

Nazwa opracowania:

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN-
NEGO GMINY MASŁOWICE**

TEKST STUDIUM Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Masłowice z dnia

Zleceniodawca: **Gmina Masłowice**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia studium na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Dariusz Kiedrzyński

Współpraca: **mgr Mariusz Jędraszczyk (do grudnia 2015 r.)**

Łódź, listopad 2016 r.

SPIS TREŚCI

I. UWARUNKOWANIA.....	4
1. WSTĘP.....	4
1.1. Podstawa sporządzenia zmiany Studium	4
1.2. Zakres merytoryczny i tryb opracowania	4
1.3. Podstawowe informacje o gminie	6
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów	7
2.2. Główne elementy tożsamości funkcjonalno – przestrzennej.....	8
2.3. Makrostruktury funkcjonalno – przestrzenne	8
2.4. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	8
2.5. Sytuacja demograficzna	9
2.6. Infrastruktura społeczna	11
2.7. Infrastruktura techniczna	13
2.8. Środowisko przyrodnicze.....	16
2.9. Środowisko kulturowe.....	22
2.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	25
2.11. Zagrożenie ruchami mas ziemnych	26
2.12. Zagrożenie powodziowe	26
2.13. Złoża kopalin.....	28
2.14. Ponadlokalne cele publiczne	29
2.15. Stan prawny gruntów	29
3. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	29
3.1. Powiązania przyrodnicze	29
3.2. Infrastruktura społeczna	29
3.3. Infrastruktura techniczna	29
3.4. Analiza interesów gmin sąsiednich.....	30
3.5. Wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	30
4. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	31
4.1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.....	31
4.2. Analiza wprowadzonych zmian pod kątem potrzeb i możliwości rozwoju gminy	32
4.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych.....	32
4.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań środowiskowych	33
4.5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej służących realizacji zadań własnych gminy.....	34
4.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	34
II. KIERUNKI I POLITYKA.....	38
1. GŁÓWNE CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	38
2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	38
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej	38
2.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.....	39
2.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne	40
2.4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego.	42
2.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zasady ich ochrony.....	43
2.6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	44
3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	45
3.1. Ponadlokalna i lokalna sieć drogowa.....	45
3.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	46
4. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	47
5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	47

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	48
6.1. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.....	48
6.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	48
6.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	48
6.4. Obszary przestrzeni publicznej.....	48
6.5. 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.....	49
7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA OBSZARÓW INNYCH	49
7.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwania się mas ziemnych.....	49
7.2. Obiekty lub obszary, na których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny.....	49
7.3. Obszar pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.....	49
7.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	50
7.5. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie, w tym obszary wymagające remediacji, zdegradowane	50
7.6. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	50
7.7. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym	50
III. SYNTeza KIERUNKÓW I POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	51
1.1. Wstęp syntezy	51
1.2. Synteza i metodologia polityki zagospodarowania przestrzennego	51
1.3. Uwagi dotyczące funkcjonowania formalno – prawnego zmiany Studium	52
1.4. Klauzula.....	52

I. UWARUNKOWANIA

1. WSTĘP

1.1. Podstawa sporządzenia zmiany Studium

Podstawę opracowania zmienianego obecnie Studium stanowiła 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), 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.

Zmiana Studium opracowana przez zespół w składzie:

- mgr Bohdan Wrzeszcz – generalny projektant,
- mgr Piotr Łaszek,
- Hipolit Trudziński – konsultacje,
- Zofia Jadowska – konsultacje,
- Franciszek Nejman - konsultacje

została zatwierdzona w październiku 2010 r. uchwałą Nr LVII/203/2010 Rady Gminy Masłowice.

Podstawę formalną opracowania kolejnej zmiany Studium stanowi uchwała Nr IX/37/2015 Rady Gminy Masłowice z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/203/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 20 października 2010 r. określająca granice terenu wskazanego do zmiany przeznaczenia.

Opracowanie ww. zmiany Studium zostało powierzone firmie „WMW – projekt” s.c. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 116/49, a podstawę do jego realizacji stanowi zawarta umowa.

1.2. Zakres merytoryczny i tryb opracowania

Zakres merytoryczny Studium (także jego zmiany) reguluje enumeracyjnie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) zwanej dalej „UOPiZP”.

W zakresie uwarunkowań mają zastosowanie regulacje art. 10 ust. 1 pkt. 1-15, a w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 2 pkt. 1-16 przywołanej powyżej UOPiZP.

Podobnie jak w zmianie Studium zatwierdzonej w 2010 r., w obecnej edycji zmiany Studium w konstruowaniu zapisów przeanalizowano wnioski osób 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.

Obecna zmiana Studium opracowywana jest zgodnie z trybem określonym w art. 11 ustawy o pzp, uwzględnia również wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

Zmiana studium uwzględnia także wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

W związku z powyższym równoległe do sporządzania zmiany Studium prowadzona jest procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko polegająca na sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium (z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu). Zgodnie z UOPiZP przedmiotowa zmiana Studium, po uchwaleniu przez Radę Gminy, będzie określać politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego; nie będzie aktem prawa miejscowego. Jednak ustalenia zmiany Studium będą wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów w zakresie wynikającym z ustawowych wymogów.

Niniejsza zmiana Studium ma charakter punktowy i dotyczy zmiany przeznaczenia pojedynczego terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 42 relacji: Kamienna – Rudnik, w województwie łódzkim relacji: Działoszyn - Radomsko - Przedbórz.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego obecnie Studium ww. teren w północnej części wchodzi w skład terenu zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż drogi krajowej, a w środkowej i południowej części stanowi fragment terenów rolnych sołectwa Strzelce Małe.

Celem podjętej zmiany jest dostosowanie ustalonego przeznaczenia do stanu faktycznego oraz umożliwienie dalszego rozwoju zakładu produkcji maszyn rolniczych „Agro-Masz”, jednej z kluczowych firm gminy Masłowice, funkcjonującego już na przedmiotowym terenie.

Niniejsza zmiana Studium opracowana jest w ujednocionej formie, oprócz punktowej zmiany przeznaczenia w obecnej edycji zmiany Studium uwzględniono:

- aktualizację danych statystycznych i informacji o gminie na podstawie dostępnych źródeł (m. in. GUS, Urząd Gminy);
- aktualizację zapisów wynikającą ze stanu faktycznego, w tym m.in. w zakresie:
 - granic GZWP „Niecka Miechowska” i jego strefy ochronnej,
 - studni wód podziemnych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz obszarów zagrożonych zalaniem i podtopieniami,
 - udokumentowanych złóż kopalin: „Granice”, „Granice 1”, „Łęki Szlacheckie”,
 - terenu i obszaru górniczego „Granice 1” ustanowionych na podstawie wydanej koncesji na wydobycie kruszywa,
 - form ochrony przyrody tj. obszary siedliskowe Natura 2000: „Łąka w Bęczkowicach” i „Dolina Górnej Pilicy”, obszary chronionego krajobrazu: Doliny Widawki, Piliczańskiego i Przedborskiego, pomniki przyrody,
 - krajowego korytarza migracji zwierząt,
 - zasięgu Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd),

- zamierzeń inwestycyjnych GDDKiA (obwodnica Przedborza) oraz operatora Gaz system (gazociągi wysokoprężne),
- stanu opracowań planistycznych w gminie;
- wytyczne dotyczące gminy zawarte w aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, m.in. w zakresie przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV;
- aktualizację i uzupełnienia zapisów wynikające z wejścia w życie nowych przepisów i regulacji m. in. UOPiZP,

Załączniki do uchwały o uchwaleniu zmiany Studium stanowią:

- Tekst zmiany Studium – **zał. nr 1** do uchwały Rady Gminy Masłowice,
- Rysunek zmiany Studium – Uwarunkowania - plansza w skali 1:25 000 - **zał. nr 2** do uchwały Rady Gminy Masłowice,
- Rysunek zmiany Studium – Kierunki i Polityka – plansza w skali 1:25 000 - **zał. nr 3** do uchwały Rady Gminy Masłowice,
- Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, **zał. nr 4** do uchwały Rady Gminy Masłowice.

Załącznik do tekstu zmiany Studium stanowi wykaz stanowisk archeologicznych AZP.

Dokumentację planistyczną stanowi odrębny tom zawierający zbiór dokumentów potwierdzających poszczególne etapy procedury formalno-prawnej sporządzenia niniejszej zmiany Studium.

1.3. Podstawowe informacje o gminie

Gmina Masłowice jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim. W 2015 r. była zamieszkała przez około 4,3 tys. osób. Gmina posiada powierzchnię 116,2 km² (8% powierzchni powiatu), w większości są to użytki rolne. 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 Kobiele Wielkie. Podzielona jest obecnie na osiemnaście 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 (dziedziniec 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 parafie.

