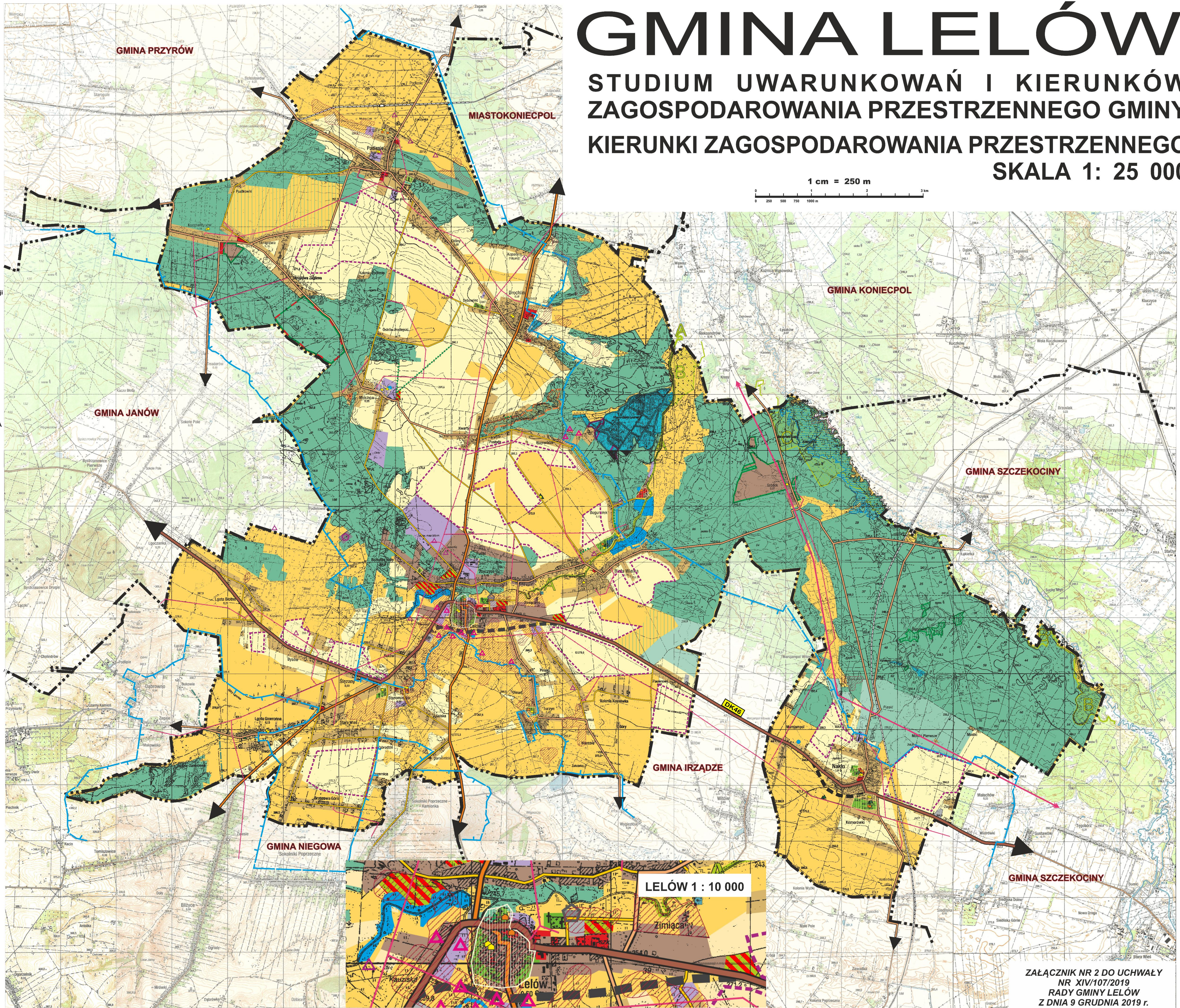
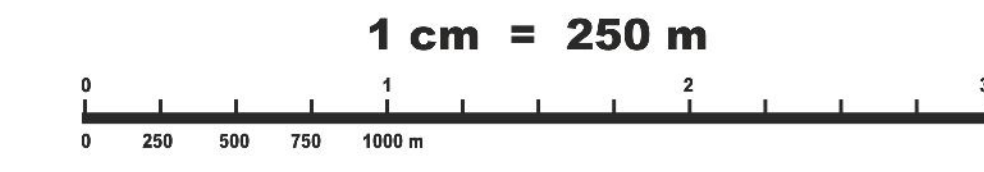
OZNACZENIA

