

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

GMINY

MASŁOWICE

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LVII/203/2010
Rady Gminy Masłowice
z dnia 20 października 2010 r.

MASŁOWICE - PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, 2008/2009 R

ZESPÓŁ AUTORSKI OPRACOWANIA

■ **BOGUSŁAW GONTKOWSKI – Wójt Gminy Masłowice**

■ **GENERALNY PROJEKTANT :**

mgr Bohdan Wrzeszcz
Okręgowa Izba Urbanistów
z siedzibą w Warszawie
Nr ewid. WA-337

■ **OPRACOWANIE :**

- mgr Bohdan Wrzeszcz
Biuro Studiów i Projektów „KONTAKT”
ul. Rudnickiego 3/36
97-300 Piotrków Trybunalski
- mgr Piotr Łaszek
Biuro Studiów i Projektów „STILUS”
ul. Długa 15
97-300 Piotrków Trybunalski

■ **KONSULTACJE:**

Hipolit Trudziński – Przewodniczący Rady Gminy Masłowice
Zofia Jadowska – Sekretarz Gminy Masłowice
Franciszek Nejman – Inspektor ds. budownictwa

SPIS TREŚCI

I. UWARUKOWANIA.

1. WSTĘP.

- 1.1. Podstawa opracowania.
- 1.2. Zakres merytoryczny Studium (...).
- 1.3. Struktura sieci osiedleńczej.

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

- 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.
- 2.2. Analiza struktury głównych elementów tożsamości funkcjonalno – przestrzennej.
- 2.3. Makrostruktury funkcjonalno – przestrzenne.
- 2.4. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
- 2.5. Zarys problematyki demograficznej.
- 2.6. Infrastruktura społeczna.
 - 2.6.1. Mieszkalnictwo.
 - 2.6.2. Szkolnictwo.
 - 2.6.3. Kultura.
 - 2.6.4. Zdrowie i opieka społeczna.
 - 2.6.5. Sport i rekreacja.
 - 2.6.6. Handel i gastronomia.
 - 2.6.7. Usługi inne.
- 2.7. Infrastruktura techniczna.
 - 2.7.1. Komunikacja kołowa.
 - 2.7.2. Zaopatrzenie w wodę.
 - 2.7.3. Gospodarka ściekowa i odpadów.
 - 2.7.4. Elektroenergetyka.
 - 2.7.5. Energetyka ciepłownicza.
 - 2.7.6. Telekomunikacja.
 - 2.7.7. Sieci informatyczne i radiolinie.
- 2.8. Środowisko przyrodnicze.
 - 2.8.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.
 - 2.8.2. Budowa geologiczna.
 - 2.8.3. Warunki hydrogeologiczne.
 - 2.8.4. Klimat.
 - 2.8.5. Systemy ochrony przyrody.
- 2.9. Środowisko kulturowe.
 - 2.9.1. Lokalne wartości środowiska kulturowego.

- 2.9.2. Obiekty w rejestrze i ewidencji zabytków.
- 2.9.3. Archeologia.
- 2.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.
- 2.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
- 2.12. Wymagania ochrony przeciwpowodziowej.
- 2.13. Złóża kopalin.
- 2.14. Ponadlokalne cele publiczne.

3. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

- 3.1. Powiązania przyrodnicze.
- 3.2. Infrastruktura społeczna.
- 3.3. Infrastruktura techniczna.
- 3.4. Analiza interesów gmin sąsiednich.

4. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

- 4.1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.
- 4.2. Główne kierunki i priorytety rozwojowe wynikające z uwarunkowań i wniosków.

II. KIERUNKI I POLITYKA.

5. GŁÓWNE CELE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

6. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁOWICE.

- 6.1. Kierunki zamian w strukturze przestrzennej.
- 6.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.
- 6.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne.
- 6.4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego.
 - 6.4.1. Zasady ochrony środowiska.
 - 6.4.2. Zasady ochrony przyrody.
- 6.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej oraz zasady ich ochrony.
 - 6.5.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.
 - 6.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 7.1. Ponadlokalna i lokalna sieć drogowa.
- 7.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.
 - 7.2.1. Wodociągi i kanalizacja.
 - 7.2.2. Gospodarka odpadami.
 - 7.2.3. Gazyfikacja.
 - 7.2.4. Elektroenergetyka.
 - 7.2.5. Telekomunikacja.
8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
10. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz obszary przestrzeni publicznej.
 - 10.1. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.
 - 10.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
 - 10.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - 10.4. Obszary przestrzeni publicznej.
 - 10.5. Obszary na których gmina zamierza sporządzić m.p.z.p.; w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 10.6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
 - 10.7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania mas ziemnych.
 - 10.8. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny.
 - 10.9. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązując na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.
 - 10.10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
 - 10.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
 - 10.12. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

III. SYNTEZA KIERUNKÓW I POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

11. Wstęp do syntezy.
12. Synteza i metodologia polityki zagospodarowania przestrzennego.
13. Uwagi dotyczące funkcjonowania formalno-prawnego niniejszego Studium (...).
14. Klauzula.
15. Załączniki graficzne.
 - Załącznik Nr 1 - Uwarunkowania.
 - Załącznik Nr 2 - Kierunki i polityka.
 - Załącznik Nr 3 - Wykaz stanowisk archeologicznych AZP.

I. UWARUNKOWANIA.

1. WSTĘP.

1.1. Podstawa opracowania.

Podstawę opracowania niniejszego Studium (...) stanowi umowa zawarta 8 maja 2008 r. pomiędzy gminą Masłowice, reprezentowaną przez Wójta Gminy Masłowice a Biurem Studiów i Projektów „KONTAKT”, regulująca opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Masłowice Nr IV/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.

W wyniku analizy dokonanej w trybie art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), stwierdzono konieczność przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice (zwanego dalej „Studium...”), gdyż obowiązujące Studium (...) nie odpowiada w pełni na aktualne problemy zagospodarowania przestrzennego gminy.

1.2. Zakres merytoryczny Studium (...).

Zakres merytoryczny Studium (...) reguluje enumeracyjnie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) zwanej dalej „UOPiZP”.

W zakresie uwarunkowań mają zastosowanie regulacje art. 10 ust. 1 pkt. 1-14, a w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 2 pkt. 1-16 przywołanej powyżej UOPiZP.

W konstruowaniu zapisów Studium (...) przeanalizowano wnioski osób fizycznych i prawnych; - wpływające na zmiany, korekty i przewartościowanie zapisów. Ma to na celu dostosowanie tego aktu prawnego do obecnie występujących potrzeb i trendów w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

1.3. Struktura sieci osiedleńczej.

Gmina ma powierzchnię 116,2 km² co stanowi 0,6% powierzchni województwa łódzkiego. Graniczy: - od północy z gminami Gorzkowice, Łęki Szlacheckie i Ręczno, od wschodu z gminą i miastem Przedbórz, od południa z gminą Wielgomłyny i od zachodu z gminą Kodrąb i Kobbiele Wielkie.

Podzielona jest obecnie na siedemnaście sołectw.

Historyczny rozwój układu przestrzennego gminy jest słabo udokumentowany. Słabo udokumentowane jest także osadnictwo na Górze Chełmo. Istniały tutaj w średniowieczu dwa grody – oba spalone, po których pozostały tylko archeologiczne relikty (dziejziniec o średnicy ca 40,00 m i głównego wału sięgającego we fragmentach do 5,0 m npt.)

Jeśli chodzi o „prehistorię” siedziby gminy, to Masłowice były związane z najbliższymi ośrodkami administracyjnymi jakimi jest tutaj Przedbórz i Chełmo. Powstanie tego ostatniego datowane jest na XI-XII w. Niewykluczone jest, że Masłowice należały w tym okresie do rodu Zadorów; - były jedynym z jego folwarków. Na przełomie XIV i XV w. majątek Zadorów w Sieradzkim liczył kilkanaście wsi skupionych wokół ośrodków parafialnych: Bąkowa Góra, Chełmo, Bęczkowice, Wielgomłyny i Żytno. W tym kontekście Masłowice nie są wymieniane jako parafia.

Wiadomo jednak na pewno, że parafia rzymsko-katolicka istniała tutaj już przed 1389 r. Fundację kościoła przypisuje się możnowładcy Duninowi (XIV w.) Przybudowę kaplicy św. Anny zawdzięcza parafia Januszowi Leżyńskiemu, małogoskiemu kasztelanowi (1570 r.).

W XV w. Masłowice należały do powiatu radomszczańskiego który wraz z powiatami sieradzkim, szadzkowskim i piotrkowskim w związku z ustaleniami terminów i miejsc odbywania sądów zwykłych – tzw. „roczków”. Wszystkie te jednostki administracyjne należały do województwa sieradzkiego. Należy tutaj przypomnieć, że powiat radomszczański sięgał na północ do Kamińska i Bęczkowic, na zachodzie granica biegła koło Siemkowic, Chorzewa, Ożegowa a na południu dochodziło do Chrzastowa i Mytowa.

Obecnie teren gminy położony jest w powiecie radomszczańskim w pewnej opozycji do głównych ciągów komunikacji kołowej. Głównymi elementami tej sieci jest droga krajowa w układzie horyzontalnym (Radomsko-Przedbórz) i trzy drogi powiatowe (w kierunku Gorzkowic, Kodrębia i Ręczna)

W procesie rozwoju historycznego wykształciły się (obok wsi gminnej – Masłowic) następujące ważniejsze ośrodki mieszkalnictwa: Bartodzieje, Tworowice, Chełmo, Ochotnik, Korytno i Łączkowice. Pozostałe miejscowości na obszarze gminy to wsie o funkcji podstawowej; - rolnictwo i obsługa rolnictwa.

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

Gmina ma charakter wybitnie rolniczy. Zmiany antropogeniczne (z nielicznymi wyjątkami) są powierzchniowe i nie przesądzają o jednokierunkowym przeznaczeniu i użytkowaniu terenów; - innych niż funkcje rolniczo – leśne.

Makroużytkowanie przestrzeni gminy w układzie procentowym przedstawia się następująco:

- uprawy i użytki rolnicze: 72%
- użytki leśne: 16%
- tereny zruralizowane i inne: 12 %

Ze względu na charakter gminy istotna jest bonitacja gleb liczona w stosunku procentowym do ogólnej powierzchni gruntów ornych:

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia w ha	%
II	70	0,9
IIIa	243	3,4
IIIb	416	5,9
IVa	1038	14,4
IVb	1737	24,1
V	2117	29,5
VI	1461	20,3
VIz	108	1,5
Razem	7190	100

Wynika z tego, że gleby słabe i bardzo słabe (V, VI i VIz kl.B.) stanowią ponad połowę areалу (51,3%), zaś gleby bardzo dobre (II, III kl.B.) zaledwie 10,2%.

Podobnie przedstawia się sytuacja w zakresie użytków zielonych:

Użytki zielone	Powierzchnia w ha	%
III	27	4,3
IV	213	35,7
V	251	42,1
VI	90	15,1
VIz	16	2,6
Razem	596	100

Gleby klas II-III stanowią przestrzeń, do której obowiązują rygory prawnej ochrony; - wykluczające bądź ograniczające zmiany jej użytkowania.

W metodzie wartościowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej IUNG-2000 gmina posiada 61,7 pkt (kraj: 66,6 pkt). Przyjęta ogólnie metoda waloryzacji opiera się na założeniu, że o warunkach produkcji rolniczej na danym terenie

decydują następujące elementy środowiska: jakość gleb, klimat i długość okresu wegetacyjnego, rzeźba terenu i warunki wodne.

Obok użytków rolniczych i lasów na terenie gminy występują tereny zabudowane budownictwem mieszkaniowym; - zagrodowym w przeważającej mierze, oraz tereny obsługi rolnictwa w postaci farm hodowlanych i gospodarstw specjalistycznych.

2.2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

Podstawowymi elementami wyznaczającymi tożsamość funkcjonalno – przestrzenną gminy są:

- miejscowość siedziby gminy – Masłowice,
- dolina rzeki Pilicy przebiegająca przez południowo-wschodni kraniec gminy,
- rezerwat Góra Chełmo,
- gospodarstwo rolnicze Chełmo,
- duży kompleks leśny usytuowany na północny – zachód od m. Masłowice,
- droga krajowa Nr 42.