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, szadkowskim 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 Siemkovic, Chorzewa, Ożegowa a na południu dochodziło do Chrząstowa i Mytowa.

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

W procesie rozwoju historycznego wykształciły się (obok wsi gminnej – Masłowic) następujące ważniejsze ośrodki mieszkalnictwa: Bartodzieje, Tworowice, Chełmo, Ochotnik, Korytno i Łączkowie. 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 przewarżającej mierze, oraz tereny obsługi rolnictwa w postaci farm hodowlanych i gospodarstw specjalistycznych.

2.2. Główne elementy tożsamości funkcjonalno – przestrzennej

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 obejmującego jej cały obszar. 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.

Obecnie tylko dla wybranych fragmentów gminy obowiązują miejscowe plany zatwierdzone niżej wymienionymi uchwałami:

- Nr XXIV/106/2012 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 lipca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Granice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 2722),
- Nr XL/175/2013 Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 4890),
- Nr XLIX/218/2014 Rady Gminy Masłowice z dnia 30 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w sołectwach Granice i Chełmo (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 4016).

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 itp.).

W ostatnich latach, szczególnie przy głównych szlakach komunikacji kołowej, powstają obiekty o charakterze „podmiejskim”, składające się zazwyczaj z budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 itp.) 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.).

Obecnie w trakcie procedowania znajdują się następujące projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenu położonego w miejscowości Masłowice, Korytno i Ochotnik przeznaczonego pod farmę wiatrową (na ukończeniu),
- dla terenu położonego w miejscowości Ochotnik i Kalinki przeznaczonego pod farmę wiatrową (na ukończeniu),
- dla terenu położonego w miejscowości Strzelce Małe przeznaczonego pod tereny produkcyjne.

2.5. Sytuacja demograficzna

Liczba mieszkańców gminy ulega zmniejszeniu na przestrzeni lat. W 2002 r. gmina zamieszkała była przez prawie 4,7 tys. mieszkańców, w 2008 r. prawie 4,5 tys., w 2013 r. 4,3 tys., zaś w 2015 r. około 4,25 tys. mieszkańców.

Na podstawie tych danych, można stwierdzić, że w ostatnim dziesięcioleciu liczba ludności gminy zmniejszyła się o ok. 450 mieszkańców.

W 2008 r. na pobyt czasowy, zameldowane były 73 osoby, a rozmieszczenie mieszkalnictwa w poszczególnych miejscowościach przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie ilościowe 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: w 2008 roku 211 osób, a na końcu 2013 roku 391 osób.

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

Lata	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba mieszkańców	4657	4568	4560	4456	4479	4446	4446	4303	4329	4290	4274	4266

Obok procesów naturalnych (urodzenia – zgony) istotnym elementem zmian struktury demograficznej jest analiza salda migracji:

Lata	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba zameldowań	41	54	72	42	39	42	30	21	45	33
Liczba wymeldowań	64	66	48	66	37	50	42	43	46	39
Saldo	- 23	- 12	+ 24	- 24	+ 2	- 8	- 12	- 22	- 1	- 6

Stan bezrobocia na terenie gminy w 2013 r. wahał się w okolicach 11%, a pracujący stanowili 374 szt. (dane dotyczą podmiotów gospodarczych, w których liczba pracujących przekracza 9 osób, bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.)

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 – stan na 31 grudnia 2013 r. przedstawia się następująco: osoby w wieku przedprodukcyjnym – 18,6%, osoby w wieku produkcyjnym – 60,3%, osoby w wieku poprodukcyjnym – 21,1%.

Zaznaczyć należy, że prognoza demograficzna dla gminy zakładała 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

Jednak uwzględniając liczbę ludności w 2013 r., która wynosiła 4266 osób, widać, że prognozy szacowały mniejszy ubytek ludności, niż był w rzeczywistości. Należy jednak zaznaczyć, że były to dane szacunkowe, które nie uwzględniały 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. Według stanu na rok 2015, do największych jednostek osiedleńczych zalicza się Chełmo, Ochotnik, Kraszewice, Masłowice i Korytno (wszystkie powyżej 350 mieszkańców). Do najmniejszych zaś Krery, Kolonia Przerąb i Huta Przerębska, które zamieszkuje poniżej 100 osób.

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

Sołectwo	Liczba mieszkańców (stan na 27.10.2015 r.)	Sołectwo	Liczba mieszkań- ców (stan na 27.10.2015 r.)
Bartodzieje	149	Krery	52
Borki	108	Kraszewice	399
Chełmo	453	Łączkowice	152
Granice	240	Masłowice	365
Huta Przerębska	81	Ochotnik	407

Kalinki	168	Przerąb	233
Kawęczyn	241	Strzelce Małe	339
Koconia	180	Tworowice	128
Korytno	355	Wola Przerębska	133
Kolonia Przerąb	81		

W latach 2004 – 2008 i w roku 2014 ilość wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych przedstawia się następująco:

Lp.	Sołectwo	Liczba pozwoleń na budowę						Razem
		2004	2005	2006	2007	2008	2014	
1.	Bartodzieje	1	1	-	-	-	1	3
2.	Borki	-	1	-	-	-	1	2
3.	Chełmo	-	-	-	-	1	-	1
4.	Granice	1	-	2	-	-	-	3
5.	Huta Przerębska	-	-	-	-	-	-	-
6.	Kalinki	-	-	-	-	-	-	-
7.	Kawęczyn	-	-	-	4	2	1	7
8.	Koconia	-	-	1	-	-	-	1
9.	Korytno	-	1	1	-	-	1	3
10.	Kraszewice	2	2	-	-	-	1	5
11.	Łączkowice	-	-	3	2	4	3	12
12.	Masłowice	-	1	1	-	-	-	2
13.	Ochotnik	-	1	-	-	-	2	3
14.	Przerąb	2	1	1	1	-	1	6
15.	Strzelce Małe	1	1	1	2	2	2	9
16.	Tworowice	1	1	-	1	-	1	4
17.	Wola Przerębska	1	-	1	-	-	1	3
Razem		9	10	11	10	9	15	64

2.6.2. Szkolnictwo

W roku szkolnym 2014/2015 do szkół podstawowych i gimnazjalnych uczęszczało 436 dzieci.

W gminie funkcjonują obecnie następujące placówki oświatowe:

Miejscowość	Szkoła	Ilość uczniów	Salę gimnastyczne
Strzelce Małe	Zespół Szkół Gimnazjalnych	389	1
Kraszewice	PSP	25	-
Przerąb	PSP	22	1

Na terenie gminy istnieją 4 placówki wychowania przedszkolnego w tym 1 przedszkole. W roku szkolnym 2013/2014 łączna liczba dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego wynosiła 128, z czego 68 uczęszczało do przedszkola.

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 w 2015 r. czterech lekarzy oraz pięć pielęgniarek, położna i dwóch fizjoterapeutów. W zakresie profilaktycznym kadra medyczna działająca na terenie gminy jest niewystarczająca.

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

W Masłowicach powstał gabinet stomatologiczny.

2.6.5. Sport i rekreacja

Lokalne, nieurządzone, boiska znajdują się we wszystkich większych ośrodkach, lecz brak gminnego stadionu.

W Masłowicach wybudowano kompleks sportowy. Place zabaw wykonano w: Ochotniku, Chełmie, Kraszewicach, Korytnie i Strzelcach Małych. Planowane są place zabaw w Borkach, Tworowicach i Koconi.

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, Granice, Tworowice, Borki i Bartodzieje.

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,
- Kobile 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 (Sokola Góra), Nr 112404E – klasy D.

2.7.2. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy funkcjonują trzy ujęcia wody dla potrzeb komunalnych. Są to: dwa ujęcia wody w Przerąbiu oraz jedno w Masłowicach.