- GRANICA GMINY
- PODSTAWOWE FUNKCJE TERENÓW
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA I ZAGRODOWA Z USŁUGAMI (z preferencją dla zagrodowej)
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA I ZAGRODOWA Z USŁUGAMI (z preferencją dla mieszkaniowej)
 - ZABUDOWA LETNISKOWA
 - RÓŻNORODNA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA
 - USŁUGI I ADMINISTRACJA O CHARAKTERZE PUBLICZNYM
 - POWIERZCHNIOWA EKSPLOATACJA SUROWCÓW
 - OBŚLUGA KOMUNIKACJI
 - SPORT, WYPOCZYNEK, REKREACJA
 - INFRASTRUKTURA
 - PARKI, ZIELEŃ URZĄDZONA
 - CEMENTARZE
 - STREFA ROLNO-LEŚNA
 - Grunty rolne z zakazem zabudowy
 - Grunty rolne z możliwością lokalizacji zabudowy rolniczej
 - Granice terenów z możliwością lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy >100 kW
 - Grunty rolne z możliwością zalesienia
 - LASY (W TYM POLANY ŚRÓDLEŚNE)
 - LASY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW REKREACJI
 - TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ
 - WODY OTWARTE
 - PRODUKCJA I USŁUGI ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ RYBACKĄ
 - TERENY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KOMUNIKACJA
 - DROGA KRAJOWA NR 46
 - PROJEKTOWANE OBEJŚCIA MIEJSCOWOŚCI DROGĄ KRAJOWĄ
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI POWIATOWE
 - GŁÓWNE DROGI GMINNE
 - LINIE KOLEJOWE Z PRZYSTANKAMI
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - LINIA EE 110 kV
 - LINIE EE 15 kV
 - UJĘCIA WODY
 - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - SKŁADOWISKO ODPADÓW
- OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH
 - GRANICE OBSZARÓW ZAINTERESOWANIA KONSERWATORSKIEGO
 - OBIEKTY ZABYTKOWE W REJESTRZE ZABYTKÓW (POJEDYNCZE / GRUPY)
 - OBIEKTY ZABYTKOWE POZA REJESTREM (POJEDYNCZE / GRUPY)
 - POZOSTAŁOŚCI ALEI I SZPALERÓW (do zachowania i uzupełnienia)
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (W REJESTRZE / POZA REJ. ZABYTKÓW)
 - ZGRUPOWANIA STANOWISK ARCH.
- OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA
 - GRANICA OTULINY ZJPK
 - TERENY „NATURA 2000” (A - „Białka Lelowska” PLH 240031 B - „Dolina Górnej Pilicy” PLH 240018 C - „Suchy Młyn” PLH 240016)
 - UŻYTEK EKOLOGICZNY „DĄBROWA”
 - POMNIKI PRZYRODY (POJED./ GRUPY)
 - OBSZARY ŹRÓDLISKOWE
 - ZŁOŻE PIASKÓW „DROCHLIN”
 - PROJEKTOWANA GRANICA (zachodnia) STREFY OCHRONNEJ GZPW NR 408

GMINA LEŁÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1: 25 000



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
NR XIV/107/2019
RADY GMINY LEŁÓW
Z DNIA 9 GRUDNIA 2019 r.

