

Nazwa opracowania:

PLAN OGÓLNY GMINY MASŁOWICE

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

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 planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Daria Zdulska

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Olha Cherpita

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, luty 2026 r.

ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- Opis;
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
 - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – **zał. 1**,
 - wnioski z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego – **zał. 2**;
- **Załączniki graficzne do opisu:**
 - uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Masłowice – **rys. 1**,
 - audyt krajobrazowy – wyrys – **rys. 2**,
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – przeznaczenie terenów – **rys. 3**,
 - obszar zwartej zabudowy (OUZ):
 - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczenia OUZ – **rys. 4a**
 - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b**
 - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks.25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4c**
 - wynikowy OUZ bez wyróżnienia powiększenia do maks.25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4d**
 - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie z funkcją mieszkaniową w miejscowych planach i OUZ – **rys. 5**.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno – prawne opracowania	6
3. Tryb opracowania	6
4. Materiały wyjściowe	7
5. Spis skrótów	8
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	10
1. Podstawowe informacje o gminie	10
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy.....	10
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy	11
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	13
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	13
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	16
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	16
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.....	17
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	17
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	18
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	18
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	18
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	19
3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	19
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	20
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	20
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	20
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	21
3.16. Obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	21
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	21
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.....	23
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	23
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	23
4.1. Infrastruktura społeczna	23
4.2. Infrastruktura transportowa	23
4.3. Infrastruktura techniczna.....	24
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	25
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska	27
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	28
III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	30
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	30
2. Chłonność terenów niezabudowanych	30

3. Obszar uzupełniania zabudowy (OUZ)	31
3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność	34
3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność	35
4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	36
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	38
1. Charakter planu ogólnego i cel jego porządzenia.....	38
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego	38
3. Strefy planistyczne.....	43
4. Gminne sztandary urbanistyczne.....	45
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	46
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	46
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	48
4.4. Strefa usługowa.....	52
4.5. Strefa gospodarcza	53
4.6. Strefa produkcji rolnej	54
4.7. Strefa infrastrukturalna	58
4.8. Strefa zieleni i rekreacji	58
4.9. Strefa cmentarzy	59
4.10. Strefa górnictwa	60
4.11. Strefa otwarta	60
4.12. Strefa komunikacyjna	61

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Masłowice, sporządzany na podstawie Uchwały Nr LXXXVII.473.2024 Rady Gminy Masłowice z dnia 6 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Masłowice.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Masłowice w jej granicach administracyjnych, położonej w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim, posiadającego łączną powierzchnię 116,2 km², co stanowi 8,04% obszaru powiatu radomszczańskiego oraz 0,64% powierzchni województwa łódzkiego¹.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Uwzględniono również rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa łódzkiego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758, z 2024 r. poz. 1175)).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice terenów o różnych standardach/regulacjach,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

¹ Dane z Urzędu Gminy Masłowice

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego zawiera prezentację uwarunkowań i wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę Masłowice zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego.

Rysunki uzasadnienia przedstawiają uwarunkowania rozwoju przestrzennego z możliwości identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej.

Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formie pdf.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Plan ogólny gminy Masłowice sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr LXXXVII.473.2024 Rady Gminy Masłowice z dnia 6 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Masłowice.

W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Gminą Masłowice i firmą „WMW-projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego gminy Masłowice.

3. Tryb opracowania

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowiące dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równolegle do sporządzenia planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940, z 2025 r. poz. 1535), w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

Strategie, programy i opracowania planistyczne i specjalistyczne:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi zatwierdzony uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- Audyt krajobrazowy dla województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.,
- Projekt Strategii Rozwoju Gminy Masłowice 2023 – 2030,
- Raporty o stanie Gminy Masłowice za lata 2018 – 2024,
- Stan Środowiska w Województwie Łódzkim Raport 2020, Łódź 2020,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice zatwierdzone uchwałą Nr LVII/203/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 20 października 2010 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/130/2017 Rady Gminy Masłowice z dnia 31 stycznia 2017 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice zatwierdzona uchwałą Nr XXX.162.2020 Rady Gminy Masłowice z dnia 24 września 2020 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Granice, zatwierdzony Uchwałą Nr XXIV/106/2012 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 lipca 2012 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, zatwierdzony Uchwałą Nr XL/175/2013 z dnia Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w sołectwach Granice i Chełmo, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIX/218/2014 Rady Gminy Masłowice z dnia 30 września 2014 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV.190.2021 Rady Gminy Masłowice z dnia 22 stycznia 2021 r.