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

Poza ww. ujęciami dla potrzeb wodociągów, w obszarze gminy zostały wykonane ujęcia wód podziemnych:

- Kraszewice – dokumentacja 42H, wydajność 28,5 m³/h przy depresji 15,7 m, dla wodociągu wiejskiego, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 8,8 m, ustabilizowane 4,0 m, warstwy wodonośne: kreda – margiel ilasty, czwartorzęd – piaski,
- Przerąb – dokumentacja 164H, wydajność 125 m³/h przy depresji 2,7 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone i ustabilizowane 1,2 m, warstwy wodonośne: utwory kredy górnej,
- Przerąb – dokumentacja 708H, wydajność 130 m³/h przy depresji 18,5 m, dla wodociągu wiejskiego, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 26 m, ustabilizowane 2,4 m, warstwy wodonośne: utwory kredy górnej – wapienie, czwartorzęd – glina,
- Przerąb – dokumentacja 588H, wydajność 15 m³/h przy depresji 4,5 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 28 m, ustabilizowane 2,35 m, warstwy wodonośne: utwory kredy górnej – wapienie, czwartorzęd – glina, żwir,
- Przerąb – dokumentacja 1420H, wydajność 130 m³/h przy depresji 20,2 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 25 m, ustabilizowane 2,0 m, warstwy wodonośne: utwory kredy górnej – wapienie margliste, czwartorzęd – glina zwałowa,
- Masłowice – dokumentacja 174H, wydajność 54,14 m³/h przy depresji 6,7 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 35,6 m, ustabilizowane 5,0 m, warstwy wodonośne: kreda – wapień, czwartorzęd – piaski, glina,
- Masłowice – wydajność 13,5 m³/h przy depresji 2,4 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 16,4 m, ustabilizowane 3,0 m, warstwy wodonośne: utwory kredy górnej – margle, wapienie – piaski, mułek,

- Masłowice – dokumentacja 1698H, wydajność 28 m³/h przy depresji 8,5 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 34,7 m, ustabilizowane 7,5 m, warstwy wodonośne: utwory kredy – mułowce margliste, czwartorzęd – glina, piasek,
- Bartodzieje – dokumentacja 209H, wydajność 32 m³/h przy depresji 2,5 m, warstwy wodonośne: kreda górna – margiel, czwartorzęd – piaski,
- Chełmo – dokumentacja 311H, wydajność 66 m³/h przy depresji 15 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 25,0 m, ustabilizowane 17,5 m, warstwy wodonośne: jura – wapień,
- Chełmo – dokumentacja 454H, wydajność 39 m³/h przy depresji 28 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 14,0 m, ustabilizowane 4,7 m, warstwy wodonośne: malm – wapień,
- Chełmo – dokumentacja 1015H, wydajność 12,5 m³/h przy depresji 2,1 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 16,4 m, ustabilizowane 3,6 m, warstwy wodonośne: utwory kredy – wapienie, margle, ility, czwartorzęd – mułek, piasek, żwir,
- Ochotnik – dokumentacja 905H, wydajność 16 m³/h przy depresji 1,96 m, dla wodociągu wiejskiego, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 29,5 m, ustabilizowane 3,55 m, warstwy wodonośne: czwartorzęd – glina, piasek,
- Kalinki – dokumentacja 946H, wydajność 4,2 m³/h przy depresji 25,1 m, zwierciadło wód podziemnych nawiercone 13,05 m, ustabilizowane 1,5 m, warstwy wodonośne: utwory jury – wapienie, czwartorzęd – glina, piasek,
- Granice – dokumentacja 1047H, wydajność 65 m³/h przy depresji 1,75 m, warstwy wodonośne: utwory jury górnej – wapienie, czwartorzęd – glina,

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 „Program Ochrony środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Masłowice na lata 2012 – 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019 – Aktualizacja” Ustalenia powyższego programu stanowią podstawę do prowadzenia polityki gminy.

Nieczystości płynne z obszaru gminy 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). Planowana jest budowa oczyszczalni ścieków w Masłowicach wraz z kanalizacją sanitarną dla obsługi ww. miejscowości.

W 2015 r. na terenie całej gminy wybudowano 124 oczyszczalnie przydomowe.

W chwili obecnej w gminie brak jest kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji gminnej oczyszczalni ścieków, ścieki deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo do rowów odwadniających (wymagających udrożnienia).

W przeszłości odpady komunalne z gmin Przedbórz, Wielgomłyny i Kodrąb deponowane były na składowisku zlokalizowanym w Strzelcach Małych. Zgodnie z decyzją Starostwa Powiatowego w Radomsku – Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa znak: WO.IV.7631-2/2003 z dnia 09.12.2003 r, składowisko to

zostało zamknięte w dniu 30.12.2005 r. Rekultywacja składowiska została zakończona w 2009 r. Na terenie składowiska prowadzony jest monitoring wód podziemnych. Próbkę wody pobierane są z piezometrów zlokalizowanych w pobliżu składowiska. Badania nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych wskaźników.

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. W zmianie Studium w stosunku do wcześniejszego wariantowego przebiegu uwzględniono jedną z tras – zgodną ze wskazaną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – aktualizacji z 2010 r. 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. W 2015 r. w Maśłowicach funkcjonowały dwa składy opałowe.

2.7.6. Telekomunikacja

Telefony stacjonarne funkcjonują w około 160 gospodarstwach. Wartość ta jest zmienna i powiązana z rozwojem Internetu. Główne funkcje telekomunikacyjne, podobnie jak w całym kraju przejmują telefonia komórkowa (brak wiarygodnych szacunków – można tylko założyć, że telefon komórkowy funkcjonuje, w 70 – 80% rodzin).

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 Maśłowice zaliczany jest do prowincji Niżowo – Wyżynnej, Środkowoeuropejskiej, działu Bałtyckiego, podziału 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, bagiennie, łąkowe i torfowe, często z rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin (m. in.: rosiczka okrągłolistna, rosiczka długolistna, modrzewnica zwyczajna i żurawina błotna).

Zasadniczy zrąb flory tego obszaru tworzą gatunki wielu elementów 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 górnourajskich 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, wapienie piaszczyste i margle. Jura górna reprezentowana jest przez wapienie 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 zwietrzelinowe. Występuje lokalnie w obniżeniach i lejach krasowych pod grubym nakładem osadów czwartorzędowych.

Strop utworów podczwartorzędowych występuje na rzędnych ok. 180 – 250 m npm. 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 zastoiskowe (mułki jeziorne i gytie). Łądołów

złodowacenia środkowopolskiego pozostawił po sobie piaski i żwiry ozów, kemów oraz moren czołowych. W okresie złodowacenia 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 i hydrologiczne

Prawie cały obszar gminy (bez północnych i wschodnich rubieży) leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 408) „Niecka Miechowska”.

Ww. zbiornik stanowi ośrodek szczelinowo - porowy zbudowany głównie z kruchych margli, opok i wapieni kredy górnej. Zbiornik posiada około 466 tys. m³ zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych, natomiast sumaryczny pobór rejestrowany to około 34,6 tys. m³/dzień.

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.

Dodatkowo duża część obszaru gminy znalazła się w strefie ochronnej od ww. GZWP.

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

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) „GW230097” - ocena stanu ilościowego: dobry, ocena stanu chemicznego: dobry, ocena ryzyka ilościowego: niezagrażona, ocena ryzyka chemicznego: niezagrażona, bez derogacji (odstępstw od osiągnięcia celów środowiskowych).

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 cieki, 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.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Struga Strzelecka” - europejski kod: PLRW200062543529, status: naturalna, ocena stanu: zły, ocena ryzyka: dobry, uzasadnienie derogacji (odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych): wpływ działalności antropogenicznej na stan JCW generuje konieczność przesunięcia w czasie osiągnięcia celów środowiskowych z uwagi na brak rozwiązań technicznych możliwych do zastosowania w celu poprawy JCW;

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 odrębnymi i szczególnymi.

Obszary Chronionego Krajobrazu

Na obszarze gminy występują fragmenty trzech ustanowionych obszarów chronionego krajobrazu:

- OCHK „Doliny Widawki” – obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Szczegółowe wytyczne związane z realizacją nowych przedsięwzięć zawarte zostały w poniższych dokumentach:
 - rozporządzenie Nr 59/2007 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 grudnia 2007 r. – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 9 września 2007 r. Nr 374, poz. 3324),
 - rozporządzenie Nr 37/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki - Dz. Urz, Woj. Łódzkiego z dnia 21 listopada 2008 r. Nr 353, poz. 3081
 - rozporządzenie Nr 13/2009 Wojewody Łódzkiego zmieniające rozporządzenie Nr 59/2007 w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki zmienione rozporządzeniem Nr 37/2008 - Dz. Urz, Woj. Łódzkiego z dnia 28 lipca 2009 r. Nr 219, poz. 1942,
 - uchwałą Nr LXI/1685/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Nr 59/2007 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 grudnia 2007 r. - Dz. Urz, Woj. Łódzkiego z dnia 15 listopada 2010 r. Nr 327, poz. 2841,
 - uchwałą Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki - Dz. Urz, Woj. Łódzkiego z dnia 27 października 2011 r. Nr 311, poz. 3134,
 - uchwałą Nr XXII/422/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie: Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki - Dz. Urz, Woj. Łódzkiego z dnia 2 maja 2012 r. poz. 1376,