GMINA LEŁÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

UWARUNKOWANIA

SKALA 1 : 25 000

1 cm = 250 m



GRANICA GMINY

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA STAN ISTNIEJĄCY

- DRUGA KRAJOWA
- DRUGI WOJEWÓDZKIE
- DRUGI POWIATOWE
- GŁÓWNE DRUGI GMINNE
- LINIE KOLEJOWE
- LINIA EE 110 kV
- LINIE EE 15 kV
- UJĘCIA WODY
- OBZAR OBJĘTY SYSTEMEM KANALIZACJI SANITARNEJ

PODSTAWOWE FUNKCJE TERENÓW WG USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA I ZAGRODOWA Z USŁUGAMI
- ZABUDOWA LETNISKOWA, AGROTURYSTYKA, REKREACJA
- DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA (PRZEMYSŁ, BAZY, SKŁADY, USŁUGI)
- POWIERZCHNIOWA EKSPLOATACJA SUROWCÓW
- CMENARZE
- LASY (W TYM TERENY DO ZALESIENIA I POLANY ŚRÓDLEŚNE)
- WODY OTWARTE (STAWY I CIEKI)
- TERENY ROLNE
- WYSYPISKO ODPADÓW
- PLANOWANE OBEJŚCIA MIEJSCOWOŚCI

FUNKCJE TERENÓW WG USTALEŃ DECYZJI I OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO

- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA LETNISKOWA
- PRZEMYSŁ, BAZY, SKŁADY
- CMENARZE, PARKI
- TERENY ROLNE
- USŁUGI
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- REKREACJA, SPORT
- LAS

WARTOŚCI KULTUROWE I ZABYTKOWE

- OBZARY HISTORYCZNYCH UKŁADÓW URBANISTYCZNYCH, RURALISTYCZNYCH, PODWORSKICH
- OBIEKTY ZABYTKOWE W REJESTRZE ZABYTKÓW POJEDYNCZE / GRUPY
- OBIEKTY ZABYTKOWE POZA REJESTREM POJEDYNCZE / GRUPY
- POZOSTAŁOŚCI HISTORYCZNYCH ALEI I SZPALERÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE W REJ. ZABYTKÓW STANOWISKA POJEDYNCZE POZOSTAŁE, ZGRUPOWANIA STANOWISK

OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA

- WSCHODNIA GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH Gniazd
- TERENY „NATURA 2000” (A - „Białka Lełowska” PLH 240031 B - „Dolina Górnej Pilicy” PLH 240018 C - „Suchy Młyn” PLH 240016)
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- POMNIKI PRZYRODY POJEDYNCZE / GRUPY
- OBZARY ŹRÓDLISKOWE O SZCZEGÓLNEJ WARTOŚCI PRZYRODNICZEJ

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I OCHRONA ŚRODOWISKA

- OBZAR UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOZA PIASKÓW
- NIEUDOKUMENTOWANE ŻŁOZA PIASKÓW I ŻWIRÓW
- NIEUDOKUMENTOWANE ŻŁOZA TORFÓW
- GRANICA ZLEWNI WISŁY I ODRY
- WSCHODNIA GRANICA GZWP NR 326 - ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA(E)
- ZACHODNIA GRANICA GZWP NR 408 - NIECKA MIECHOWSKA
- GRANICA PLANOWANEJ STREFY OCHRONNEJ GZWP 408
- GRANICA OBSZARU O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE POWODZI 0,2%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 10%
- KORYTARZE MIGRACJI ZWIERZĄT KOPYTNYCH
- KORYTARZE MIGRACJI ZWIERZĄT DRAPIEŻNYCH
- KORYTARZE MIGRACJI PTAKÓW
- KORYTARZE SPÓJNOŚCI OBSZARÓW CHRONIONYCH
- KOMPLEKSY GLEB CHRONIONYCH III KL. BONITACYJNEJ
- KOMPLEKSY GLEB CHRONIONYCH POCHODZENIA ORGANICZNEGO

TEREN NIEOBJĘTY OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XIV/107/2019 RADY GMINY LEŁÓW Z DNIA 9 GRUDNIA 2019 r.