2.3. Makrostruktury funkcjonalno – przestrzenne.

Na obszarze gminy brak wykształconych makrostruktur funkcjonalno – przestrzennych. W nawiązaniu jednak do funkcji podstawowej gminy można by do nich zaliczyć kompleksy dobrych gleb zalegających w południowej partii obszaru gminy.

2.4. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poprzedni plan ogólny (zatwierdzony uchwałą Nr XV/57/86 GRN w Masłowicach z dnia 30 grudnia 1986 r.) zgodnie z regulacją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r.

Jednoznaczna ocena stanu przestrzennego jest praktycznie niemożliwa, chociaż zabudowa większości wsi podporządkowana jest funkcjom rolniczym. Przeważają więc zagrody o typologii komplementarnej z typami gospodarstwa rolniczego (uprawy, hodowla, produkcja specjalistyczna ect.).

W ostatnich latach, szczególnie przy głównych szlakach komunikacji kołowej, powstają obiekty o charakterze „podmiejskim”, składające się zazwyczaj z budynku mieszkalnego – jednorodzinne i ewentualnie wolnostojącego garażu samochodowego. Wpływ na to ma przede wszystkim zbywanie starych, zdekapitalizowanych gospodarstw inwestorom zatrudnionym w II i III sektorze zatrudnienia (przemysł i usługi) oraz

dostępność tanich projektów „katalogowych”. Trend ten zmienia charakter większości miejscowości na obszarze niniejszego opracowania.

W tej sytuacji, z jednej strony poprawia się stan substancji kubaturowej, infrastruktura techniczna (a w szczególności drogi, chodniki, ogrodzenia ect.) oraz ogólna estetyka fragmentów układów przestrzennych – z drugiej zaś strony wielorakość substancji kubaturowych i przypadkowość ich rozmieszczenia, powodują w wielu przypadkach odczucie narastającego chaosu.

Na obszarze gminy występują obiekty kubaturowe w zasadzie nieprzekraczające 10,00 m npt. (z wyjątkiem obiektów użyteczności publicznej; kościołów, szkół i elementów wertykalnych infrastruktury technicznej). Dlatego też utrzymanie tej skali zabudowy staje się ważnym zadaniem polityki przestrzennej gminy i winno być uwzględniane przy ewentualnym opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.).

2.5. Zarys problematyki demograficznej.

W dniu 30 kwietnia 2008r obszar gminy zamieszkiwało 4446 osób (podobnie jak 31 grudnia 2007r). Na pobyt czasowy zameldowane były 73 osoby. Rozmieszczenie mieszkalnictwa w poszczególnych miejscowościach przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie ilościowe aktualnych pobytów na poszczególnych miejscowościach.

Lp.	Nazwa miejscowości	Aktualne adresy		Płeć	
		Stały	Czasowy	Kobiety	Mężczyźni
1.	Bartodzieje	170	3	86	84
2.	Borki	125	0	63	62
3.	Chełmo	489	8	245	244
4.	Granice	248	4	124	124
5.	Huta Przerębska	82	1	42	40
6.	Kalniki	194	3	97	97
7.	Kawęczyn	246	0	125	121
8.	Koconia	176	3	88	88
9.	Kolonia Przerąb	91	1	46	45
10.	Korytno	379	12	190	189
11.	Kraszewice	399	6	200	199
12.	Krery	61	0	31	30
13.	Łączkowice	148	5	74	74
14.	Masłowice	362	12	180	182
15.	Ochotnik	430	4	215	215
16.	Przerąb	238	4	120	118
17.	Strzelce Małe	337	0	170	167

18.	Tworowice	130	4	65	65
19.	Wola Przerębska	141	3	70	71
		4446	73	2231	2215

W roku 2002 obszar gminy zamieszkiwały 4657 osoby. Ujemne saldo wynosi więc w 2008 roku 211 osób.

Liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały na terenie gminy, w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkańców	4657	4568	4560	4456	4479	4446	4446

Są to dane szacunkowe, gdyż dotyczą różnych miesięcy w obrębie danego roku. Np. w 2002 r. występują dwie wartości: 4657 osób i 4573 w (dniu 31 grudnia 2002r.). Trend malejący jest więc ewidentny, ale nieznaczny w przedziale ostatnich trzech lat.

Obok procesów naturalnych (urodzenia-zgony) istotnym elementem zmian struktury demograficznej jest analiza salda migracji w ostatnich pięciu latach:

Lata	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba zameldowań	41	54	72	42	39
Liczba wymeldowań	64	66	48	66	37
Saldo	- 23	- 12	+ 24	- 24	+ 2

Stan bezrobocia na terenie gminy obecnie waha się w okolicach wartości 10%, a liczba osób zawodowo czynnych w dniu 31 grudnia 2008 r. wynosiła 260 osób.

Powyższa makroanaliza ma wprawdzie tylko pośredni wpływ na ocenę dynamiki przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, lecz stanowi ważną przesłankę w zakresie promowania kierunków rozwoju i kierunków przekształceń sieci osadniczej.

W odniesieniu do możliwości zatrudnienia struktura ludności w gminie przedstawia się następująco: osoby w wieku przedprodukcyjnym – 21,26%, osoby w wieku produkcyjnym – 57,88%, osoby w wieku poprodukcyjnym – 20,84%.

Dodać należy, że prognoza demograficzna dla gminy zakłada zmniejszanie się populacji:

Rok	Przyrost naturalny	Przyrost rzeczywisty	Ludność
2008	9	23	4446
2009	9	21	4470
2010	9	21	4449
2011	9	20	4429
2012	11	22	4407

Są to dane szacunkowe, które nie uwzględniają np. indywidualnego budownictwa rekreacyjnego, przekształcanego na miejsca stałego pobytu oraz zmianę preferencji w lokalizacji budownictwa mieszkaniowego „w cichym miejscu-bliżej przyrody.”

2.6. Infrastruktura społeczna.

W zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano jedynie wybrane elementy w zakresie infrastruktury społecznej (mieszkalnictwo, szkolnictwo, kulturę, zdrowie, sport, rekreację, handel i gastronomię). Świadomie pominięto usługi w zakresie administracji i inne, gdyż przeanalizowane zakresy stanowią pośrednio, w ocenach stanu infrastruktury społecznej, dostateczny materiał oceny kondycji przestrzennej obszaru opracowania. W układzie natomiast zachowań przestrzennych populacji (charakteryzowanych skrótowo funkcjami: „mieszkalnictwo – praca - wypoczynek”) zawarte tutaj informacje mogą stanowić, jedną z podstaw formułowania wniosków w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.6.1 Mieszkalnictwo.

Mieszkalnictwo na obszarze gminy charakteryzuje się monokulturą budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego z przewagą założeń budownictwa zagrodowego.

Do największych jednostek osiedleńczych zalicza się Chełmo, Korytno, Kraszewice, Masłowice, Ochotnik i Strzelce Małe. Do najmniejszych zaś Hutę Przerębską, Kolonię Przeręb i Krery (które zamieszkuje poniżej 100 osób).

W układzie rozmieszczenia mieszkalnictwa, w układzie sołectw występują naturalne analogie (licząc osoby / sołectwo):

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. Bartdzieje - 170 | 10. Kraszewice – 399 |
| 2. Borki – 125 | 11. Łączkowice – 148 |
| 3. Chełmo – 48 | 12. Masłowice - 423 |
| 4. Granice – 248 | 13. Ochotnik - 430 |
| 5. Huta Przerębska – 82 | 14. Przeręb - 329 |
| 6. Kalinki – 194 | 15. Strzelce Małe - 337 |
| 7. Kawęczyn – 256 | 16. Tworowice - 130 |
| 8. Koconia - 176 | 17. Wola Przerębska - 141 |
| 9. Korytno – 379 | |

W ostatnich latach ilość wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych przedstawia się następująco:

Lp.	Solectwo	Liczba pozwoleń na budowę					Razem
		2004	2005	2006	2007	2008	
1.	Bartdzieje	1	1	-	-	-	2
2.	Borki	-	1	-	-	-	1
3.	Chełmo	-	-	-	-	1	1
4.	Granice	1	-	2	-	-	3
5.	Huta Przerębska	-	-	-	-	-	-
6.	Kalinki	-	-	-	-	-	-
7.	Kawęczyn	-	-	-	4	2	6
8.	Koconia	-	-	1	-	-	1
9.	Korytno	-	1	1	-	-	2
10.	Kraszewice	2	2	-	-	-	4
11.	Łączkowice	-	-	3	2	4	9
12.	Masłowice	-	1	1	-	-	2
13.	Ochotnik	-	1	-	-	-	1
14.	Przerąb	2	1	1	1	-	5
15.	Strzelce Małe	1	1	1	2	2	7
16.	Tworowice	1	1	-	1	-	3
17.	Wola Przerębska	1	-	1	-	-	2
Razem		9	10	11	10	9	49

2.6.2. Szkolnictwo.

W roku szkolnym 2007/2008 do szkół podstawowych i gimnazjalnych uczęszczało 377 dzieci.

W gminie funkcjonują obecnie następujące placówki oświatowe:

Miejscowość	Szkoła	Ilość uczniów	Salę gimnastyczne
Strzelce Małe	Zespół Szkół Gimnazjalnych	270	1
Kraszewice	PSP	55	-
Przerąb	PSP	32	1

Ponadto istnieje przedszkole w Masłowicach, do którego uczęszcza 15 dzieci w ramach tzw. „zerówek”. Ogólna liczba dzieci w przedszkolu wynosi 50.

2.6.3. Kultura.

Na obszarze gminy brak domu kultury. Funkcje kulturotwórcze spełniają Ochotnicze Straże Pożarne w miejscowościach Strzelce Małe i Masłowice oraz parafie rzymsko – katolickie w Masłowicach, Przerąbiu i pobliskim Przedbórz.

Poza tym działalność kulturalną prowadzą także świetlice w Strzelcach Małych i Masłowicach. Funkcje kulturotwórcze pełnią też filie biblioteczne (Kraszewice, Chełmo, Przerąb) biblioteki gminnej zlokalizowanej w Strzelcach Małych.

Działalność kulturalną prowadzą też fakultatywnie szkoły na zajęciach polekcyjnych.

Na obszarze gminy brak zespołów regionalnych i związków kulturotwórczych.

2.6.4. Zdrowie i opieka społeczna.

W Masłowicach funkcjonuje Ośrodek Zdrowia zatrudniający czterech lekarzy oraz pięć pielęgniarek. W Ośrodku pracuje także jeden stomatolog, jedna pomoc dentystyczna, jedna laborantka i jeden technik fizjoterapeuta.

W zakresie profilaktycznym kadra medyczna działająca na terenie gminy jest niewystarczająca.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej mieści się w budynku przedszkola w Masłowicach.

2.6.5. Sport i rekreacja.

Gmina nie posiada liczącego się zaplecza sportowo – rekreacyjnego. Lokalne, nie urządzone, boiska znajdują się we wszystkich większych ośrodkach, lecz brak gminnego stadionu. W Masłowicach jest tylko boisko.

Sale gimnastyczne znajdują się tylko w szkołach podstawowych w Przerębie i Strzelcach Małych.

2.6.6. Handel i gastronomia.

Obecnie na terenie gminy brak restauracji, a jedyny punkt gastronomiczny znajduje się w Strzelcach Małych.

Brak także profesjonalnej bazy noclegowej.

Usługi handlowe występują w następujących miejscowościach: Masłowice, Przerąb, Kraszewice, Chełmo, Strzelce Małe, Korytno, Kalinki,

2.6.7. Usługi i inne.

Na terenie gminy Masłowice funkcjonuje około 100 podmiotów gospodarczych zajmujących m.in. usługami w zakresie budownictwa, transportu, przetwórstwa mięsnego i piekarnictwa.

2.7. Infrastruktura techniczna.

2.7.1. Komunikacja kołowa.

Na obszarze gminy brak linii kolejowej. Komunikacja masowa oparta jest o przewozy PKS – em.

Układ sieci drogowej odpowiada układowi przestrzennemu gminy, lecz stan techniczny dróg jest niezadowalający.