- uchwała Nr XXXI/611/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. (...) - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23 stycznia 2013 r. poz. 339.
- OCHK „Przedborski” - jeden z najcenniejszych obszarów przyrodniczych w środkowej Polsce, odznacza się dużą zmiennością budowy geologicznej i rzeźby terenu, co wpływa na zróżnicowanie innych elementów środowiska przyrodniczego: wód podziemnych i powierzchniowych, gleb, klimatu, szaty roślinnej i świata zwierząt; występują tu obok siebie formy rzeźby o charakterze typowym dla niżu, jak też elementy rzeźby wyżynnej, stanowiący malowniczy krajobraz, oznaczający się dużą różnorodnością i punktami widokowymi; różnorodność warunków siedliskowych w obszarze sprawia silne zróżnicowanie i bogactwo szaty roślinnej. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu występuje szereg gatunków zwierząt objętych ochroną prawną, prowadzona jest też gospodarka łowiecka realizowana w poszczególnych obwodach. Szczegółowe wytyczne związane z realizacją nowych przedsięwzięć zawarte zostały w poniższych dokumentach:
 - rozporządzenie Nr 9/2002 Wojewody Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 175, poz. 2481), w sprawie określenia granic Przedborskiego Parku Krajobrazowego i ustanowienia planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego w województwie łódzkim oraz wyznaczenia Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 175, poz. 2481 z dnia 20 lipca 2002 r.,
 - rozporządzenie Nr 9/99 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez dotychczasowych wojewodów i nadal obowiązujących na obszarze województwa łódzkiego lub jego części – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 28, poz. 137 z 1999 r.,
 - Uchwała Nr XXVIII/510/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie: Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 26 października 2012 r. poz. 3350.
- OCHK „Piliczański” – tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Szczegółowe wytyczne związane z realizacją nowych przedsięwzięć zawarte zostały w poniższych dokumentach:
 - rozporządzenie Nr 8/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 31 marca 2009 r. Nr 75, poz. 712),
 - rozporządzenie Nr 20/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r. zmieniające rozporządzenie Nr 8/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 13 sierpnia 2009 r. Nr 236, poz. 2118),
 - Uchwała Nr XXII/407/12 sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie: Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 14 maja 2012 r. poz. 1472),
 - Uchwała Nr XXVII/512/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie: zmiany uchwały nr XXII/407/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie: Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 27 września 2012 r. poz. 2902),

OCHK „Doliny Widawki” obejmuje cały zachodni fragment gminy natomiast OCHK Przedborski oraz Piliczański zlokalizowane są w południowo – wschodniej części gminy.

Rezerваты przyrody

Najwartościowszym fragmentem obszaru gminy jest rezerwat „Góra Chełmo”. Rezerwat ten na powierzchni 41,31 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 wzgórze wznoszące się na 80 – 100 m 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.

Dane odnośnie położenia rezerwatu, celu ochrony oraz jego typu określa Zarządzenie Nr 33/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 2 czerwca 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Góra Chełmo” – Dz. U. z 2010 r. Nr 176. poz.1446.

Pomniki przyrody

Na obszarze gminy ustanowiono następujące pomniki przyrody:

- 1 dąb szypułkowy w m. Koconia,
- 2 lipy białe w m. Masłowice,
- 1 topola drobnolistna w m. Masłowice,
- 1 lipa w m. Strzelce Małe.

Obszary Natura 2000

Na terenie gminy znajdują się dwa obszary wchodzące w skład sieci obszarów objętych przyrodą natura 2000. Jeden z nich, położony w północno – zachodniej części gminy to „Łąka w Bęczkowicach”. Jest to obszar o powierzchni 192,2 ha, objęty dyrektywą siedliskową, wyznaczony 05.02.2008 r. – dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu – Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny, notyfikowana, jako dokument S(2007/5043) (2008/25/WE) – Dz. Urz. Unii Europejskiej L 12 str. 383, data publikacji 15.01.2008 r.

Drugim obszarem będącym elementem sieci Natura 2000 jest „Dolina Górnej Pilicy”, której część położona jest w granicach administracyjnych gminy Masłowice, w jej południowo – wschodnim fragmencie. Cały obszar „Doliny Górnej Pilicy” posiada powierzchnię 11195,1 ha i jest objęty dyrektywą siedliskową, wyznaczony w 01.03.2011 r. – dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu – Decyzja Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana, jako dokument nr C(2010/9669) (2011/64/UE) – Dz. Urz. Unii Europejskiej L 33 str. 146, data publikacji 08.02.2011 r.

Użytki ekologiczne

Za użytki ekologiczne uznano bagna śródlądowe i rozległe torfowisko o pow. 0,7 ha i 0,41 ha położone na terenie Leśnictwa Masłowice w oddziałach leśnych Nr 127h i 127j położone się w kierunku północno – wschodnim od wsi Granice.

Inne

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

2.9. Środowisko kulturowe

2.9.1. 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,
- dobrami kultury współczesnej.

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.

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 prowadzenia prac ziemnych oraz postępowanie w zakresie przeprowadzenia ratowniczych badań wyprzedzających bądź nadzorów archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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	Materiał
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.	
Masłowice			drewutnia		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	
Łączkowice		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.

2.9.3. 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 tekstu zmiany 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.

2.9.4. Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 2 pkt 10 przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć "niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;"

Na podstawie powyższej definicji stwierdzono, że na obszarze gminy Masłowice nie występują dobra kultury współczesnej (współczesne obiekty będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, które cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna).

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 VIz klasy bonitacyjnej (kB).

Rozwój rolnictwa determinuje tutaj rodzaj gleb. Są to gleby typu rędzin wytworzonych z węglanowych 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:

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych:

- rzeka Luciąża – 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.

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. Zagrożenie ruchami mas ziemnych

Zjawisko osuwania mas ziemnych polega na przemieszczaniu się pokryw zwietrzelinowych oraz przypowierzchniowych skał luźnych i zwięzłych pod wpływem siły ciężkości w obrębie stoków. Odrwanie i przemieszczanie zwietrzliny w dół po stoku jest mniejsze, gdy kąt nachylenia stoku, spoistość i zwięzłość podłoża – są większe. Zjawisko może powstawać pod wpływem naturalnych zjawisk (oddziaływania wód opadowych, lodu, śniegu) lub działalności człowieka w strefie krawędziowej doliny lub w strefie stoku. Zjawisko to różni się większym rozmiarem zniszczeń od procesów stokowych.

Słabe ruchy masowe, np. soliflukcja mogą pojawić się już przy kącie nachylenia stoku 2-70, przy kącie 7-150 może wystąpić silne spełzywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Przy kącie 15-350 możliwe jest silne osuwanie gruntu. Powyżej 350 następuje zjawisko odpadania i obrywania mas zwietrzliny.

Zagrożenie zależne jest głównie od zwięzłości gleby oraz sposobu użytkowania powierzchni.

Na terenie gminy Masłowice Starostwo Powiatowe w Radomsku dotychczas nie wyznaczyło obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, co skutkuje obecnie brakiem ewidencji takich obszarów.

2.12. Zagrożenie powodziowe

W dniu 15 kwietnia 2015 r. opublikowane zostały Mapy zagrożenia powodziowego, które zgodnie z art. 88 f ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2015 poz. 469 z późn. zm.) stanowią oficjalne dokumenty planistyczne i są podstawą podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym. W związku z powyższym dla

wybranych rzek lub ich odcinków przestały obowiązywać studia ochrony przeciwpowodziowej. W odniesieniu do rzeki Pilicy przestało obowiązywać „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” oraz „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Pilica” – stanowiące uzupełnienie do wymienionego wyżej Studium, w których wyznaczono zasięg obszarów zagrożonych wodą powodziową rzeki Pilicy o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (powódź stuletnia).

Dla rzeki Pilicy zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego do km 278+000, zgodnie z którymi w granicach gminy Masłowice znajdują się obszary przylegające do rzeki Pilicy, które znajdują się w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),
- obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Obszar, o którym mowa powyżej położony jest przy zachodnim brzegu rzeki Pilicy, w południowo – wschodniej części gminy, w okolicy miejscowości Łączkowice. 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 miejscowościom z nią sąsiadującym. Teren zalewowy na całym obszarze jest terenem wyłączonym spod zabudowy i stanowi naturalny polder przeciwpowodziowy. Przedmiotowy teren winien być całkowicie wyłączony z działań inwestycyjnych zwiększających szorstkość powierzchni obszaru zalewowego.

Poziom wody stuletniej dla pozostałych rzek i cieków nie był nigdy przedmiotem opracowania hydrologicznego, a obecnie również nie sporządzono dla nich map zagrożenia powodziowego.

Analizując uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy, stwierdzono występowanie dwóch terenów położonych w środkowym i północno – wschodnim częściach gminy narażonych na okresowe zalewanie. Tereny te związane są z rzeką Luciążą.