GMINA LEŁÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYTYCZNE DO PLANU MIEJSCOWEGO SKALA 1: 25 000

1 cm = 250 m
0 250 500 1000 m 2 3 km

OZNACZENIA

- GRANICA GMINY
- GRANICE TERENÓW NIEOBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

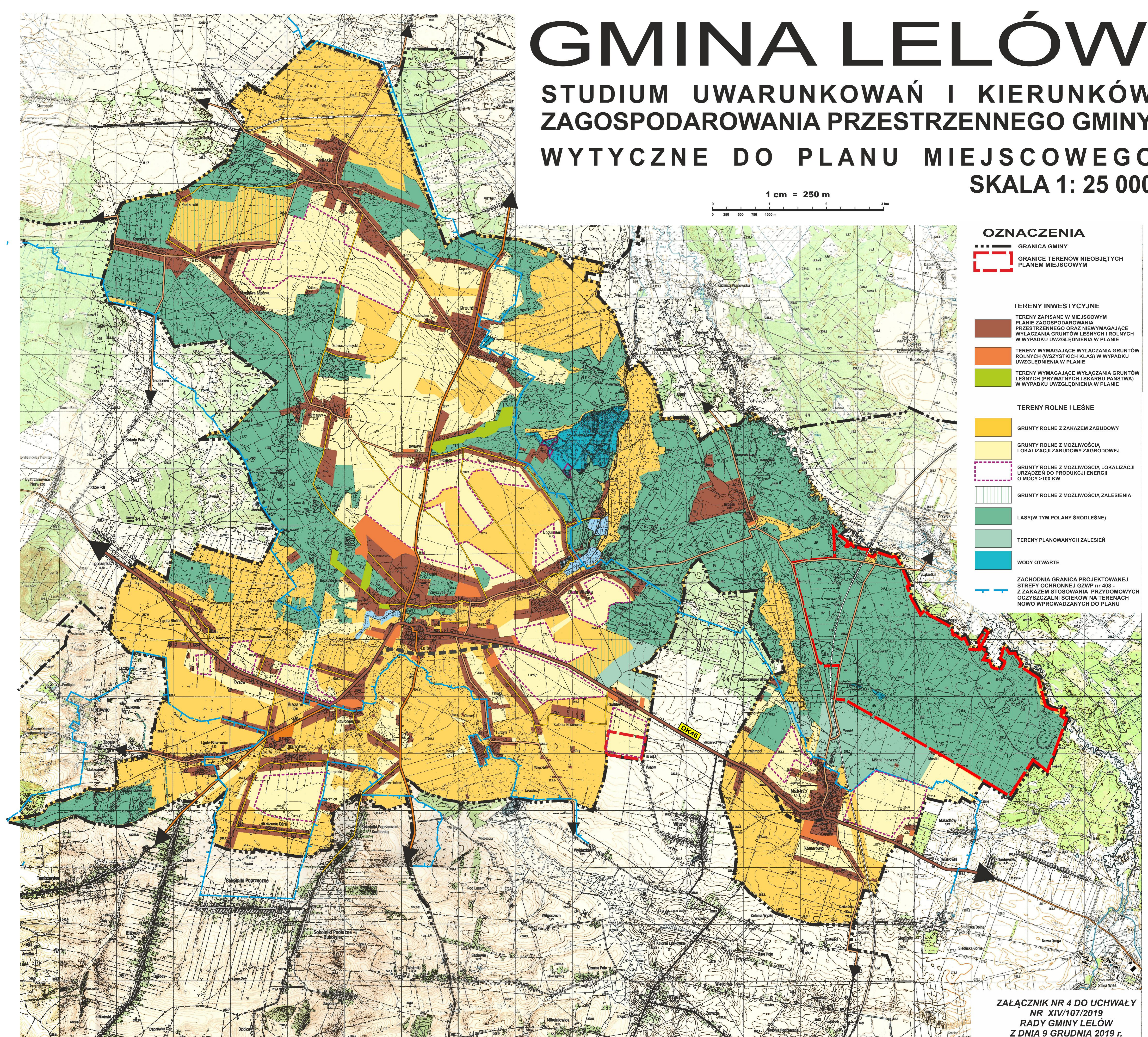
TERENY INWESTYCYJNE

- TERENY ZAPISANE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ NIEWYMAGAJĄCE WYŁĄCZANIA GRUNTÓW LEŚNYCH I ROLNYCH W WYPADKU UWZGLĘDNIENIA W PLANIE
- TERENY WYMAGAJĄCE WYŁĄCZANIA GRUNTÓW ROLNYCH (WSZYSTKICH KLAS) W WYPADKU UWZGLĘDNIENIA W PLANIE
- TERENY WYMAGAJĄCE WYŁĄCZANIA GRUNTÓW LEŚNYCH (PRYWATNYCH I SKARBU PAŃSTWA) W WYPADKU UWZGLĘDNIENIA W PLANIE