Przez gminę w układzie horyzontalnym przebiega droga krajowa Nr 42 (10,5 km) – klasy G oraz sześć dróg powiatowych:

- Relacji: - Masłowice – Gorzkowice – Kamieńsk (ul. Szkolna, ul. Wieluńska), Łękińsko - Brudzice, Nr 3915E (9,84 km) – klasy Z
- Granice - Kraszewice, Nr 3917E (6,25 km) – klasy L
 - Kobiełe Wielkie – Rzejowice – Przerąb – Trzebnica - Lubień, Nr 3926E (5,3 km) – klasy L
 - Przedbórz (ul. Częstochowska) - Wielgomłyny, Nr 3920E (2,5 km) – klasy Z
 - Wola Rożkowa – Zagórze - Niwa Goszczowska – Chełmo, Nr 3916E (1,34 km) – klasy L
 - Silnica – Maksymów – Wielgomłyny – Masłowice – Łęki Szlacheckie - Tomawa, Nr 3918E (10,8 km) – klasy Z

Pozostałe to drogi gminne:

- Relacji: - (Grabowiec, Marianek) – gr. gm. Gorzkowice – Bartodzieje, Nr 110106 E – klasy D
- (Adamów) – gr. gm. Łęki Szlacheckie – Ochotnik – Korytno – gr. gm. Przedbórz, Nr 110207E – klasy D
 - (Dobrenice) - gr. gm. Łęki Szlacheckie – Kalinki – Korytno – Konstantynów – Jaskółki (Strzelce Małe), Nr 110208E – klasy D
 - (Krosno) - gr. gm. Gorzkowice – Bartodziej – Wola Przedborska, Nr 110209 E – klasy D
 - (Bąkowa Góra) – gr. gm. Ręczno – Kalinki – Masłowice, Nr 110305E – klasy D
 - (Józefów) – gr. gm. Kodrąb – Dąbrowa Lipowska – Borki – Huta Przerębska, Nr 112254E – klasy D
 - Przerąb – Tworowice – Granice, Nr 112401E – klasy D
 - Strzelce Małe – Będzin – Chełmo, Nr 112402E – klasy D
 - Chełmo – gr. gm. Wielgomłyny (Biestrzyków Mały), Nr 112403E – klasy D
 - Kraszewice - gr. gm. Wielgomłyny (Sokoła Góra), Nr 112404E – klasy D

2.7.2. Zaopatrzenie w wodę.

Na obszarze gminy funkcjonują dwa ujęcia wody w Przerębie:

- studnia Nr 1 o wydajności teoretycznej 130, 00m³/h (głębokość ± 60,00 m ppt.)
- studnia Nr 2 o teoretycznej wydajności 164,40m³/h (głębokość ± j.w.)

Stacja uzdatniania wody ma wydajność 71,20m³/h.

Ponadto w Masłowicach wykonany jest otwór studzienny dla potrzeb wodociągu wiejskiego.

Gmina jest praktycznie zwodociągowana w 98 – 100%, a ilość wody zaspokaja odbiorców (sieć rozdzielcza liczy ca 74,00 km).

W perspektywie przewidziane jest nowe ujęcie wody w miejscowości Strzelce Małe – Kolonia, które będzie mogło funkcjonować w sytuacjach awaryjnych.

2.7.3. Gospodarka ściekowa i odpadowa

Gmina posiada „Plan gospodarki odpadami dla gminy Masłowice” na lata 2004 – 2011. Ustalenia powyższego planu stanowią podstawę do prowadzenia polityki gminy w tym zakresie i są integralną częścią niniejszego „Studium” (...).

Nieczystości płynne z obszaru opracowania zbierane są do szczelnych, bezodpływowych zbiorników i wywożone do oczyszczalni ścieków w Przedborzu. Obecnie funkcjonują oczyszczalnie biologiczno – mechaniczne w Chełmie (50m³/d), przy publicznej szkole podstawowej i gimnazjum w Strzelcach Małych (MBA o wydajności 4,50m³/d). Sygnalizowana jest także konieczność realizacji gminnej oczyszczalni ścieków.

W chwili obecnej na obszarze gminy brak kanalizacji deszczowej; - do czasu realizacji gminnej oczyszczalni ścieków, ścieki deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo do rowów odwadniających (wymagających udrożnienia).

2.7.4. Elektroenergetyka.

Gmina jest zelektryzowana w 100,00%. Główna sieć elektroenergetyczna to napowietrzne linie EE 15 kV transformowane na moc 15/04 kV z napięciem 0,4/0,23V. Sieć wymaga zabiegów modernizacyjnych. Projektowana jest linia WN 400 kV relacji Rogowiec – Kielce, której przebieg w Studium (...) określić należy w dwóch wariantach przebiegu (wybór dokonany zostanie w fazie projektu technicznego).

Obecnie zapotrzebowanie energii elektrycznej jest stabilne i zadowalające.

2.7.5. Energetyka ciepłownicza.

Na terenie gminy nie ma sieci ciepłowniczych. Mieszkańcy korzystają najczęściej z pieców CO na paliwa stałe (węgiel, koks etc.). Wiele gospodarstw korzysta z gazowych indywidualnych sieci gazowych (butle z gazem propan – butan).

W obiektach użyteczności publicznej sporadycznie występują instalacje gazowe czy olejowe.

Składy opałów funkcjonują w Masłowicach, Przerębie, Wierzbowice i Strzelcach Małych.

2.7.6. Telekomunikacja.

Telefony stacjonarne funkcjonują w około 400 gospodarstwach. Wartość ta jest zmienna i powiązana z rozwojem Internetu. Główne funkcje telekomunikacyjne, podobnie jak w całym kraju przejmuje telefonia komórkowa (brak wiarygodnych szacunków; - można tylko założyć, że telefon komórkowy funkcjonuje w co drugiej rodzinie).

2.7.7 Sieci informatyczne i radiolinie.

Na obszarze gminy brak profesjonalnych sieci informatycznych. Przez teren przebiega radiolinia relacji Dobromierz – Majków.

2.8. Środowisko przyrodnicze.

2.8.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.

Wg. geobotanicznego podziału Polski dokonanego przez W. Szaferę obszar gminy Masłowice zaliczany jest do prowincji Niżowo – Wyżynnej, Środkowoeuropejskiej, działu Bałtyckiego, poddziału Pasa Wyżyn Środkowych. Kompleksy leśne zajmują znaczne obszary w południowej części gminy i niewielkie w pozostałej części. Największy udział w strukturze siedliskowej lasów mają siedliska ubogie: bór świeży, suchy, wilgotny i bagienny. Występują też siedliska średnio żyzne (bór mieszany, świeży, wilgotny, bagienny). W drzewostanach dominującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu, brzozy, świerka, osiki i olszy.

Charakterystycznym i ważnym elementem szaty roślinnej tego obszaru są zbiorowiska nieleśne. Występują tu zbiorowiska wodne, bagienne, łąkowe i torfowe, często z rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin (m. in.: rosiczka okrągłolistna, rosiczka długolistna, modrzewnica zwyczajna i żurawina błotna).

Zasadniczy zręb flory tego obszaru tworzą gatunki z wielu obszarów geograficznych, wśród których dominujący charakter mają rośliny szeroko rozpowszechnione w północnej i środkowej Europie. Wiele jest tu gatunków o charakterze eurosyberyjskim (borówka czarna, śródmaczek leśny i inne gatunki runa leśnego lasów sosnowych i mieszanych, z drzew: sosna zwyczajna i jarząb pospolity).

Na wilgotnych łąkach, bagnach i torfowiskach spotyka się wiele roślin północnych (skrzyp błotny, turzyca bagienna, kilka gatunków mchów, gwiazdnica długolistna i bagno zwyczajne).

Świat zwierząt nie jest bogaty. Można tu wymienić gatunki szeroko rozpowszechnione na kontynencie euroazjatyckim (ssaki: zając szarak, kuna leśna, sarna, dzik, z ptaków: sójka, dzwonec, świergotek łąkowy i drzewny, słowik rdzawy, kaskowa, kulczyk i dzięcioł polny). Występują też gatunki o charakterze południowym, reprezentowane głównie przez bogaty świat owadów, a wśród kręgowców: chomiki i nietoperze.

2.8.2. Budowa geologiczna.

Wg. podziału fizyczno – geograficznego Polski J. Kondrackiego przedmiotowy teren w całości leży w prowincji Wyżyn Polskich w podprowincji Wyżyna Małopolska. Gmina należy do mezoregionu Wzgórza Radomszczańskie, zaś niewielki fragment w części południowej do Niecki Włoszczowskiej. Wzgórza Radomszczańskie oraz Niecka Włoszczowska wchodzi w skład makroregionu zwanego Wyżyną Przedborską.

Niecka Włoszczowska pod względem budowy i ukształtowania powierzchni ma formę miski o płaskim dnie i wyniesionych brzegach. Cechuje ją rzeźba płaskorówninna, mało zróżnicowana morfologicznie. Jej kredowe podłoże pokrywają czwartorzędowe piaski uformowane w wydmy, pomiędzy którymi występują tereny podmokłe, bagniste i zatorfione.

Wzgórza Radomszczańskie zbudowane są z utworów górnopaleozoicznych kredowych pokrytych osadami czwartorzędowymi. Utwory jurajskie występują tylko w południowo – zachodniej części gminy. Cechą charakterystyczną tego obszaru jest duża ilość pagórków i równin kemowych o schodowo obniżających się powierzchniach.

Najstarszymi osadami nawierconymi w obrębie gminy Masłowice są utwory triasu środkowego i górnego. Wykształcone są one w postaci wapieni, margli i dolomitów z przewarstwieniami iłowców, mułowców i piaskowców. Całkowita miąższość tych utworów jest zmienna i waha się od 39 do 822 m. Tak duże zróżnicowanie miąższości tych osadów związane jest z silnymi zaburzeniami tektonicznymi tych utworów w obrębie antykliny Chełma. Jura dolna wykształcona jest jako iłowce, mułowce i piaskowce drobnoziarniste (70 – 150 m), natomiast jura środkowa jako piaskowce, łupki ilaste, mułowce, wapień piaszczyste i margle. Jura górna reprezentowana jest przez wapień i margle, tworzy najstarsze utwory występujące na powierzchni antykliny Chełma. Można je obserwować w licznych kamieniołomach i odsłonięciach. Kreda dolna wykształcona jest w postaci piaskowców, piasków glaukonitowych i gez. Osady te występują w obrębie antykliny Chełma – Góry Chełmo i Smotryszowa – grzbiet Dmenina Pieszyc. Kreda górna wykształcona jest w postaci margli, wapieni, opok i gez.

Trzeciorzęd reprezentowany jest przez ły, mułki, piaski i rumosze zwierzelinowe. Występuje lokalnie w obniżeniach i lejach krasowych pod grubym nakładem osadów czwartorzędowych.

Strop utworów podczwartorzędowych występuje na rzędnych ok. 180 – 250 m n.p.m. Osady czwartorzędowe pokrywają 90 % powierzchni obszaru gminy. Miąższość ich jest zmienna i w obrębie dolin rzecznych może przekraczać 20 -30 m. Na obszarze gminy można znaleźć ślady trzech zlodowaceń: południowopolskiego, środkowopolskiego oraz północnopolskiego. W czasie glacjału południowopolskiego osadzały się: piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz gliny zwałowe. Po zlodowaczeniu nastąpił interglacjał zwany wielkim, osadziły się wtedy utwory akumulacji

rzecznej (piaski i żwiry) oraz utwory zastoikowe (mułki jeziorne i gytie). Łądolód zlodowacenia środkowopolskiego pozostawił po sobie piaski i żwiry ozów, kemów oraz moren czołowych. W okresie zlodowacenia północnopolskiego osadziły się piaski tarasów nadzalewowych rzeki Pilicy. Pod koniec plejstocenu rozpoczął się proces powstawania wydym, który trwał aż do holocenu. W holocenie nastąpiła akumulacja piasków, namułów i torfów w dolinach rzecznych i zagłębieniach bezodpływowych.

Obszar gminy Masłowice nie jest zbyt zasobny w surowce mineralne. Kopalinami mającymi znaczenie surowcowe są wapienie jurajskie, piaskowce kredowe, piaski i żwiry czwartorzędowe.

2.8.3. Warunki hydrogeologiczne.

Cały obszar gminy leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 408) „Niecka Miechowska”. Duża część gminy leży w strefie obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), zaś północny fragment (w rejonie wsi Przeręb i Huta Przerębska) w strefie obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO).