Rozległym obszarem zalewowym 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 nizinym położeniem stawów. Także tutaj nie występują zagrożenia dla życia i mienia mieszkańców, gdyż teren jest także całkowicie wyłączony spod zabudowy, oraz sąsiaduje bezpośrednio z „Łąką w Bęczkowicach” stanowiącą element systemu Natura 2000.

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

Pozostawienie ww. obszarów w dotychczasowym stanie: przeznaczeniu i użytkowaniu wpływa na zachowanie istniejących tu ekosystemów oraz poprawia nawilgocenie przestrzeni. 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 sporządzanych m.p.z.p.

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.

Reasumując w obszarze gminy występują zarówno obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.469 z późn. zm.) jak i obszary zagrożone zalaniem i podtopieniami.

2.13. Złoże kopalin

W obszarze gminy udokumentowano następujące złoża:

- „Granice” – złoże wapieni jurajskich,
- „Granice 1” – złoże wapieni jurajskich,
- „Łęki Szlacheckie” – złoże węgla brunatnego.

Złoże „Granice”

Na terenie gminy udokumentowane zostało złoże wapieni „Granice” położone w rejonie wsi Granice. Złoże 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 tys. ton, w tym 84 007 tys. ton poza filarem i 15 724 tys. ton w filarze. Przez kolejnych ponad 40 lat w rejonie udokumentowanego złoża nieprzewodzone były prace mające na celu udostępnienie górnicze udokumentowanego złoża, ani też prace, związane z dokładniejszym rozpoznaniem złoża. Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce” wg stanu na 31 XII 2014 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wynosiły 80 861 tys. ton.

Złoże „Granice 1”

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”. Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce” wg stanu na 31 XII 2014 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wynosiły 18 391 tys. ton.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r. znak: RŚV.7422.15.2013.AR Marszałek Województwa Łódzkiego wydał decyzję w sprawie udzielenia koncesji firmie ATLAS Sp. z o.o. na wydobycie kopaliny ze złoża wapieni jurajskich „Granice 1” położonego w miejscowości Granice, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 401/2. Wydana decyzja ustanawia teren oraz obszar górniczy. Powierzchnia obszaru górniczego „Granice 1” wynosi 215 210 m², natomiast terenu górniczego „Granice 1” 1 232 501 m², ustalono głębokość eksploatacji do rzędnej 230 m n.p.m. Koncesja traci ważność z upływem 50 lat od dnia uprawomocnienia.

Złoże „Łęki Szlacheckie”

Złoże węgla brunatnego energetycznego o całkowitej powierzchni 3,3 tys. ha (tylko w nieznaczącej części leży w obszarze gminy Masłowice) o zasobach rozpoznanych wstępnie.

Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce” wg stanu na 31 XII 2014 r. zasoby geologiczne bilansowe tego złoża wynosiły 82 963 tys. ton.

Złoże zawiera surowiec pochodzący z miocenu dolnego i środkowego. W pokładzie dolnym, wśród dolnomiocenickich margli jeziornych znajdują się ławica węglowa. Pokład górny składa się z utworów mioceńskich – ilów węglistych. Na wydobycie surowców ze złoża nie wydano koncesji. Nie wyznaczono zarówno terenu, jak i obszaru górniczego.

2.14. Ponadlokalne cele publiczne

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

2.15. Stan prawny gruntów

Na podstawie danych Urzędu Gminy Masłowice uzyskanych w listopadzie 2016 r. w gminie zdecydowana większość gruntów jest w posiadaniu osób prywatnych – ok. 9500 ha (82% powierzchni gminy) - przewaga pojedynczych działek.

W 2013 r. powierzchnia działek komunalnych wynosiła około 170 ha (w tym powierzchnia dróg – 140 ha), lecz stopniowo ulega zmniejszeniu (przede wszystkim w związku ze sprzedażą gruntów gminnych).

W strukturze własności gruntów leśnych dominują lasy państwowe – ok. 1200 ha. Lasów prywatnych jest w gminie ok. 1000 ha.

3. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Powiązania przyrodnicze

Zewnętrzne powiązania gminy stanowią:

- 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, 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 niniejszej zmianie Studium.

3.5. Wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powinna uwzględniać zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na obszarze województwa łódzkiego obowiązywał „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr XLV/524/2002 z dnia 9 lipca 2002 roku.

„Ze względu na wiele zmian przestrzennych i legislacyjnych na szczeblu krajowym i wojewódzkim, mających istotny wpływ na kształt polityki przestrzennej regionu”, podjęto Uchwałę Nr LX/1648/10 w dniu 21 września 2010 roku, w sprawie aktualizacji w/w planu. „Najważniejszym uwarunkowaniem wpływającym na konieczność aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” była zmiana [...] rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie krajowej sieci autostrad i dróg ekspresowych oraz [nowa koncepcja] dotycząca międzynarodowego i krajowego układu kolejowego”. Poza tym pojawiło się wiele nowych aktów prawnych warunkujących zakres opracowań planistycznych (np. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku).

Uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 roku Sejmik Województwa Łódzkiego zatwierdził obecnie obowiązującą aktualizację „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.

W „Planie...” przyjmuje się, że głównymi ośrodkami rozwoju społeczno - gospodarczego będą miasta – bieguny wzrostu, tworzące sieciowe struktury powiązań funkcjonalnych, instytucjonalnych i infrastrukturalnych pomiędzy miastami województwa i kraju.

Poniżej przedstawiono najistotniejsze ustalenia „Planu” dotyczące gminy Masłowice.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego:

- część gminy położona jest w tzw. docelowym systemie obszarów chronionych,
- wzdłuż gminy (równoleżnikowo) przebiega krajowy korytarz migracyjny zwierząt, a wzdłuż rzeki Luciąży korytarz ekologiczny rzeczny,
- wzdłuż rzeki Luciąży wyznaczono obszary zagrożenia powodziowego,
- na terenie gminy występują złoża kopalin,
- prawie cała gmina położona jest w zasięgu zbiornika wód podziemnych GZWP Niecka Miechowska Nr 409,

Równoważenie systemu osadniczego i poprawa spójności terytorialnej regionu:

- w ramach tworzenia sieciowej struktury powiązań gospodarczych, gmina Masłowice została wskazana jako rejon koncentracji rozwoju klastra odzieżowego powiązanego z głównym ośrodkiem, tj. Radomskiem.

Ochrona i poprawa stanu środowiska – minimalizacja zagrożeń i obszarów problemowych:

- składowisko odpadów w Strzelcach Małych wskazano do rekultywacji.

Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych:

- rezerwat przyrody „Góra Chełmo” został wyznaczony do włączenia do sieci unikatowych ośrodków historycznych poddawanych rewitalizacji i rewaloryzacji o randze lokalnej,
- układ ruralistyczny sołectwa Chełmo został wyznaczony do rewitalizacji,
- okolice sołectwa Granice wchodzą zostały wyznaczone do włączenia do strefy ochrony dla tworzenia właściwego sąsiedztwa dla obszarów o wartościach kulturowych.

Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu:

- gmina została włączona do obszarów cennych przyrodniczo znajdujących się w paśmie turystyczno-kulturowym Pilicy,
- przez gminę wytyczono następujące szlaki turystyczne:
 - budownictwa drewnianego (samochodowy - projektowany) relacji: gr. gm. Wielgomłyny (Biestrzyków Mały) – Chełmo – Granice – Strzelce Małe – Przedbórz,
 - dworów i pałaców (samochodowy - projektowany) relacji: gr. gm. Wielgomłyny (Niwa Goszczowska) – Chełmo – Granice – Strzelce Małe – Masłowice – Kalinki – gr. gm. Ręczno (Bąkowa Góra),
 - regionalny parków krajobrazowych (rowerowy - projektowany) relacji: gr. gm. Wielgomłyny – (Chałupki) – Łączkowice – Przedbórz.

Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury – energetyka i dostępność do mediów informacyjnych:

- w obszarze gminy wskazano planowane: magistralny gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linię wysokiego napięcia 400 kV relacji Rogowiec – Kielce.

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 doleśień,
- 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, wyjątek może stanowić teren eksploatacji powierzchniowej ze złoża wapieni jurajskich „Granice 1”, gdzie może występować okresowo wzmożone pylenie w wyniku prac wydobywczych.
- 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 prawie w całości 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. Analiza wprowadzonych zmian pod kątem potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Obecna zmiana Studium ma charakter punktowy i dotyczy pojedynczego terenu o stosunkowo niewielkiej powierzchni (około 10,5 ha, tj. 0.08% powierzchni gminy), którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały inicjującej procedurę formalną sporządzenia przedmiotowej zmiany.