TERENY ROLNE I LEŚNE

- GRUNTY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- GRUNTY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- GRUNTY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ DO PRODUKCJI ENERGII O MOCY >100 KW
- GRUNTY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA
- LASY (W TYM POLANY ŚRÓDLEŚNE)
- TERENY PLANOWANYCH ZALESIENI
- WODY OTWARTE
- ZACHODNIA GRANICA PROJEKTOWANEJ STREFY OCHRONNEJ GZWP nr 408 - Z ZAKAZEM STOSOWANIA PRZYDOMOWYCH OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW NA TERENACH NOWO WPROWADZANYCH DO PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY
NR XIV/107/2019
RADY GMINY LEŁÓW
Z DNIA 9 GRUDNIA 2019 r.



**ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY
NR XIV/107/2019
RADY GMINY LELÓW
Z DNIA 9 GRUDNIA 2019 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO STUDIUM

L.p.	Zgłaszający (** - nazwisko i imię zgłaszającego w dokumentacji studium)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości (nr działki, obręb)	Ustalenie projektu zmiany studium dla nieruchomości	Przyczyna nieuwzględnienia	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1	**	Przeznaczenie terenu pod zabudowę	930/1 Lgota Błotna	Rola	Nie zgodne z bilansem terenów budowlanych	Podtrzymanie nieuwzględnienia
2	**	Przeznaczenie terenu pod zabudowę siedliskową	334 Podlesie	Rola	Nie zgodne z bilansem terenów budowlanych	Podtrzymanie nieuwzględnienia
3	**	Przeznaczenie terenu pod wydobycie kruszywa	22, 23, 24, 25, 26 Paulinów	Usługi komunikacji, rola, teren do zalesienia	Brak udokumentowanego złoża	Podtrzymanie nieuwzględnienia
4	**	Zalesienie	1144, 1145 Podlesie	rola	Grunty chronione dla rolnictwa	Podtrzymanie nieuwzględnienia
5	**	Przeznaczenie terenu pod zabudowę	4558 Biała Wielka	rola	Nie zgodne z bilansem terenów budowlanych	Podtrzymanie nieuwzględnienia

Uzasadnienie

W trakcie opracowania studium dokonano następujących działań:

I. Uzupelnienie i aktualizacja informacji w obszarze uwarunkowań rozwoju:

1. Naniesienie granic terenów zagrożonych powodzią – wodą "dziesięcio-" „stu-" i „pięćsetletnią”.
2. Naniesienie granic obszarów „Natura 2000” oraz użytku ekologicznego.
3. Naniesienie granic udokumentowanego złoża piasków „Drochlin”
4. Naniesienie lokalizacji obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych oraz ich zgrupowań.
5. Wprowadzenie aktualnych danych demograficznych:

II. Opracowanie analizy - bilansu terenów

Analiza wg procedury określonej w art. 10 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczając określone na rysunku studium tereny do zabudowy wykorzystano wyniki analizy (bilansu terenów) określonej w art. 10 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniając wynikające z niej wnioski, rezygnuje się, z małymi wyjątkami, z terenów przewidzianych do zabudowy w poprzednio obowiązującym studium, o ile nie są już zabudowane lub objęte obowiązującym planem miejscowym. W tej sytuacji w części północnej i zachodniej gminy oraz w południowej części Lelowa i w Turzynie jako przewidziane do zabudowy utrzymuje się w zasadzie tylko tereny przewidziane w obowiązującym planie miejscowym, uzupełniając je jedynie o pojedyncze działki, wnioskowane z uwagi na niezbędne (czasem już wręcz zaistniałe) poszerzenie istniejących gospodarstw rolnych i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w wyniku podziałów rodzinnych oraz jako uzupełnienie luk zabudowy. Na tych terenach priorytet będzie miała zabudowa zagrodowa, dla której nie należy wprowadzać ograniczeń większych niż wynikające z przepisów odrębnych, a dotyczących potencjalnego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej – nierolniczej.