Zbiorniki wód podziemnych o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych, kredowych i jurajskich. Obszary występowania wód w utworach czwartorzędowych związane są przede wszystkim z dolinami bezimiennych cieków. Głębokość występowania zwierciadła jest niewielka (sporadycznie przekracza 5,0 m), wydajność wynosi od 7,7m³/h do 13m³/h przy depresji kilku metrów. Wody tego poziomu charakteryzują się z reguły niską jakością, ze względu na brak naturalnej izolacji narażone są w znacznym stopniu na zanieczyszczenia z powierzchni terenu. Wody podziemne w utworach kredowych występują na południowy zachód od pasma Przedborsko – Małogoskiego. Poziom ten zakwalifikowany według A.S. Kleczkowskiego jako Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP). Zbiornik ten objęty jest wysoką ochroną (OWO).

Głębokość występowania zwierciadła wody uzależniona jest przede wszystkim od ukształtowania terenu i wynosi przeważnie kilka metrów. Ujęcia wody nie posiadają ustanowionych stref ochronnych. Jakość wód w utworach górnokredowych na ogół nie budzi zastrzeżeń. Są to wody średnio twarde i twarde. Rzadko spotyka się w nich ponadnormatywne zawartości azotu i azotynów, a obecność żelaza i manganu nie przekracza zawartości dopuszczalnych dla wód do picia i na potrzeby gospodarcze.

Jakość wód podziemnych jest dobra. Pogorszenie jej może być wywołane zmianami jakości infiltrujących wód opadowych, lokalnie może być związane z oddziaływaniem składowisk odpadów. W obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych powinny obowiązywać zasady gospodarowania ekologicznego. Dotyczy to zwłaszcza wydzielonych Obszarów OWO i ONO.

Przeważająca część gminy charakteryzuje się pełną lub połowiczną izolacją pierwszego poziomu użytkowego wód podziemnych od powierzchni terenu.

Wzdłuż zachodniej granicy gminy Masłowice przebiega dział wodny I rzędu. Oddziela on dorzecze Wisły i Odry. Gmina odwadniana jest przez rzekę Luciążę i jej dopływy, rzekę Struga i bezimienne ciek, które odprowadzają wody do Pilicy. Wg. raportu Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Częstochowie wody powierzchniowe w gminie nie odpowiadają normom czystości wód powierzchniowych. Jakości wód w pozostałych ciekach nie badano.

2.8.4. Klimat.

Wg. regionalizacji R. Gumińskiego gmina Masłowice leży w centrum przejściowego i zmiennego klimatu polski, w obrębie łódzkiej dzielnicy klimatycznej, charakteryzującej się dużą zmiennością pogody oraz zróżnicowanymi warunkami meteorologicznymi w poszczególnych latach. Suma opadów rocznych kształtuje się w granicach 550 – 600 mm.

średnia roczna temperatura powietrza 7,7 °C

średnia temperatura dla stycznia – 3,0 °C

średnia temperatura dla lipca + 18,2 °C

średnia roczna suma opadów atmosferycznych 585 mm

Na omawianym terenie dominują wiatry z kierunku zachodniego, północno - i południowo – zachodniego, a średnia ich prędkość wynosi ok. 2,8 m/sek.

2.8.5. System ochrony przyrody.

Na obszarze gminy brak jest jednorodnego systemu ochrony przyrody oraz dyspozycyjnego ośrodka przyrodniczego monitoringu. Zasady ochrony regulowane są przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Tak więc na obszarze gminy ustanowione zostały trzy fragmenty obszaru chronionego krajobrazu:

- OCHK „Doliny Widawki” (Rozporządzenie Nr 58/2007 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 grudnia 2007 r. – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 374, poz. 712),

- OCHK „Przedborski” (Rozporządzenie Nr 9/2002 Wojewody Łódzkiego z dnia 2 lipca 2002 r. – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 175, poz. 2481),

- OCHK „Piliczański” (Rozporządzenie Nr 8/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz. 712),

Pierwszy obejmuje cały zachodni fragment gminy – drugi i trzeci zlokalizowany jest w południowo – wschodnim fragmencie obszaru opracowania.

Najwartościowszym fragmentem obszaru gminy jest rezerwat „Góra Chełmo”. Rezerwat ten na powierzchni 41,44 ha utworzony został w 1967r. jako rezerwat archeologiczno – leśny.

Góra Chełmo jest najwyższym wzniesieniem Wzgórz Radomszczańskich; - jej wysokość wynosi 323 m npm. Jest to kopulaste wzniesienie wznoszące się na 80 – 100m ponad przyległe tereny. Góra porośnięta lasem (bór mieszany) posiada bogaty drzewostan (dąb, świerk, jodła, buk, grab, klon zwyczajny, jawor i lipa drobnolistna). Szczególną wartością (obok krajobrazu) są stanowiska lipy szerokolistnej (na płn. granicy zasięgu) oraz stare dęby w wieku około 230 lat.

Flora roślin naczyniowych występujących w rezerwacie liczy ponad 140 gatunków.

Na obszarze gminy ustanowiono następujące pomniki przyrody:

1 dąb szypułkowy w m. Koconia

2 lipy białe w m. Masłowice

1 lipa drobnolistna w m. Masłowice

Za użytki ekologiczne uznano bagna śródleśne i rozległe torfowisko o pow. 0,7 ha i 0,41 ha położone na terenie Leśnictwa Masłowice w oddziałach leśnych Nr 127h i 127j. Obecnie projektuje się tutaj Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Natura 2000” – SOOS „Łąka w Bęczkowicach” zgodnie z dyrektywą RE (92/43/EWG).

Wartością przyrodniczą są także parki podworskie (rozdz. 2.9.) oraz zieleń śródpolna i oczywiście kompleksy leśne.

2.9. Środowisko kulturowe.

2.9.5. Lokalne wartości środowiska kulturowego.

Środowisko kulturowe reprezentowane jest:

- układami przestrzennymi historycznych wsi,
- obiektami architektury, wpisanymi do rejestru zabytków i ewidencji konserwatorskiej,
- historycznymi zespołami uformowanej zieleni,
- obiektami przemysłowymi (zabytkami techniki),
- cmentarzami,
- stanowiskami archeologicznymi.

Obecnie gmina nie posiada gminnej ewidencji zabytków. W celu właściwej gospodarki przestrzennej na obszarze gminy należy wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej wg następującego schematu:

Strefa „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiotem ochrony są parki w Chełmie i Masłowicach. Szczegółowe zasady i formy obowiązującej ochrony winny zostać opracowane na etapie sporządzenia dokumentacji dot. rewaloryzacji obiektów.

Obejmuje ona obszary, na których znajdują się zespoły i obiekty zabytkowe o dużych wartościach. Ochronie podlega: komponowany, historyczny układ przestrzenny, układ komunikacyjny, podziały parcelacyjne, zabytki architektury i budownictwa, zbiorniki wodne, zespoły zieleni komponowanej. Obowiązuje priorytet zachowania, odtwarzania i eksponowania walorów zabytkowych elementów układu. Wszelkie naruszenia stanu istniejącego (w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy oraz towarzyszących jej elementów środowiska przyrodniczego) wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych. Strefa częściowej ochrony konserwatorskiej (układu przestrzennego wsi) została przewidziana w miejscowościach: Bartodzieje, Chełmo, Korytno, Łączkowice, Ochotnik, Przerąb, Strzelce Małe. Strefa ta winna objąć tereny wzdłuż głównych dróg wylotowych zawierające: historyczny układ komunikacyjny, zespoły zabytkowej i tradycyjnej, reprezentatywnej dla różnych etapów wsi oraz obszary komponowanej zieleni. Ochronie podlegają podstawowe elementy struktury przestrzennej, w tym przede wszystkim: układ komunikacyjny, zabudowa zabytkowa i tradycyjna, historyczne podziały parcelacyjne, zespoły zieleni komponowanej i rzeźba terenu.

Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowych oraz szczególnie wartościowych, niezabytkowych układów przestrzennych. Przedmiotem ochrony są obszary otwartego terenu pozwalające na bezpośrednią obserwację wartościowych z punktu widzenia estetycznego i historycznego zespołów obiektów, w tym przede wszystkim zespołów rezydencjalno – parkowych i sakralnych.

Strefa „K” – ochrony krajobrazu.

Przedmiotem ochrony są obszary krajobrazu o wysokich, naturalnych wartościach przyrodniczych, w których obowiązują prócz tego odrębne przepisy zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

Strefa „W” – ochrony stanowisk archeologicznych.

Przedmiotem ochrony są stanowiska archeologiczne.

Przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych w sąsiedztwie lub na terenie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, inwestora lub wykonawcę inwestycji obowiązuje uzgodnienie warunków prowadzenia prac ziemnych z WKZ (wcześniejsze przeprowadzenie ratowniczych badań wyprzedzających bądź nadzorów archeologicznych – na koszt inwestora).

Precyzyjnego określenia powyższych należy dokonać w kolejno opracowanych m.p.z.p.

2.9.2 Obiekty w rejestrze i ewidencji zabytków

Obiekty w rejestrze zabytków.

Miejscowość	Ulica/Nr	Nazwa	Określenie	Zespół	Datowanie
Chełmo	-	park	pałacowy	pałacowo - parkowy	XVIII w.
Chełmo	-	pałac		pałacowo - parkowy	XVIII w.
Chełmo	59	dzwonnica		Kościół p.w.św. Mikołaja	poł. XVIII w.
Chełmo	59	kościół	p.w.św.Mikołaja	Kościół p.w.św. Mikołaja	1573 r.
Granice	28	dwór	-	-	2 poł. XIX w.
Masłowice	-	park	dworski	dworsko - parkowy	XVIII w.

Obiekty w ewidencji konserwatorskiej.

Miejscowość	Ulica/nr	Zespół	Nazwa	Określenie	Data	Material
Chełmo			chałupa		koniec XIX w	drewniany
Chełmo			kaplica cm. rz.- kat.		1863 r.	murowany
Chełmo		pałacowo- parkowy			XVII-XIX w.	różny
Chełmo			chlewnia		ok. 1840 r.	murowany
Chełmo			spichlerz		ok. 1840 r.	murowany
Chełmo			Oficyna	ruina	ok. 1840 r.	murowany
Chełmo	34		chałupa		1880 r.	drewniany
Chełmo	59	kościół p.w św. Mikołaja	zespół kościelny		XVI-XIX w.	
Chełmo	59	pałacowo- parkowy	spichlerz-obora		poł. XIX w.	murowany
Korytno	12		chałupa		1910 r.	drewniany
Łączkowice			dom		1920 r.	drewniany
Łączkowice			kapliczka		koniec XIX w	murowany
Masłowice		dworsko-parkowy			XIX w.	

Miejscowość	Ulica/nr	Zespół	Nazwa	Określenie	Data	Material
Masłowice			drewnutnia		1920 r.	murowany
Masłowice			dwór		przed 1863 r.	drewniany
Masłowice			spichlerz		XIX w.	murowany
Przerąb			spichlerz		XIX w.	murowany
Przerąb			stodoła		1919 r.	drewniany
Przerąb			zespół dworski		XVIII-XIX w.	różne
Przerąb		kościół p.w. św. Rozalii	kościół par. rz.-kat.	p.w. św. Rozalii	przed 1830 r.	murowany
Przerąb			zespół kościelny		1 poł. XIX w.	różne
Przerąb			dzwonnica		1 poł. XIX w.	murowany
Przerąb	05		chałupa		1912 r.	drewniany
Przerąb	06		chałupa		ok. 1880 r.	drewniany
Przerąb	07		chałupa		2 poł. XIX w.	drewniany
Przerąb	45		chałupa		2 poł. XIX w.	drewniany
Strzelce Małe			kościół par. rz.-kat.	p.w. Chrystusa Króla	ok. 1945 r.	murowany

Układy przestrzenne historycznych miejscowości:

Miejscowość	Data	Forma rozplanowania	Prawa miejskie
Bartodzieje	przed 1390r.	nierozpoznany	
Chełmo	1251r.	Folwark	
Korytno	1398r.	nierozpoznany	
Łączkowie		Ulicówka	
Ochotnik	1399r.	nierozpoznany	
Przerąb	1398r.	Folwark	od 1786r. do XIXw.
Strzelce Małe	1394r.	rzędówka	

Zabytki techniki:

Miejscowość	Obiekt	Datowanie
Masłowice	Kuźnia	XIX w.
Śreniawa	Młyn	2 poł. XIX w.