Wprowadzana zmiana jest w pełni uzasadniona potrzebami rozwoju gminy, a także jest całkowicie spójna z możliwościami jej rozwoju.

Powyższe wynika z następujących faktów:

- obszar objęty zmianą położony jest w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno – przestrzennej wsi Strzelce Małe – układ pasmowy z zabudową zróżnicowaną pod względem funkcjonalnym, zlokalizowany wzdłuż drogi krajowej nr 42 i wyposażony w infrastrukturę techniczną
- zmiana ma charakter weryfikacji granic terenu przeznaczanego w obecnie obowiązującej zmianie Studium do zabudowy,
- obowiązujące dotychczas przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa, jest niezgodne z faktycznym stanem zagospodarowania, na części terenu objętego zmianą funkcjonuje zakład produkcji maszyn rolniczych – wiodąca firma w gminie,
- zmiana pozostałej części terenu wynika z faktycznych potrzeb - jest niezbędna dla rozbudowy ww. istniejącego zakładu i będzie stanowić kontynuację istniejącego zagospodarowania,
- planowane przeznaczenie i charakter produkcji są całkowicie zgodne z rolniczym charakterem Masłowice gminy i jej celami rozwojowymi,
- wprowadzana zmiana nie będzie skutkować dodatkowymi inwestycjami obciążającymi budżet gminy, ani w zakresie komunikacji – teren położony jest przy drodze krajowej nr 42, której zarządca GDDKiA – Oddział w Łodzi zaakceptował koncepcję obsługi poprzez zjazdy publiczne, ani z zakresu infrastruktury technicznej, teren jest wyposażony w niezbędne sieci.

4.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych

Uwarunkowania społeczne stanowiące podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy zostały przeanalizowane we wcześniejszych rozdziałach zmiany Studium.

W niniejszym podrozdziale przedstawiono potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z uwarunkowań społecznych istotne w punktu widzenia obecnej zmiany Studium.

Głównym celem podjętej zmiany Studium jest dostosowanie ustalonego przeznaczenia do stanu faktycznego oraz umożliwienie dalszego rozwoju zakładu produkcji maszyn rolniczych „Agro-Masz”, jednej z kluczowych firm gminy Masłowice, funkcjonującego już na przedmiotowym terenie.

Biorąc pod uwagę docelową funkcję terenu, należy stwierdzić, że jest ona zgodna z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy Masłowice wynikającymi z uwarunkowań społecznych.

Z ww. uwarunkowań wynika, że w obszarze gminy istnieje wyraźna potrzeba tworzenia nowych miejsc pracy, które zmniejszą relatywnie wysoki poziom bezrobocia w gminie wynoszący 11% pod koniec 2013 r., aktywizacji miejscowej ludności oraz ograniczenia odpływu ludności poza granice gminy.

Zakład „Agro-Masz” jest prężnie rozwijającym się przedsiębiorstwem, którego funkcjonowanie opiera się przede wszystkim na pracy mieszkańców gminy Masłowice. Umożliwienie dalszego rozwoju zakładu będzie generować wzrost liczby zatrudnionych (co bezpośrednio przełoży się na poprawę warunków życia) oraz wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków (co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia wydatkowania na potrzeby ogółu społeczeństwa).

Wobec zamierzenia rozbudowy istniejącego zakładu na przedmiotowym terenie pozostałe uwarunkowania społeczne nie będą oddziaływać w sposób bezpośredni na potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Dotyczy to również prognoz demograficznych, ponieważ potencjalni pracownicy zakładu mogą być rekrutowani nie tylko z obszaru gminy Masłowice.

4.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań środowiskowych

Uwarunkowania środowiskowe stanowiące podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy były poddane analizie we wcześniejszych rozdziałach zmiany Studium.

W niniejszym podrozdziale przedstawiono potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z uwarunkowań środowiskowych istotne z punktu widzenia obszaru objętego niniejszą zmianą Studium.

Podsumowując scharakteryzowane w niniejszej zmianie Studium uwarunkowania środowiskowe i biorąc pod uwagę docelowe przeznaczenie terenu (teren aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej) oraz rodzaj prowadzonej na nim działalności (produkcja maszyn rolniczych), należy stwierdzić, że:

- teren objęty zmianą Studium posiada korzystne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia budynków, ze względu na występowanie utworów gruntowych o dobrych warunkach budowlanych i niski poziom wód gruntowych, korzystne ukształtowanie terenu, brak zagrożeń w postaci obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych,
- na terenie nie występują gleby, które ze względu na klasę bonitacyjną podlegają prawnej ochronie i wymagają uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, nie występują również grunty zmeliorowane,
- na terenie nie występują kompleksy leśne podlegające ochronie i wymagające uzyskania decyzji o zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- teren znajduje się w relatywnie dużej odległości od zwartych obszarów leśnych,
- w ramach terenu oraz w jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty objęte ochroną przyrody, występujące tu gatunki zwierząt to gatunki pospolite odporne na antropopresję,
- teren położony jest poza głównymi korytarzami ekologicznymi oraz poza strefą ochronną GZWP Nr 408,
- na terenie nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych,
- teren nie jest położony w obrębie stref oddziaływania lub ochronnych elementów infrastruktury, takich jak cmentarze, główne przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, które powodowałyby ograniczenia w jego zagospodarowaniu,

- sąsiedztwo w postaci zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, dla której obowiązują m. in. normy dotyczące poziomu hałasu ustalone w przepisach odrębnych powinno zostać uwzględnione na etapie projektowania (np. odpowiednie ustalenia w miejscowym planie).

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, iż istniejące uwarunkowania środowiskowe nie stanowią ograniczenia dla rozwoju gminy, w tym rozwoju funkcjonalno-przestrzennego zakładu produkcji maszyn rolniczych „Agro-Masz”.

4.5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej służących realizacji zadań własnych gminy

Możliwości rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań ekonomicznych określa przede wszystkim polityka finansowa zapisana w wieloletniej prognozie finansowej i określona w perspektywie kilku najbliższych lat, rokrocznie weryfikowana oraz istniejący stopień wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Dla terenu objętego niniejszą zmianą Studium, biorąc pod uwagę jego docelową funkcję, nie przewiduje się konieczności nakładów finansowych na infrastrukturę społeczną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Stopień wyposażenia najbliższego otoczenia analizowanego terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dostęp do sieci przesyłowych świadczy o braku potrzeb finansowania przez gminę tego typu inwestycji.

Sieć komunikacyjna w bezpośrednim sąsiedztwie zapewnia dogodną obsługę na poziomie lokalnym i ponadlokalnym (droga krajowa nr 42 relacji w woj. łódzkim relacji Działoszyn-Radomsko-Przedbórz). Powyższe potwierdza brak potrzeb finansowania przez gminę tych inwestycji, a koszty budowy zjazdów na teren inwestycji będą obciążać inwestora.

Podsumowując, uwarunkowania ekonomiczne nie ograniczają możliwości rozwoju zamierzonej funkcji terenu objętego zmianą Studium.

4.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Ze względu na punktowy charakter zmiany Studium, która dotyczy zmiany przeznaczenia pojedynczego terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe, mającą na celu umożliwienie rozwoju istniejącego, w niniejszym rozdziale wzięto pod uwagę zapotrzebowanie na zabudowę o takiej samej funkcji jak funkcja docelowa dla przedmiotowego terenu tj. zabudowę na terenach aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej.

4.6.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Ze względu na specyfikę opracowywanego dokumentu – jednostkową zmianę planowanego przeznaczenia – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę ww. funkcji zostało odniesione do wskazanych w kierunkach zmiany Studium terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej, w ramach których możliwa jest realizacja zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

Zapotrzebowanie na powierzchnię terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej uzależnione jest od wielu czynników, głównie społeczno-gospodarczych w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej, ale

także od prowadzonej działalności oraz stosowanej technologii. Oszacowanie maksymalnego zapotrzebowania na ww. zabudowę określoną w m² powierzchni użytkowej jest relatywnie trudne i zależne m. in. od podlegających ciągłym zmianom procesów technologicznych, organizacyjnych i społecznych.

Szacując maksymalne w skali gminy Masłowice zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej wzięto pod uwagę również występujące czynniki lokalne, tj. przede wszystkim zwiększającą się aktywność gospodarczą mieszkańców gminy i rozwój miejscowych zakładów produkcyjnych.

Obliczając maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej wzięto pod uwagę powierzchnie wyznaczonych w zmianie Studium terenów zabudowy mieszkaniowej.