W efekcie w bilansie wykazano brak uzasadnienia dla wyznaczania nowych terenów zabudowy, poza niewielkimi uzupełnieniami terenów istniejących.

III. Wprowadzenie zmian w zakresie ustalenia docelowych funkcji terenów

1. Zmiany polegające na ujednoczeniu zapisów studium i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów. Zmiana planu dostosowująca go do zapisów studium spowodowałaby obniżenie wartości terenów obecnie przeznaczonych pod zabudowę, co narażałoby gminę na konieczność wypłaty znaczących odszkodowań. Równocześnie w przyszłości niezgodność planu i studium mogłaby skutkować uchYLENIEM planu w części lub w całości. W tej sytuacji uzupełniono w studium tereny – przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej - zgodnie z planem (oznaczone na rysunku uwarunkowań odpowiednią obwódka). Dotyczy to terenów zabudowy mieszkaniowej (w planie - mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej mieszkaniowo-zagrodowej i zagrodowej z usługami), w Drochlinie, Białej Wielkiej, Lelowie, Zbyczycach, Turzynie, Paulinowie, Staromieściu i Lgocie Gawronnej, zabudowy zagrodowej w Konstancyńowie i Podlesiu, zabudowy lotniskowej w Gródku oraz zabudowy przemysłowej w Podlesiu, Bogumiłku, Białej Wielkiej, Turzynie i Lelowie. Ponadto terenów obsługi turystyki w Lelowie, terenów na powiększenie cmentarzy w Lelowie, Staromieściu i Nakle oraz terenu składowiska odpadów ze stacją recyklingu w Ślęzanach (przesunięcie i powiększenie).

2. Zmiany wynikające z uwzględnionych wniosków złożonych do studium i własnych analiz to przede wszystkim niewielkie korekty terenów zabudowy mieszkaniowej w Lelowie, Zbyczycach i Białej Wielkiej, w tym kosztem terenów zabudowy przemysłowej i rekreacyjnej, oraz w Podlesiu, Gródku i Małachowie. Na terenach komunalnych między Skrajniwą a Melchowem wyznacza się teren lokalizacji obiektów związanych z rekreacją. Nowe tereny działalności gospodarczej wyznacza się na terenach prywatnych w Lelowie, między doliną Białki a drogą nr 46, ponadto dla działalności związanej z gospodarką rybacką przy kompleksie stawów w Białej Wielkiej, niewielki teren obsługi turystyki w Melchowem a tereny związane z obsługą komunikacji (motele, parkingi) w Lelowie i Paulinowie. Wokół złoża piasków w Drochlinie wyznacza się teren eksploatacji powierzchniowej. Przywraca się użytkowanie rolnicze dla części terenów w Lelowie i Podlesiu oraz na terenach po wyeksploatowanych złożach piasku i torfu

w Nakle.

3.Korekta w Lelowie – ustala się tereny zieleni zamiast omyłkowo zapisanych dolesień na terenie dawnej fosy.

4.Korekta zapisów dotyczących możliwości lokalizacji zabudowy rolniczej poza wyznaczonymi terenami budowlanymi.

5.Wyznaczenie terenów i określenie zasad na których możliwa będzie lokalizacja urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy ponad 100 kW

IV. Zmiany formalne i redakcyjne

Obowiązujące studium, opracowane i aktualizowane pod rządami zmieniających się przepisów nie ma ujednoliconej formy określonej wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nie zawiera również niektórych wymaganych obecnie informacji i ustaleń.

V. Uwzględnienie terenów pominiętych w obowiązującym studium w rejonie Nakła – Gródka i Paulinowa.

VI. Procedura

W trakcie procedury zmiany studium uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie, przeprowadzono wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz zebrano uwagi do studium. Uwagi nieuwzględnione - przedstawione w załączniku nr 5 dotyczą zabudowy na nowych terenach – w sprzeczności z wynikami bilansu terenów budowlanych oraz wyznaczenia terenu eksploatacji kruszyw w sytuacji braku udokumentowanego złoża i zalesienia na terenach gleb chronionych - pochodzenia organicznego.