Cmentarze:

Miejscowość	Obiekt	Datowanie
Chełmo	cm. rzymsko - katolicki	XIX w.
Chełmo	cm. przykościelny	XIX/XX w.
Przerąb	cm. rzymsko - katolicki	XIX w.
Przerąb	cm. przykościelny	XIX/XX w.

W miejscowości Chełmo istnieje kapliczka – figurka św. Jana Nepomucena datowana na połowę XVIII w.

2.9.6. Archeologia.

Na obszarze gminy zarejestrowano w Systemie Ewidencji Stanowisk Archeologicznych (SESA) 246 stanowisk archeologicznych.

Jedno ze stanowisk (AZP 81 – 54, grodzisko, III Wcz. Śrw. C,Z,KZ) wpisane zostało do rejestru zabytków).

Zbiorcze zestawienie dla kartoteki AZP dla gminy stanowi załącznik do niniejszego studium (...), gdyż wszystkie stanowiska archeologiczne podlegają konserwatorskiej ochronie i mogą wpływać na inwestycyjne ograniczenia w miejscu ich występowania. Istnieje więc obowiązek każdorazowego uzgadniania prac ziemnych (na terenie ich występowania) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w celu uzyskania pozwolenia i warunków inwestowania.

2.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Jak wykazano w rozdz. 2.1. niniejszego studium gmina posiada stosunkowo słabe gleby, gdyż ponad połowa (51,3%) należy do V, VI i VI_z klasy bonitacyjnej (kB).

Rozwój rolnictwa determinuje tutaj rodzaj gleb. Są to gleby typu rędzin wytworzonych z węglowatych utworów kredowych i jurajskich, gleby bielcowe i brunatne wytworzone z piasków i glin, a w obniżeniach i dolinach gleby pochodzenia organicznego i mineralnego, mady torfowe, mułowo – torfowe i murszowe.

Stosunkowo wysoki jest tutaj wskaźnik IUNG – 2000 (61,7 pkt.) na co wpływ mają dobre warunki środowiskowe. Podobnie przedstawia się sytuacja w obszarach użytków zielonych.

Powyższe powoduje, że na obszarze opracowania przeważają gospodarstwa rolnicze; - zarówno hodowlane jak i upraw zielonych (żyto, mieszanki zbożowe, ziemniaki).

Średnia wielkość gospodarstw rolniczych jest stosunkowo wysoka i wynosi ca 8,00 ha, przy czym gospodarstwa powyżej 5 ha stanowią ca 65,00% wszystkich gospodarstw. Gospodarstw powyżej 15,00 ha jest około siedemdziesięciu.

Sady na obszarze gminy zajmują zaledwie ca 100,00 ha. 1100,00 ha powierzchni gminy jest zmeliorowana. Stawy rybne zajmują obszar ca 65,00 ha.

Na terenie gminy Masłowice występują następujące urządzenia melioracji wodnych:

1. Urządzenia melioracji wodnych podstawowych:

- rzeka Lubiąza – ogółem 11,15 km, w tym odcinek uregulowany 11,15 km
- rzeka Ciek spod Ochotnika – ogółem 6,8 km, w tym odcinek uregulowany 4,6 km

2. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych na obiektach:

- Bartodzieje – zmeliorowane użytki zielone – 254 ha,
 - zmeliorowane grunty orne – 40 ha, w tym zdrenowane – 40 ha
- Ochotnik – zmeliorowane użytki zielone – 378 ha, w tym zdrenowane 14 ha
 - zmeliorowane grunty orne – 27 ha, w tym zdrenowane – 27 ha
- Przerąb – zmeliorowane użytki zielone – 199 ha,
 - zmeliorowane grunty orne – 254 ha, w tym zdrenowane – 254 ha
- Tworowice – Granice – zmeliorowane użytki zielone – 182 ha, w tym zdrenowane 69 ha
 - zmeliorowane grunty orne – 401 ha, w tym zdrenowane – 401 ha

2.11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Analiza hipsometryczna obszaru gminy dokumentuje jej płaskorówninny charakter. Wyjątek stanowią tereny położone w sąsiedztwie głównych cieków wodnych i rzek (nieznaczne zróżnicowanie wysokości).

W tej sytuacji stwierdzono, że na obszarze opracowania nie występują tereny naturalnych zagrożeń geologicznych (skarpy, przełomy, uskoki etc). Nie ma tu także terenów szkód górniczych.

2.12. Wymagania ochrony przeciwpowodziowej.

Analizując uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy, wynikające z zagrożenia powodziowego; - stwierdzono występowanie trzech terenów narażonych na okresowe zalewanie. Tereny te związane są z istniejącymi tutaj rzekami: Pilicą i Luciążą. Bezimienne ciągi wód otwartych (rowy, strumienie), ze względu na ukształtowanie powierzchni oraz budowę geologiczną podłoża, nie generują zagrożeń powodziowych. Występują tu jedynie okresowe podtopienia spowodowane nawałnymi opadami oraz wiosennymi roztopami.

Największym obszarem narażonym na powódź jest teren położony przy zachodnim brzegu rzeki Pilicy w okolicy miejscowości Łączkowie. W kierunku południowym ma też on swoją kontynuację na obszarze gminy Wielgomłyny. Ze względu jednak na ukształtowanie terenu i naturalny relatywnie wysoki brzeg obszaru zalewowego – rzeka na tym odcinku nie zagraża miejscowością z nią sąsiadującymi. Teren zalewowy na całym

obszarze jest terenem wyłączonym spod zabudowy i stanowi naturalny polder przeciwpowodziowy.

W tej sytuacji przedmiotowy teren winien być całkowicie wyłączony z działań inwestycyjnych zwiększających szorstkość powierzchni obszaru zalewowego.

Rozległym obszarem zalewowym na terenie gminy jest przestrzeń usytuowana w górnym biegu rzeki Luciąży, między miejscowościami Krery, Krery-Holendry i Ochotnik. Od północy dochodzi do granicy gminy a od południa po przekroczeniu drogi DP 3915E dochodzi do zwartego kompleksu leśnego.

Obszar ten jest okresowo podtapiany, szczególnie w okresach wiosennych roztopów i jesiennych intensywnych opadów. Jest użytkowany rolniczo jako tereny łąki i pastwisk i również wyłączony jest spod zabudowy.

W północnej części gminy położony jest obszar zalewowy związany kompleksem stawów położonych koło miejscowości Bartodzieje. Ma on charakter cofki związanej z nizinnym położeniem stawów. Także tutaj nie występują zagrożenia dla życia i mienia mieszkańców, gdyż teren jest także całkowicie wyłączony spod zabudowy, oraz sąsiaduje bezpośrednio z projektowanym (docelowym) Obszarem NATURA 2000.

Rzeka Struga (lewobrzeżny dopływ Luciąży) z uwagi na ukształtowanie terenu oraz retencję przyływów w zbiornikach (stawach) położonych w miejscowości Przerąb, nie powoduje obszarów zagrożenia powodziowego.

Reasumując należy stwierdzić, że na obszarze opracowania nie ma terenów zagrożenia powodziowego w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne, a jedynie obszary potencjalnego zagrożenia powodziowego.

Pozostawienie tych obszarów w dotychczasowym stanie;- przeznaczeniu i użytkowaniu wpływa na zachowanie istniejących tu ekosystemów oraz poprawia nawilgocenie przestrzeni opracowania.

Za takim rozważaniem w kierunkach i polityce przestrzennej gminy przemawia także fakt, że nie zostały odnotowane straty spowodowane występowaniem stref zagrożenia powodziowego.

W uzasadnionych przypadkach można by założyć jedynie wykonywanie lokalnych obwałowań chroniących inne niż łąki i pastwiska użytki rolnicze oraz ciągi komunikacyjne. Rozwiązania takie winny zostać ujęte w ewentualnych wykonywanych m.p.z.p. oraz uzgadniane zgodnie z regulacją art. 82 ust. 3 Prawo Wodne.

2.13. Złoże kopalin.

Na obszarze gminy brak ustanowionych terenów górniczych i obszarów górniczych (pismo Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach, znak: KIE/511/0026/08/01703/LS z dn. 23 kwietnia 2008 r.).

Na terenie gminy udokumentowane zostało złożo wapieni „Granice” położone w rejonie wsi Granice. Złożo to udokumentowano w 1966 roku w kategorii C₁. Zostały ustalone zasoby złoża wapieni jurajskich jako surowca niezbędnego dla przemysłu cementowego wg stanu na dzień 1.01.1966 r. w ilości 99 731 199 ton w tym 84 007 078 ton poza filarem i 15 724 121 ton w filarze. Przez kolejnych ponad 40 lat w rejonie udokumentowanego złoża nie prowadzone były prace mające na celu udostępnienie górnicze udokumentowanego złoża, ani też prace, związane z dokładniejszym rozpoznaniem złoża.

W roku 2007 na zlecenie firmy ATLAS Sp. z o.o z siedzibą w Łodzi sporządzony został projekt prac geologicznych dla rozpoznania w kat. C₁ złoża wapieni jurajskich „Granice 1”. Projekt ten przewidywał rozpoznanie złoża wapieni na obszarze o pow. ok. 23,7 ha. Obszar badań obejmował południowo-zachodni fragment udokumentowanego złoża „Granice”. Z tego względu dla dokumentacji geologicznej złoża wapieni jurajskich przyjęto nazwę „Granice 1”. W wyniku rozpoznania złoża „Granice 1”, stwierdzono zasoby wynoszące 18 390 733 ton.

Udokumentowane złożo wapieni „Granice” i „Granice 1” zostało ustanowione w kat. C₁. Zawiadomieniem z dnia 4.06. 2008 r., znak: RO.V-BW-7510-18/08 przyjęto bilansowe zasoby geologiczne złoża „Granice I” w ilości 18 391 tys. ton., co stanowi podstawę do wniesienia zmian w opracowaniach planistycznych gminy Masłowice tj. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zawiadomieniem z dnia 11.08.2008 r., znak: RO.V-BW-7510-27/08) przyjęto bilansowe zasoby geologiczne złoża „GRANICE” w ilości 80 861 tys. ton.

2.14. Ponadlokalne cele publiczne.

Na obszarze gminy brak terenów i obiektów zaliczanych do kategorii ponadlokalnych celów publicznych. Nie występują tu także tereny zamknięte.

3. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

3.1. Powiązania przyrodnicze.

- doliny rzek Pilicy i Luciąży
- obszary leśne w centralnym i północno – zachodnim fragmencie gminy.

3.2. Infrastruktura społeczna.

Najważniejszymi ośrodkami ciężenia funkcjonalno – przestrzennego są: miejscowość Przedbórz (miasto i gmina) oraz Radomsko (siedziba Urzędu Powiatowego i ponadlokalnych funkcji w zakresie usług).

Funkcje usługowe w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego realizowane są w Radomsku i Piotrkowie Trybunalskim.

Funkcje szkolnictwa wyższego realizowane są w wielu ośrodkach akademickich, a w tym najczęściej w Łodzi.

3.3. Infrastruktura techniczna.

Do elementów układu integrujących obszar gminy z otoczeniem, w zakresie infrastruktury technicznej zalicza się:

- przestrzeń komunikacji kołowej – drogę krajową Nr 42
- przestrzeń komunikacji kołowej – siedem fragmentów dróg powiatowych (rozd. 2.7.1.).

3.4. Analiza interesów gmin sąsiednich.

Wstępna analiza funkcjonalno – przestrzenna wykazała, że na styku granicznym z granicami sąsiednimi nie występują konflikty naruszające interesy gmin sąsiednich.

Istnieje natomiast wiele zagadnień warunkujących możliwość nawiązywania współpracy w zakresie zaspakajania potrzeb lokalnych, co zostało uwzględnione w kierunkach i polityce zagospodarowania przestrzennego zapisanej w niniejszym Studium (...).

4. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

4.1. uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

W poprzednich rozdziałach wykazano, że:

- gmina jest gminą rolniczą (o stosunkowo dobrych warunkach rozwoju tej podstawowej funkcji co potwierdza, także wyliczony wskaźnik IUNG – 2000 wynoszący 61,7 pkt przy wskaźniku krajowym 66,6 pkt),
- gmina posiada stosunkowo mało powierzchni leśnych co determinuje możliwość i celowość dalszych dolesień,
- gmina posiada bardzo czyste środowisko przyrodnicze, gdyż na jej terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie nie ma obiektów i urządzeń wpływających na pogorszenie stanu środowiska i ponadnormatywną emisję do gruntu zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,
- stan populacji charakteryzuje się stabilnym mieszkalnictwem z lekką tendencją zniżkową; - charakterystyczną dla tego rejonu kraju,
- obszar gminy wymaga szczególnej dyscypliny w zakresie ochrony wód podziemnych, gdyż położony jest nad zbiornikiem wód podziemnych (Nr 408 „Niecka Miechowska”),
- administracja i obywatele winni dołączyć starań w celu rozbudowy i budowy urządzeń sportowych i rekreacyjnych, gdyż na tym polu gmina prezentuje się bardzo ubogo,

- ważnym elementem jest rozwój lokalnej przedsiębiorczości, szczególnie w dziedzinie usług,
- sieć drogowa gminy, jakkolwiek wystarczająca – wymaga dalszej modernizacji i dostosowania do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

4.2. Główne kierunki i priorytety rozwojowe wynikające z uwarunkowań i wniosków.

Realizując politykę przestrzenną należy uwzględnić i przeanalizować wnioski, które do niniejszego Studium (...) złożyły osoby fizyczne i prawne oraz wnioski organów i instytucji (zgodnie z UOPiZP)

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 11, pkt. 2 UOPiZP zawiadomiono na piśmie (...) instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu Studium (...).

Wnioski i postulaty w całości uwzględnia się w powyższym Studium.

Ponadto wnioski osób fizycznych i prawnych oraz zalecenia organów i instytucji zgodnie z regulacją zawartą w art. 11 pkt. 10 i 11 UOPiZP stanowią przedmiot dyskusji publicznej.

II. KIERUNKI I POLITYKA

5. GŁÓWNE CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

W trakcie prac nad niniejszym Studium (...) przeprowadzono delimitację obszarów problemowych mających decydujący wpływ na politykę i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Uznano, że sieć osiedleńcza gminy (w sytuacji stabilnych trendów demograficznych) odpowiada funkcją realizowanym na jej obszarze. Niemniej w celu zdynamizowania procesów społeczno – gospodarczych i kulturotwórczych należy skoncentrować działanie na polu następujących problemów.

- Poprawa ładu przestrzennego zagospodarowania miejscowości poprzez wykonywanie sukcesywnie m. p. z. p.
- Wdrażanie i zdynamizowanie procedury dolesień w celu zwiększenia lesistości obszaru.
- Modernizacja i uzbrajanie istniejącej sieci dróg publicznych.
- Reorientacja systemów grzewczych na systemy gazowe i olejowe w celu poprawy stanu powietrza atmosferycznego.

6. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

6.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Zakłada się uzupełnienia zabudową przestrzeni przyległych do istniejącej zabudowy. Nie wyznacza się nowych terenów „na surowym korzeniu”, poza istniejącą substancją istniejących miejscowości.

Zakłada się ograniczanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego wzdłuż istniejących szlaków komunikacji kołowej.

Zapisana w Studium (...) polityka będzie materiałem pomocniczym w sprawach:

- realizacji strategii rozwoju gminy,
- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności gminy w zakresie inwestycyjnym,
- gospodarowania gruntami,
- ochroną najbardziej cennych obszarów przyrodniczych,
- wykonywania prognoz wpływu ustaleń m.p.z.p. na środowisko przyrodnicze i kulturowe,
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze,
- planowania prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

Zmiany w strukturze przestrzennej mogą dotyczyć szczególnie wyznaczeniu terenów pod indywidualne budownictwo rekreacyjne (w atrakcyjnych obszarach gminy) oraz nieuciążliwe zakłady przemysłowe i usługi rzemieślnicze.

Na podstawie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru opracowania, określa się główne obszary kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- Restrukturyzacja rolnictwa w kierunku wieloprzestrzennych i specjalistycznych gospodarstw rolniczych.
- Utrzymanie w maksymalnym stopniu terenów otwartych i wyłączonych z zabudowy.
- Intensyfikacja rozwoju miejscowości gminnej – sanacja i rekonstrukcja układów substandardowych.
- Rozwój lokalnej przedsiębiorczości z zagospodarowaniem przestrzeni dla rozwoju przemysłu nieuciążliwego, transportu i usług.
- Wdrożenie procedur przygotowania terenów stanowiących ofertę gminy dla przystosowania inwestorów z zewnątrz.
- Rozwój rekreacji weekendowej i pobytovej oraz budownictwa rekreacji indywidualnej w atrakcyjnych obszarach gminy.
- Zapewnienie przestrzeni dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego.
- Rozwój ścieżek rowerowych.
- Zachowanie rezerwy terenowej pod nieprzewidywalne obecnie funkcje i potrzeby kreative.
- Rozwój elektroenergetyki wiatrowej.
- Dbalność o estetykę i higienę miejsca zamieszkania, pracy i odpoczynku oraz dążenie do osiągnięcia stanu ład przestrzennego.

6.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Ustala się typowanie terenów gleb słabszej bonitacji do zalesienia. Dla funkcji budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego i indywidualnej rekreacji, przeznacza się także tereny o słabszej bonitacji gleb. Zakłada się kontynuację polityki przestrzennej gminy zapisaną w poprzednim SUiKZP. Definicja kierunków zmian oraz standardy zabudowy winny być każdorazowo ustalane w kolejnych m.p.z.p.

Przyjęto, że struktura przestrzenna gminy Masłowice ukształtowana w ewolucyjnym rozwoju struktur przyrodniczych i antropogenicznych jest wyrazem dążenia kolejnych pokoleń społeczności lokalnej, do zaspakajania własnych potrzeb. Potrzeby te jak i sposób ich realizacji zmieniając się w zależności od istniejących uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, technicznych i ekonomicznych, w dalszym ciągu będą stanowić o kolejnych zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy przyjąć, że przyspieszony rozwój samorządowego zarządzania gminą i wzrost świadomości społeczności lokalnej w zakresie ochrony interesu publicznego jest przeciwwagą dla spontanicznego i niekontrolowanego rozwoju, opartego jedynie na zaspakajaniu potrzeb jednostek.

W świetle tego założenia przyjęto, że rozwój struktury przestrzennej gminy będzie następował w wyniku:

- rozpoznanych i uwzględnianych w procedurach zagospodarowania przestrzeni uwarunkowań przestrzennych, związanych z położeniem gminy w obszarze wpływów, ciężarów i powiązań z pobliskimi miastami – Przedborzem i Radomskiem,
- właściwego wykorzystania własnych możliwości w zaspakajaniu potrzeb społeczności lokalnej,
- maksymalnego wykorzystania możliwości rozwojowych jakie niosą ze sobą programy pomocowe oraz programy generowane przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej.

Polityka przestrzenna gminy w założeniu zakłada zakaz zabudowy terenów leśnych i obszaru chronionego „Łąka w Bęczkowicach”, rezerwatu „Góra Chełmo” i obszarów zagrożenia powodziowego (pkt. 2.12).

Najogólniej określając kierunek zmian w przeznaczeniu terenów, a co za tym idzie strukturze przestrzennej gminy zakłada następujące trendy rozwojowe:

- dążenie do jednorodności zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach, w celu umożliwienia mieszkańcom korzystania z wyposażenia gminy w urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty użyteczności publicznej, z jednoczesnym umożliwieniem korzystania z wysokich standardów zasobów przyrodniczych,
- wyznaczenie terenów do rozwoju i realizacji aktywności gospodarczej;
- w tym ekologicznie, optymalnego pozyskiwania surowców mineralnych, oraz wykorzystywania energii ze źródeł odnawialnych,
- dążenie do rozwoju systemów komunikacji lokalnej i ponadlokalnej (komunikacja kołowa, telekomunikacja, internet, etc.),
- dążenie do zachowania układu rozplanowania historycznych miejscowości.

6.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne.

Dla celów każdorazowego określenia polityki przestrzennej na obszarze gminy, wyróżnia się następujące rodzaje terenów:

- do zagospodarowania budowlanego,
- leśne,
- istniejących parków i zieleni urządzonej,
- terenów biologicznie czynnych w postaci zieleni wysokiej i niskiej,
- zieleni śródpolnej,

- terenów aktywności gospodarczej, usługowej i przemysłowo – składowej
- cmentarzy
- dróg kołowych i tereny związane z komunikacją.

W Studium (...) na terenach przeznaczonych do budowlanego zainwestowania, wyróżnia się następujące rodzaje zabudowy:

- związane z usługami (U)
- mieszkaniową jednorodziną – w tym przeważającą zagrodową (M)
- związaną z aktywnością gospodarczą, usługową i przemysłowo – składową (P) - w tym tereny związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolniczych.

Dokładniejsze sprecyzowanie funkcji zabudowy na konkretnym obszarze, w ramach m.p.z.p. może dopuszczać funkcje mieszane. Tak np. zabudowa mieszkaniowa z usługami to M.U., zakładając uporządkowanie zabudowy w celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego.

W celu utrzymania w miejscowościach optymalnej powierzchni biologicznie czynnej ustala się standardy procentowe:

- dla zabudowy rodzinnej mieszkaniowej: obiekty wolnostojące, zabudowa bliźniacza i szeregowa – 50%
- dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30%
- dla zabudowy pozostałej – 20%

Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się preferowane standardy powierzchniowe działek. Działki powinny posiadać minimum:

- zabudowa jednorodzinna (obiekty wolnostojące) – 500,00m²
- zabudowa bliźniacza – 400,00 m²
- zabudowa szeregowa – 300,00m²

Zagospodarowanie działek w budownictwie jednorodzinnym winno zapewniać 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Minimalna odległość linii rozgraniczającej działki budowlane od elewacji budynku mieszkaniowego nie powinna być mniejsza niż 5,00 m (max. długość samochodu osobowego).

W zabudowie mieszkaniowej należy preferować stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25° - 45°.

Wysokość obiektów budowlanych na terenach mieszkaniowych winna być mniejsza od 12,00 m npt. Na terenach związanych z aktywnością gospodarczą, usługową i przemysłowo – składową z wyjątkiem urządzeń technologicznych powinny być niższe niż 30,00 m npt. Obiekty technologiczne powyżej 50,00 m npt. winny uzyskać uzgodnienie z zarządami lotnictwa cywilnego i wojskowego, a powyżej 100,00 m npt. decyzję zarządów lotnictwa (stanowią przegrody lotnicze).

Dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej oraz usługowej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych klientów w proporcjach minimum 3 miejsca postojowe na każde 100,00 m² powierzchni

użytkowej usług. Zabudowa ta winna się charakteryzować wysokimi walorami estetycznymi, a jej maksymalna wysokość nie powinna przekraczać trzech kondygnacji naziemnych.

Na terenach zabudowy wyłącznie handlowej należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100,00m² powierzchni handlowej.

Przy sporządzaniu m.p.z.p. ustala się konieczność:

- oszczędnego gospodarowania terenem,
- dążenie do budowy garaży samochodowych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- zapewnienia (jw.) odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, w każdym rodzaju inwestycyjnego przedsięwzięcia.

Przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę związaną z usługami i wszelką inną działalnością inwestycyjną, w m.p.z.p. pochodnych decyzjach administracyjnych, należy ustalać warunek, że ich uciążliwość nie wykroczy poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Powyższe minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne uwzględniają wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju.

6.4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego.

6.4.1. Zasady ochrony środowiska.

Zasady ochrony środowiska wynikają z rozpoznanych uwarunkowań i zidentyfikowanych na podstawie przepisów, szczególnych i odrębnych terenów prawnie chronionych.