Dla obecnie sporządzonej zmiany Studium, która dotyczy jedynie pojedynczego wybranego terenu, nie zaś całego obszaru gminy (brak jest możliwości modyfikacji ustaleń dotyczących innych terenów) jest to powierzchnia wyjściowa do obliczeń. Powierzchnia planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej w stosunku do istniejących terenów o tej funkcji wskazuje, że zostały zaplanowane rezerwy tych terenów.

Jednym z czynników zaplanowania rezerw terenów mieszkaniowych jest obserwowany w całej Polsce trend związany z potrzebą i możliwością zwiększenia komfortu życiowego mieszkańców, co powoduje zmniejszenie intensywności zabudowy i co z tym związane intensywności zaludnienia i zwiększenia terenochłonności obszarów.

Istotnym jest również fakt, że zaplanowanie większej liczby terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej pozwala zachować w odpowiednim zakresie możliwości funkcjonowania mechanizmów, co byłoby utrudnione w przypadku radykalnego ograniczenia terenów.

Dla potrzeb szacunkowych przyjęto, że wskaźnik relacji terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej do terenów mieszkaniowych, biorąc pod uwagę m. in. niepewność procesów rozwojowych i perspektywę czasową nie dłuższą niż 30 lat powinien kształtować się na poziomie maksymalnie 0,15

Przyjmując powyższy wskaźnik, a także biorąc pod uwagę sumę powierzchni terenów mieszkaniowych wyznaczonych w zmianie Studium (ok. 729 ha), maksymalne zapotrzebowanie na tereny aktywności usługowej i przemysłowo-składowej w skali gminy będzie kształtować się na poziomie ok. 109 ha.

Po odjęciu sumy terenów aktywności gospodarczej obecnie zabudowanych, zainwestowanych (około 29 ha) uzyskano szacunkową maksymalną powierzchnię zapotrzebowania na nowe tereny aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej w gminie na poziomie ok. 80 ha, w obrębie której możliwa jest realizacja zabudowy, której powierzchnia użytkowa wyniesie około 224 tys. m².

Formułując maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji aktywności gospodarczej przyjęto, że wskaźnik intensywności na tych terenach będzie wynosił 0,5. Przy obliczeniach przyjęto również współczynnik zmniejszający 0,8, który odzwierciedla zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów oraz założenie, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi ok. 70% powierzchni całkowitej.

4.6.2. Szacunkowa chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W niniejszym podrozdziale wzięto pod uwagę wyłącznie tereny o tej samej funkcji docelowej, co teren objęty zmianą Studium, tj. tereny aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej.

W związku z powyższym, oszacowano chłonność położonych w gminie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozumianą, jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy w ramach terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej.

Przeprowadzając analizę przyjęto do obliczeń następujące założenia: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5, współczynnik zmniejszający 0,8, który odzwierciedla zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów oraz założenie, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi około 70% powierzchni całkowitej.

W wyniku przeprowadzonej analizy oszacowano:

- łączna powierzchnia terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – 36,8 ha, w tym terenów już zagospodarowanych – 29,2 ha,
- powierzchnia użytkowa zabudowy na ww. terenach – 103,0 tys. m², w tym na terenach już zagospodarowanych 81,7 tys. m².

W związku z powyższym w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej istnieją rezerwy terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej o powierzchni 7,6 ha, na których można zlokalizować zabudowę o powierzchni użytkowej równej około 21,3 tys. m².

4.6.3. Szacunkowa chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną

W obszarze gminy obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone następującymi uchwałami:

- Nr XXIV/106/2012 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 lipca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Granice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 2722),
- Nr XL/175/2013 Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 4890),
- Nr XLIX/218/2014 Rady Gminy Masłowice z dnia 30 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w sołectwach Granice i Chełmo (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 4016).

W ww. miejscowych planach nie wyznaczono terenów aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej ani innych, na których można lokalizować zabudowę przemysłową i jej pochodną.

W związku z powyższym, przedmiotowa powierzchnia, podobnie jak chłonność terenów wynosi 0.

4.6.4. Wnioski dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę wynikające z przeprowadzonych analiz oraz z potrzeb inwestycyjnych i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenach aktywności gospodarczej usługowej i przemysłowo-składowej – 224,0 tys. m² powierzchni użytkowej oraz sumę powierzchni użytkowej ww. zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obrębie terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę, rozumianą, jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy – 21,3 tys. m² powierzchni użytkowej wynika możliwość wyznaczenia nowych terenów zabudowy aktywności gospodarczej zapewniających lokalizację ok. 202,7 tys. m² powierzchni użytkowej (72,4 ha).

W obecnie obowiązującym Studium zatwierdzonym uchwałą Nr LVII/203/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 20 października 2010 r. przyjmując opisane wcześniej wskaźniki wyznaczono powierzchnię aktywności gospodarczej zakładając lokalizację 127,7 tys. m² (46 ha) powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej, przemysłu i składów.

Z powyższego wynika, że w granicach gminy istnieje możliwość uzupełnienia planowanego przeznaczenia o ww. funkcji w zakresie terenów, które pomieszczą około 96,3 tys. m² powierzchni użytkowej (34,4 ha).

Powierzchnia całkowita terenu objętego zmianą Studium wynosi około 10,5 ha, których szacowana chłonność wynosi około 29,3 tys. m² powierzchni użytkowej. W rzeczywistości będzie ona znacząco mniejsza ze względu na specyfikę zakładu wymagającego znaczących powierzchni dla potrzeb placów manewrowych do testowania produkowanych maszyn.

Z powyższych analiz wynika, że możliwe jest przeznaczenie terenu, którego dotyczy zmiana Studium sporządzana na podstawie uchwały Nr IX/37/2015 Rady Gminy Masłowice z dnia 26 czerwca 2015 r. dla funkcji aktywności gospodarczej zgodnie z planami rozwojowymi istniejącego zakładu.

Jak wynika z analizy przeprowadzonej w pkt 4.5 zmiana przeznaczenia terenu objętego zmianą Studium i realizacja na nim planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie będzie implikowała potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej – teren posiada dostęp do drogi publicznej oraz do głównych sieci infrastrukturalnych, a także nie wywołuje potrzeby budowy nowej infrastruktury społecznej.

II. KIERUNKI I POLITYKA

1. GŁÓWNE CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

W trakcie prac nad Studium dotyczącym całej gminy, 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 działania 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.

2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. 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 zmianie 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 terenów dla działalności gospodarczej (produkcji i usługi rzemieślnicze).

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

- restrukturyzacja rolnictwa w kierunku wielkoprzestrzennych 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 kreacyjne,
- rozwój energetyki wiatrowej,
- dbałość o estetykę i higienę miejsca zamieszkania, pracy i odpoczynku oraz dążenie do osiągnięcia stanu ładu przestrzennego.

2.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Ustala się typowanie terenów gleb słabszej bonitacji do zalesienia. Dla funkcji budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego i indywidualnej rekreacji, przeznaczają 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. 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.

2.3. 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 zmianie 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) – 500,00 m²,
- zabudowa bliźniacza – 400,00 m²,
- zabudowa szeregowa – 300,00 m².

Zagospodarowanie działek w budownictwie jednorodzinym winno zapewniać 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Minimalna odległość linii rozgraniczającej działki budowlanej od elewacji budynku miesz-

kaniowego 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. powinny 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.

Dla terenu aktywności gospodarczej, usługowej i przemysłowo – składowej (P) położonego przy drodze krajowej nr 42 - objętego niniejszą zmianą, którego granice określono w uchwale inicjującej procedurę sporządzenia przedmiotowej zmiany Studium, dodatkowo ustala się:

- należy zapewnić miejsca postojowe w minimalnej ilości: dla samochodów osobowych 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych oraz dla samochodów ciężarowych w ilości 1 stanowisko na każde 2500 m² powierzchni użytkowej budynków przemysłowych, składowych,
- w ramach terenu nie występują i nie będą występować obszary, o których mowa w pkt.4, 5, 6 (z wyłączeniem pkt 6.5),
- w ramach terenu nie występują obszary i obiekty, o których mowa w pkt.7,
- dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz obiekty i urządzenia związane z ich funkcjonowaniem, pod warunkiem, że ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów będą zawierać się w ustalonych granicach terenu.

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

2.4.1. Zasoby 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 podstawą 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 zastępując 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 dział 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.

2.4.2. Zasady ochrony przyrody

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

Obszary chronionego krajobrazu, rezerwat, użytki ekologiczne i 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 15,00 m od pomnika przyrody budowy jakichkolwiek obiektów i urządzeń.

Wszelka działalność inwestycyjna w pobliżu pomnika przyrody wymaga zgodności z przepisami odrębnymi.