Na podstawie powyższych ustala się następujące zasady ochrony, które muszą być podstawa ustaleń kolejnych m.p.z.p. sporządzonych dla poszczególnych terenów gminy:

- Bezwzględne utrzymanie zasobów leśnych i dążenie do dolesień obszaru.
- Obowiązek rekultywacji dzikich miejsc pozyskiwania piasków i żwiru.
- Zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a szczególnie zagrożenia występowania poważnych awarii.
- Obowiązek wstępnego oczyszczania z substancji ropopochodnych z parkingów i z powierzchni utwardzanych z wodami odprowadzonych do odbiorników.
- Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisją ponadnormatywnego hałasu oraz ponadnormatywnych pól elektromagnetycznych nie może przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.
- W miejscowościach należy dążyć do likwidacji linii napowietrznych zastępują je siecią kablową.

- Realizując obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy dążyć do ograniczenia ich oddziaływania na środowisko, a także dążyć do ochrony walorów krajobrazowych.
- Gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia ich na wysypisko zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.
- Postępowanie z odpadami niebezpiecznymi musi być zgodne z ustawami o ochronie środowiska i ustawie o odpadach.
- Dążenie do stosowania ekologicznych, posiadających atesty nośników energii do ogrzewania kubatur.
- Zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu.
- Zakaz realizacji wodochłonnych instalacji naruszających równowagę lokalnych zasobów.
- Zakaz kierowania wód odpadowych z terenów inwestycyjnych na działły sąsiednie.
- Zakaz przerywania ciągłości sieci odwodnieniowej (melioracje, rowy, kanały etc.) mających zapewnić ochronę terenów narażonych na podtapianie w czasie intensywnych opadów.
- Zakaz zmiany ukształtowania terenu bez wyraźnych planistycznych ustaleń dotyczących tego problemu w ustaleniach m.p.z.p.

6.4.2. Zasady ochrony przyrody.

Zasady ochrony przyrody wynikają z rozpoznanych uwarunkowań, a obszary i obiekty prawem chronione zapisane zostały w uwarunkowaniach niniejszego Studium (...).

Obszary chronionego krajobrazu, rezerwat, użytki ekologiczne i projektowany obszar „Natura 2000”, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych. Stanowiska archeologiczne i pomniki przyrody wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora przyrody, podlegają ochronie prawnej wykluczającej ich zniszczenie. W związku z tym zabrania się:

- Wycinania drzew będących pomnikami przyrody.
- Umieszczania na pomnikach przyrody tablic, ogłoszeń i innych obcych obiektów.
- W promieniu 15,00m od pomnika przyrody budowy jakichkolwiek obiektów i urządzeń.

Wszelka działalność inwestycyjna w pobliżu pomnika przyrody wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Łodzi.

6.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zasady ich ochrony.

6.5.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych zostały zidentyfikowane w uwarunkowaniach niniejszego Studium (...). Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej w odniesieniu do dóbr kultury:

- Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru i ewidencji poprzez ich zachowanie i odpowiednią konserwację. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.
- Obiekty kubaturowe zabytków winny pozostać w niezmienionej pierwotnej bryle i charakterze wykończenia.
- Rozbiórka obiektu zabytkowego może być dokonana jedynie w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi lub Ministra Kultury. Rozbiórka winna być poprzedzona szczegółową inwentaryzacją obiektu.
- Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych i obiektów, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie zabytkowego obiektu.
- Zakaz lokalizowania obiektów przysłaniających widok na zabytek czy dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie jego elementy.
- Obowiązek ustalenia stref ochronnych zabytków i ich otoczenia w m.p.z.p. na podstawie szczegółowych wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.
- Obowiązek ochrony zabytkowych założeń dworsko – parkowych przez zachowanie i rekonstrukcję elementów układu (komunikacja, podział funkcjonalny, osie kompozycyjne i widokowe, cieki i zbiorniki wodne) starodrzewiu oraz usunięcie elementów zniekształcających kompozycję zieleni. W/w prace mogą być prowadzone tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.
- Obowiązek dostosowania gabarytów i wysokości nowych obiektów i charakteru zabudowy do historycznie kształconego układu przestrzennego i charakteru zabudowy.
- Przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów znajdujących się w pobliżu miejsc pamięci i miejsc historycznych należy uwzględniać ich szczególne znaczenie dla środowiska kulturowego gminy.
- Należy zachować cmentarze i mogiły poprzez wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z funkcją podstawową i rewaloryzacją obiektu. Należy zachować i konserwować starodrzew, stare

nagrobki, krzyże i inne elementy małej architektury. Należy usuwać z terenu cmentarzy elementy zniekształcające jak np. samosiewy.

- Należy chronić wszystkie stanowiska archeologiczne, a każdorazowe prace ziemne na ich terenie i w ich pobliżu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.

6.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Na obszarze planistycznym niniejszego Studium (...) należy realizować obiekty zharmonizowane ze sobą formą i gabarytami.

Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez respektowanie widokowych walorów:

- Ekspozycji dominant przestrzennych.
- Zachowania przedpoli widokowych dominant.
- Powiązanie widokowe dominant i subdominant identyfikowanych i kształtowanych ustaleniami m.p.z.p.
- Zakaz budowy budynku i innych widokowych barier przysłaniających zabytek.
- Uporządkowanie i zagospodarowanie punktów i ciągów widokowych poprzez sukcesywne usuwanie elementów dysharmonijnych.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

7.1 Ponadlokalna i lokalna sieć drogowa.

Przebieg drogi krajowej, dróg powiatowych i gminnych w najbliższym czasie nie ulegnie zmianie. Zakłada się modernizację i poprawę stanu technicznego szczególnie dróg gminnych i fragmentów dróg powiatowych.

Do najważniejszych zabiegów modernizacyjnych przeznacza się następujące drogi gminne:

- Nr 1101106E – (Grabowiec, Marianek) – gr. gm. Gorzkowice – Bartodzieje – klasy D
- Nr 110207E – Kraszewice – granica gm. Wielgomłyny – klasy D
- Nr 110207E – (Adamów) – gr. gm. Łęki Szlacheckie – Ochotnik – Korytno – gr. gm. Przedbórz – klasy D
- Nr 110208E – (Dobrenice) - gr. gm. Łęki Szlacheckie – Kalinki – Korytno – Konstantynów – Jaskółki (Strzelce Małe) – klasy D
- Nr 110209E – (Krosno) - gr. gm. Gorzkowice – Bartodziej – Wola Przedborska – klasy D
- Nr 110305E – (Bąkowa Góra) – gr. gm. Ręczno – Kalinki – Masłowice – klasy D
- Nr 112254E – (Józefów) – gr. gm. Kodrąb – Dąbrowa Lipowska – Borki – Huta Przerębska – klasy D
- Nr 112401E – Przerąb – Tworowice – Granice – klasy D

- Nr 112402E – Strzelce Małe – Będzin – Chełmo - klasy D
- Nr 112403E – Chełmo – gr. gm. Wielgomłyny (Biestrzyków Mały) – klasy D
- Nr 112404E - Kraszewice - gr. gm. Wielgomłyny (Sokola Góra) – klasy D

Drogę krajową Nr 42 i drogi powiatowe należy sukcesywnie doprowadzać do parametrów technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ustala się rezerwę terenową, pod projektowaną budowę drogi krajowej (Nr 42) stanowiącej obwodnicę miasta Przedborza, która będzie miała klasę techniczną G (droga główna).

Projektuje się budowę drogi gminnej od drogi krajowej Nr 42 wraz z budową skrzyżowania – zaopiniowanego pozytywnie przez GDDKiA oddział w Łodzi (pismo z dnia 9.01.2009 r. znak: GDDKiA OŁ.vk-4251z-248a/08/09) do obszaru górniczego na podstawie istniejącego projektu techniczno-drogowego (roboczego).

W opracowywanej aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” projektuje się wyznaczenie nowych szlaków turystycznych:

- budownictwa drewnianego (samochodowy) relacji: gr. gm. Wielgomłyny (Biestrzyków Mały) – Chełmo – Granice – Strzelce Małe – Przedbórz.
- dworów i pałaców (samochodowy) relacji: gr. gm. Wielgomłyny (Niwa Goszczowska) – Chełmo – Granice – Strzelce Małe – Masłowice – Kalinki – gr. gm. Ręczno (Bąkowa Góra).
- regionalny parków krajobrazowych (rowerowy) relacji: gr. gm. Wielgomłyny – (Chałupki) – Łączkowice – Przedbórz.

7.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

7.2.1. Wodociągi i kanalizacja.

Stosunkowo dobra sytuacja w zakresie zaopatrzenia w wodę wymusza dążenie do budowy gminnego systemu oczyszczania ścieków.

Ze względu na ukształtowanie terenu i znaczne odległości między miejscowościami, można dążyć do realizacji systemu kanalizacji tłocznej lub budować mechaniczno – biologiczne oczyszczalnie ścieków w większych miejscowościach.

Rozstrzygnięcie tego problemu pozostawia się analizom techniczno – ekonomicznym, które należy wdrożyć w najbliższej przyszłości.

Na okres przejściowy preferuje się realizację indywidualnych, bezodpływowych, biologicznych oczyszczalni ścieków komunalnych.

7.2.2. Gospodarka odpadami.

Gmina posiada „Plan Gospodarki odpadami dla Gminy Masłowice na lata 2004 – 2011”. Plan ten jest sukcesywnie wdrażany i stanowi podstawę polityki przestrzennej gminy w tym zakresie.

Należy podkreślić, że na składowisku zlokalizowanym w Strzelcach Małych deponowane są odpady komunalne z gmin Przedbórz, Wielgomłyny i Kodrąb.

Zgodnie z Wojewódzkim Programem Gospodarki Odpadami, na terenie gminy zlikwidowano lokalne wysypiska śmieci. Odpady są wywożone do segregowanego wysypiska w Jadwinówce (gm. Radomsko).

7.2.3. Gazyfikacja.

Projektuje się budowę dwóch gazociągów wysokoprężnych. Jeden z nich wytrasowany jest w układzie horyzontalnym w nieznacznej opozycji do drogi krajowej Nr 42. Druga południkowo przecina teren gminy i przebiegać będzie w sąsiedztwie miejscowości: Ochotnik, Strzelce Małe i Henryków.

Realizacja tych inwestycji winna umożliwić zaopatrzenie obszaru gminy w energię gazu ziemnego. Na obecnym etapie nie można ustalić lokalizacji stacji redukcyjno – pomiarowych.

7.2.4. Elektroenergetyka.

Obecnie zapotrzebowanie energii elektrycznej jest w całości pokrywane z istniejącego systemu sieciowego. Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie elektroenergetyki:

- Istniejące sieci należy sukcesywnie modernizować i konserwować.
- Projektuje się linię WN 400 kV relacji Rogowiec – Kielce przebiegającą (w dwóch wariantach) przez północny i północno – wschodni obszar gminy.
- Należy dążyć do pozyskiwania energii elektrycznej ze źródła odnawialnego (wiatru) poprzez rozwój już istniejących i budowę farm wiatrowych na obszarach udokumentowanych, dobrych warunków wietrzności.
- Należy dążyć do modernizacji układów lokalnych i przyłączeń poprzez wykonywanie połączeń kablowych.
- Ustala się współpracę gminy z gminą i miastem Przedbórz w zakresie modernizacji i rozbudowy GPZ Przedbórz, z którego korzysta obszar gminy Masłowice.

7.2.5. Telekomunikacja.

Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie telekomunikacji:

- W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem

telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wpieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

- W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu – np. za pomocą Hotspotów.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, z wyjątkiem już ukształtowanych przestrzeni w miejscowościach: Bartodzieje, Przerąb, Masłowice, Korytno, Ochotnik, Łączkowice, Chełmo, Kraszewice. Są to zazwyczaj centra w/w miejscowości.

9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze opracowania nie ustala się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym). Wyjątek stanowią elementy sieciowe infrastruktury technicznej (elektroenergetyka, gazownictwo, drogi kołowe) – omówione w poprzednich rozdziałach.

10. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz obszary przestrzeni publicznej.

10.1. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy nie ma terenów, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem terenów złóż surowców mineralnych – potencjalnych obszarów i terenów górniczych.

Taki obowiązek występuje na obszarze złóż kopalin „Granice I”, w związku z ustawowym obowiązkiem wyłączania z produkcji rolnej gruntów bonitacyjnej I-III klasy. W celu ochrony zasobów kopalin użytecznych oraz gleb o wyższej bonitacji ustala się w polityce przestrzennej gminy obowiązek

wykonania m.p.z.p. jedynie na fragmencie złoża (łącznie z projektowaną drogą dojazdową łączącą złoża z drogą krajową DK42).