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

2.5.1. 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 niniejszej zmiany 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obiekty kubaturowe zabytków winny pozostać w niezmienionej pierwotnej bryle i charakterze wykończenia,
- rozbiórka obiektu zabytkowego może być dokonana jedynie w uzasadnionych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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.
- obowiązek ochrony zabytkowych założeń dworsko – parkowych przez zachowanie i rekonstrukcję elementów układu (komunikacja, podział funkcjonalny, osie kompozycyjne i widokowe, cieki i zbiorniki wodne) starodrzewia oraz usunięcie elementów zniekształcających kompozycję zieleni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- 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 prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Na obszarze gminy 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.

2.6. 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 areałów gospodarstw rolniczych,
- należy dążyć do maksymalnego ograniczania przeznaczenia gleb wyższej kB na cele nierolnicze,
- występowanie obszarów gleb chronionych na podstawie przepisów odrębnych 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 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 zaspokajającego 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 jw. 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 prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; 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.

3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

3.1. 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 – Konstantinów – 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 (Sokoła 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). Powyższą rezerwę można traktować jako zamierzenie alternatywne, bowiem w obecnych planach GDDKiA nie jest uwzględniona budowa przedmiotowej obwodnicy.

Dla terenu dla planowanej działalności gospodarczej usytuowanego przy drodze krajowej nr 42 w zachodniej części gminy przy granicy z gminą Kodrąb ze względu na występujące uwarunkowania (droga prowadzona jest w łuku poziomym) oraz przepisy dotyczące dróg klasy G, konieczne jest, aby przedmiotowy teren był skomunikowany jednym wspólnym zjazdem z drogi krajowej.

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 aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” wyznaczono nowe szlaki turystyczne:

- 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.

3.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

3.2.1. Wodociągi i kanalizacja

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

Ze względu na urzeźbienie 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.

3.2.2. Gospodarka odpadami

Gmina posiada „Program Ochrony Środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Masłowice na lata 2012 – 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019 - Aktualizacja”. Plan ten jest sukcesywnie wdrażany i stanowi podstawę polityki przestrzennej gminy w tym zakresie.

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

3.2.3. Gazyfikacja

W przeszłości na terenie gminy projektowano budowę dwóch gazociągów wysokoprężnych. Jeden z nich wytrasowany był w układzie horyzontalnym w nieznacznej opozycji do drogi krajowej Nr 42. Drugi południkowo przecinał teren gminy i miał przebiegać w sąsiedztwie miejscowości: Ochotnik, Strzelce Małe i Henryków.

Realizacja tych inwestycji umożliwiłaby zaopatrzenie obszaru gminy w energię gazu ziemnego.

Jednak obecnie w Planie Rozwoju Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. na lata 2014 – 2023 jak również w obecnie opracowanym Krajowym Dziesięcioletnim Planie Rozwoju Sieci Przesyłowej Gazu na lata 2016 – 2025 nie planuje się realizacji tych zadań inwestycyjnych na terenie gminy.

3.2.4. 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 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 przyłączy 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.

3.2.5. 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 wspieraniu 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.

4. 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.

W terenie objętym obecną zmianą Studium również nie wyznacza się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

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

W terenie objętym obecną zmianą Studium również nie wyznacza się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. 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

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

Na obszarze gminy nie ma terenów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

Taki obowiązek występował na obszarze złóż kopalin „Granice I”, w związku z ustawowym obowiązkiem wyłączenia z produkcji rolnej gruntów bonitacyjnej I-III klasy oraz w celu ochrony zasobów kopalin użytecznych. Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w Studium podlegającym zmianie, położony w zasięgu złoża „Granice 1” oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie został objęty planem w 2012 r. zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/106/2012 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 lipca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Granice.

Na podstawie przepisów odrębnych, także do takich obszarów zalicza się obligatoryjnie obszary, na których występują grunty rolne I – III klasy bonitacyjnej, przeznaczonych na inne cele niż produkcja rolna.

6.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

W terenie objętym obecną zmianą Studium również nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

6.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na obszarze gminy nie planuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W terenie objętym obecną zmianą Studium również nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

6.4. Obszary przestrzeni publicznej

Obszary te wyznacza się w następujących miejscowościach:

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

6.5. 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 Studium wyznaczała jako teren wymagający zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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. Zgodnie z tymi założeniami zmiana przeznaczenia i użytkowania terenów nastąpiła w procedurze opracowanego 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 kopalin po uzyskaniu stosownych opinii i koncepcji.

7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA OBSZARÓW INNYCH

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

W południowo – wschodnim fragmencie gminy w sołectwie Łączkowie na obszarach przyległych do rzeki Pilicy występują zarówno obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a w środkowym i północno – wschodnim fragmencie obszaru gminy przyległym do rzeki Luciąży – obszary zagrożone zalaniem i podtopieniami. W związku z powyższym dla ww. terenów ustala się następującą politykę:

- zakazuje się budowy barier i progów hamujących swobodny przepływ rzek na tych odcinkach,
- należy wdrażać program obwałowań terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- na obszarach zagrożenia powodziowego wyklucza się realizację siedzib ludzkich, a w tym szczególnie budownictwa zagrodowego, jednorodzinnego i rekreacji indywidualnej,
- wszystkie zamierzenia inwestycyjne w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią winny być uzgadniane z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi.

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

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

Na obszarze gminy tylko na obszarze udokumentowanego złoża wapieni jurajskich „Granice 1” w udzielonej koncesji na wydobycie kopaliny wyznaczono teren oraz obszar górniczy „Granice 1”.

Dla pozostałych obszarów udokumentowanych złóż kopalin nie wyznaczono terenów oraz obszarów górniczych oraz filarów ochronnych.

7.3. Obszar pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

7.4. 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 wygaśnięciu koncesji w odniesieniu do złoża wapieni jurajskich „Granice 1”, której ważność wygasa po 50 latach od dnia jej nadania tj. 29.04.2013 r. lub po uzyskaniu koncesji na pozyskiwanie kopalin w odniesieniu do pozostałych złóż, 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.

7.5. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie, w tym obszary wymagające remediacji, zdegradowane

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

7.6. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W gminie tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne nie występują.

7.7. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Biorąc pod uwagę uwarunkowania i potrzeby zagospodarowania występujące w gminie Masłowice, nie wskazuje się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym rozumianych, jako obszary szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiące zwarte układy przestrzenne składające się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

III. SYNTEZA KIERUNKÓW I POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.1. Wstęp syntezy.

Zgodnie z regulacją prawną ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w niniejszej zmianie 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 – 15. Uwarunkowania i politykę zagospodarowania przestrzennego przedstawiono graficznie na mapach w skali 1:25 000.

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 zmianie 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.

Niniejsze opracowanie jest zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice zatwierdzonego Uchwałą Nr LVII/203/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 20 października 2010 r. Ze względu na zakres obecnej zmiany określonej w uchwale inicjującej procedurę formalną sporządzenia przedmiotowej zmiany przyjęte rozwiązania stanowią pełną kontynuację, z aktualizacją polegającą głównie na:

- wyznaczeniu terenu aktywności gospodarczej w sołectwie Strzelce Małe uwzględniającego istniejący zakład produkcji maszyn rolniczych oraz jego potrzeby rozwojowe,
- aktualizacji danych dotyczących występujących uwarunkowań ze względu na zmianę stanu faktycznego (zagospodarowanie, nowe przepisy).

W pozostałym zakresie podtrzymuje się dotychczasowe ogólne zasady polityki przestrzennej gminy, które 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 określi 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.

Zmiana 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, z tendencją spadkową, nie stwarza preferencji do przygotowania większych obszarów przestrzennych pod budownictwo mieszkaniowe. Wyjątek stanowić może jedynie wyznaczenie terenów pod działalność gospodarczą i budownictwo indywidualnej rekreacji.

1.3. Uwagi dotyczące funkcjonowania formalno – prawnego zmiany Studium

- studium nie jest aktem prawa miejscowego (UOPiZP, art. 9, ust. 5),
- zmiana przepisów szczególnych i odrębnych związanych z treścią ustaleń zmiany 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 zmiany Studium,
- postępowanie w sprawach zagospodarowania przestrzennego regulowanych w przepisach szczególnych i odrębnych muszą być zgodne z prawem obowiązującym w okresie podjętego postępowania.

1.4. Klauzula

Ustalenia zawarte w zmianie Studium w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice stanowią podstawę do badania niesprzeczności projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) z ustaleniami zawartymi w niniejszej zmianie Studium.

Załączniki graficzne:

Załącznik Nr 1 - Uwarunkowania.

Załącznik Nr 2 - Kierunki i polityka.

Załącznik Nr 3 - Wykaz stanowisk archeologicznych AZP.