Na podstawie przepisów odrębnych, także do takich obszarów zalicza się obligatoryjnie:

- Obszar gruntów rolnych I – III klasy bonitacyjnej o powierzchni takich gruntów w kompleksie powyżej 0,5 ha, przeznaczonych na inne cele niż produkcja rolna.

10.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

W niniejszym Studium (...) nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Obowiązek taki może powstać w trybie wykonywania m.p.z.p.

10.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m².

Na obszarze gminy nie projektuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m².

10.4. Obszary przestrzeni publicznej.

Obszary te wyznacza się w następujących miejscowościach:

- Masłowice – teren parku podworskiego,
- Przerąb – tereny w pobliżu kościoła,
- Szcelce Małe – tereny w pobliżu kościoła,
- Chełmo – tereny wyznaczone w centrum miejscowości wzdłuż drogi powiatowej Nr 3916E.

10.5. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić m.p.z.p., w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Polityka przestrzenna gminy zapisana w niniejszym Studium (...) wyznacza teren wymagający zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Terenem tym jest projektowany obszar górniczy na złożu wapieni jurajskich „Granice I” wraz z projektowaną drogą gminą od drogi krajowej Nr 42, ze względu na to, że teren złoża zajmują grunty klasy III podlegające ochronie. Zakłada się, że zmiana przeznaczenia i użytkowania terenów nastąpi w procedurze opracowania m.p.z.p. Pozostały teren występowania złóż minerałów użytkowych pozostawiony zostanie w polityce przestrzennej gminy do planistycznych rozstrzygnięć dokonywanych w dalszej czasowej perspektywie. Na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, dopuszcza się także do eksploatacji kopalni po uzyskaniu stosownych opinii i koncesji.

10.6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarze gminy większe kompleksy gleb o najwyższej wartości fizykochemicznej i najwyższych klasach bonitacyjnych (kB) występują na całym południowym obszarze opracowania. Między miejscowościami Granice, Chełmo, Kraszewice, Kawęczyn występują gleby o II i III kB. Także w północno – wschodnim obszarze opracowania występują kompleksy gleb dobrych i bardzo dobrych.

Sytuacja ta utrwała podstawowe funkcje gminy i stanowi szansę dla intensyfikacji produkcji rolniczej.

Ustala się w związku z powyższym następujące zasady dotyczące kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- Gleby wyższych klas podlegają prawnej ochronie.
- Należy dążyć do powiększania arealów gospodarstw rolniczych.
- Należy dążyć do maksymalnego ograniczania przeznaczenia gleb wyższej kB na cele nierolnicze.
- Występowanie obszarów gleb chronionych na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych oraz niniejszego Studium (...) winno być respektowane w trakcie opracowania, opiniowania, uzgadniania i zatwierdzania m.p.z.p.

Zgodnie z regulacjami ustawy o lasach należy dążyć do wyznaczania granic polno – leśnych i wdrożyć program zalesiania gleb marginalnych oraz terenów enklaw i półenklaw leśnych. W niniejszym Studium (...) delimitowano obszary dolesień w oparciu o istniejące kompleksy leśne i obszary biologicznie czynne, lecz posiadające mniejszą przydatność dla funkcji rolniczych. Istotnym kierunkiem polityki gminy winno się stać zalesianie nieużytków i ochrona zieleni śródpolnej – siedliska wielu ekosystemów. W związku z tym ustala się następującą politykę:

- Dążenie do zalesiania nieużytków i ochrona zieleni śródpolnej
- Obowiązek prowadzenia aktywnej polityki w zakresie zalesiania obszaru gminy.
- Dążenie do połączenia ciągów ekologicznych siedlisk leśnych.
- Zalesianiu winny podlegać grunty pod warunkiem, że teren przeznaczony pod zalesienie:
 - graniczy z istniejącym lasem,
 - posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,30 ha,
 - teren nie jest zmeliorowany
- Ustala się zakaz lokalizacji w lasach składowisk odpadów.
- Ustala się politykę w zakresie ochrony wód jako, podstawowego medium zaspakającego potrzeby populacji oraz produkcji rolniczej.
- Na gruntach, na których zlokalizowane są ujęcia wody wyznacza się 10,00-metrowy pas ochrony (licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) jako teren bezpośredniej ochronny ujęcia wody.

- Zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
- Zakazuje się j/w zabudowania dolin i obudowywania (kanalizowania) cieków wodnych.
- Ustala się zasadę nienaruszalności istniejących urządzeń melioracyjnych. Każdą inwestycję realizowaną na terenach zmeliorowanych i terenach cieków wodnych, a także wszelkie zmiany i przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Terenowy Inspektorat w Radomsku. Istniejące urządzenia melioracyjne winny mieć zapewnione prawidłowe funkcjonowanie i właściwe warunki odbioru wód powierzchniowych.
- Preferowane będą w polityce gminy wszelkie działania zmierzające do poprawy czystości wód powierzchniowych.
- Zakłada się podjęcie działań wdrażających inwestycji małej retencji zgodnie z Wojewódzkim Programem Małej Retencji.

10.7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwania się mas ziemnych.

W gminie nie występują zagrożenia środowiskowe związane z niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych.

W sołectwie Łączkowiec na obszarach przyległych do rzeki Pilicy oraz w centralnym oraz północnym obszarze gminy przyległym do rzeki Luciąży – występują obszary potencjalnego zagrożenia powodziowego. W związku z powyższym ustala się następującą politykę:

- Zakazuje się budowy barier i progów hamujących swobodny przepływ rzek na tych odcinkach.
- Należy wdrażać tam, gdzie jest to konieczne, program lokalnych obwałowań terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:
 - 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
 - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.
- Wszystkie zamierzenia inwestycyjne na obszarach zagrożenia powodziowego i na rzece Pilicy powinny być uzgadniane z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie, który jest administratorem

rzeki, natomiast na rzece Luciąży z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Łodzi.

- W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią na rzece Pilicy lub Luciąży należy uzyskać zwolnienie z zakazów zgodnie z art. 82 ust. 3 Prawo Wodne.

10.8. Obiekty lub obszary, na których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny.

Na obszarze gminy występują obszary udokumentowanych złóż kopalin, dla których nie został wyznaczony teren górniczy, ani obszar górniczy i w związku z tym nie występują tutaj także filary ochronne.

10.9. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Na obszarze gminy nie występują takie obiekty.

10.10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji. Obszarem przekształceń winno stać się natomiast centrum miejscowości gminnej. Realizacja przekształceń przestrzennych winna dokonać się na podstawie m.p.z.p. i realizacyjnych planów porządkowych.

Główne czynniki, które wpływają na zakwalifikowanie centralnej części miejscowości Masłowice do obszaru wymagającego przekształceń to:

- zły stan techniczny obiektów publicznych,
- zdegradowane obiekty budownictwa mieszkaniowego,
- degradacja urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym brak kanalizacji oraz kanalizacji deszczowej,
- występowanie obiektów zabytkowych, wymagających odnowienia i przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych,
- brak koncepcji kolorystycznego wystroju obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury.

W dalszej perspektywie po uzyskaniu koncesji na pozyskiwanie kopalin, rekultywacji podlegać będą tereny poeksploatacyjne. Ustala się leśny kierunek działalności rekultywacyjnej. Na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, dopuszcza się także do eksploatacji kopalin po uzyskaniu stosownych opinii i koncesji.

10.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W gminie tereny takie nie występują.

10.13. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W gminie Masłowice nie występują inne niż opisane powyżej obszary problemowe, wynikające z lokalnych lub ponadlokalnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

III. SYNTEZA KIERUNKÓW I POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1.1. Wstęp do syntezy.

Zgodnie z regulacją prawną ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r., Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) w niniejszym Studium (...) określono kierunki i politykę zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice w zakresie art. 10, ust. 2, pkt. pkt. 1- 16 poprzedzoną analizą i zapisem uwarunkowań określonych w art. 10, ust.1, pkt. pkt. 1 – 14. Uwarunkowania i politykę zagospodarowania przestrzennego przedstawiono graficznie na mapach w skali 1 : 25000.

Wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczonych celów w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest określenie polityki i jej realizacja przez kolejne władze samorządowe gminy i jej organy wykonawcze.

Kryteria kwalifikacyjne ustalone zostały na drodze analizy obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych oraz w procedurze wszechstronnej konsultacji społecznej. Kryteria te uwzględniają charakter gminy, jej aktualne i przewidywalne potrzeby, względy ekonomiczne, kulturowe i ekologiczne oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego.

Przyjęta więc uchwałą Rady Gminy polityka przestrzenna jest podstawą do podejmowania kolejnych prac planistycznych w gminie, jak i podstawą do przygotowania analiz zgodności tych opracowań z określoną w Studium (...) polityką.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice, zostały określone w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych, których synteza stanowi fragment niniejszego opracowania.

1.2. Synteza i metodologia polityki zagospodarowania przestrzennego.

Ogólne zasady polityki przestrzennej gminy regulowane są obiektywnymi uwarunkowaniami oraz przepisami prawa rzeczowego.

Stwierdzono, że gmina ma charakter wybitnie gminy rolniczej i dlatego funkcje rolnicze i leśne oraz pochodnej będą stanowiły także w przyszłości główną przesłankę jej rozwoju. Wyjątek może stanowić rozwój przemysłu wydobywczego realizowanego przez strategicznego inwestora (firmę „ATLAS”; zgodnie z zawartymi porozumieniami o partnerstwie inwestycyjnym).

Ważnym zagadnieniem jest dążenie do poprawy ładu przestrzennego oraz ustanowienie obszarów z zakazem zabudowy. Poprawy ładu

przestrzennego należy upatrywać w sukcesywnie wykonywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) oraz projektach realizacyjnych ukierunkowanych na poprawę funkcjonalności i estetyki obszarów gminy.

W celu poprawy struktury obszarów biologicznie czynnych zakłada się zwiększenie lesistości gminy oraz określa standardy wielkości powierzchni biologicznie czynnych w obszarach nowych inwestycji.

Ustalono, że sieć drogowa gminy jakkolwiek wystarczająca, wymaga poważnych zabiegów modernizacyjnych.

Ustalono respektowanie przepisów prawa rzeczowego w zakresie ochrony przyrody, środowiska i środowiska kulturowego.

Założono reorientację systemów grzewczych z ukierunkowaniem na systemy gazowe i olejowe.

Ustalono obowiązek poprawy stanu estetycznego i higienicznego miejscowości gminnych.

Studium (...) zakłada ponadto politykę zdynamizowania procedur pozyskiwania inwestorów z zewnątrz dla wszystkich funkcji występujących na obszarze gminy z wyjątkiem funkcji szkodliwych dla przyrody i środowiska.

Stabilny od wielu lat system ilościowy populacji nie stwarza preferencji do przygotowania większych obszarów przestrzennych pod budownictwo mieszkaniowe. Wyjątek stanowić może jedynie wyznaczanie terenów pod działalność gospodarczą i budownictwo indywidualnej rekreacji.

II. Uwagi dotyczące funkcjonowania formalno – prawnego Studium (...).

- Studium nie jest aktem prawa miejscowego (UOPiZP, art. 9, ust. 5).
- Zmiana przepisów szczególnych i odrębnych związanych z treścią ustaleń Studium (...) nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, chyba że przepisy tak stanowią.
- Wszystkie regulacje prawne wiążące organy gminy w postępowaniu w sprawach zagospodarowania przestrzennego nie wymagają zmian w treści Studium (...).
- Postępowanie w sprawach zagospodarowania przestrzennego regulowanych w przepisach szczególnych i odrębnych muszą być zgodne z prawem obowiązującym w okresie podjętego postępowania.

14. Klauzula.

Ustalenia zawarte w Studium (...) w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice stanowią podstawę do badania zgodność rozwiązań projektowych planów zagospodarowania przestrzennego (ust. 20 UOPiZP) z polityką przestrzenną gminy określoną w niniejszym Studium(...), zatwierdzonym uchwałą Nr LVII/203/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 20 października 2010 r.

15. Załączniki graficzne.

Załącznik Nr 1 - Uwarunkowania.

Załącznik Nr 2 - Kierunki i polityka.

Załącznik Nr 3 - Wykaz stanowisk archeologicznych AZP.