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna w skali 1:10 000, (w układzie 1965),
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Masłowice dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.lodzkie.pl/bezplatne-dane/>,
- geoportal krajowy - geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Granice,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w sołectwach Granice i Chelmo,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice;

Dane dostępne w serwisach internetowych i inne źródła:

- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – www.geoportal.gov.pl,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- Potencjalna roślinność naturalna Polski IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.,
- System Danych O Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,
- Geoportal powiatu radomszczańskiego - <https://radomszczanski.geoportal2.pl/>,
- System Informacji Przestrzennej powiatu radomszczańskiego - <https://radomszczanski.e-mapa.net/>,
- System Informacji Przestrzennej Gminy Masłowice - <https://sip.gison.pl/maslowice>,
- Materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Gminy Masłowice,
- Wnioski instytucji i osób fizycznych i prawnych,
- Wytyczne Zleceniodawcy.

5. Spis skrótów

Tabela 1. Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
ustawa o p.z.p.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
Rozporządzenie z 2023 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)

Rozporządzenie z 2024 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).
studium uikzp	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)
Studium uikzp gminy Masłowice	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXX.162.2020 Rady Gminy Masłowice z dnia 24 września 2020 r.
Miejscowy plan	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Podstawowe informacje o gminie

1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Masłowice jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa łódzkiego, na terenie powiatu radomszczańskiego. Jej powierzchnia wynosi 11 597 ha, co stanowi 8,04% powierzchni powiatu radomszczańskiego oraz 0,64% powierzchni województwa łódzkiego. Gmina Masłowice graniczy: od północy z gminą Łęki Szlacheckie (powiat piotrkowski), od wschodu z gminą Ręczno (powiat piotrkowski) i gminą Przedbórz (powiat radomszczański), od południa z gminami Wielgomłyny i Kobile Wielkie, od zachodu z gminą Kodrąb (powiat radomszczański) i od północno-zachodu z gminą Gorzkowice (powiat piotrkowski).

Według stanu na 31 grudnia 2024 r. gminę Masłowice była zamieszkiwana przez 3 992 osób². W skład gminy wchodzi 17 sołectw, które obejmują 32 miejscowości.

Na terenie gminy Masłowice nie ma żadnej miejscowości posiadającej status miasta. Najbliższymi ośrodkami miejskimi są miasta: Przedbórz, Radomsko, Rozprza i Piotrków Trybunalski. Funkcję centrum usługowo – administracyjnego w gminie pełni miejscowość Masłowice, będąca siedzibą władz samorządowych.

Obecnie teren gminy położony jest w powiecie radomszczańskim w pewnej opozycji do głównych ciągów komunikacji kołowej. Głównymi elementami tej sieci jest droga krajowa o nr 42 (Radomsko – Przedbórz – Końskie) i trzy drogi powiatowe (w kierunku Gorzkowic, Kodręba i Ręczna). Przez teren gminy nie przechodzi żadna linia kolejowa. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Radomsku i Gorzkowicach.

Pod względem budowy geomorfologicznej gmina Masłowice położona jest w prowincji Wyżyn Polskich, w podprowincji Wyżyny Małopolskiej. Teren prawie całej gminy znajduje się na obszarze mezoregionu Wzgórz Radomszczańskich, jej niewielka część należy także do Niecki Włoszczowskiej. Teren ten nosi nazwę makroregionu Wyżyny Przedborskiej. 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.

Makro użytkowanie przestrzeni gminy w układzie procentowym przedstawia się następująco: uprawy i użytki rolnicze: 76%, użytki leśne: 19%³ i inne: 5%. Obok użytków rolniczych i lasów na terenie gminy występują tereny zabudowane budownictwem mieszkaniowym – zagrodowym w przeważającej mierze, oraz tereny obsługi rolnictwa w postaci farm hodowlanych i gospodarstw specjalistycznych.

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 Raport o stanie gminy Masłowice za rok 2024

³ Stan rok 2024 r. wg GUS

Najwyższym wzniesieniem gminy Masłowice jest Góra Chełmo (323 m n.p.m.). Głównym elementem układu hydrologicznego gminy jest położenie jej terenu w dorzeczu rzeki Pilicy, a rzeką występującą na jej obszarze są: Luciąża.

Tabela 2. Wykaz sołectw na obszarze gminy Masłowice

L.p.	Sołectwo	Miejscowości wchodzące w skład sołectwa
1.	Bartodzieje	Bartodzieje, Grabowiec
2.	Borki	Borki, Dąbrowa Lipowska, Lipowczyce-Bór, Lipowczyce-Polany, Wymysłów
3.	Chełmo	Chełmo, Leonów, Marianka
4.	Granice	Granice
5.	Huta Przerębska	Huta Przerębska
6.	Kalinki	Kalinki
7.	Kawęczyn	Cyganka, Kawęczyn
8.	Koconia	Koconia
9.	Korytno	Konstantynów, Korytno
10.	Kraszewice	Kraszewice
11.	Łączkowice	Łączkowice
12.	Masłowice	Masłowice, Krery
13.	Ochotnik	Ochotnik
14.	Przerąb	Przerąb, Kolonia Przerąb, Koń, Podkrosno
15.	Strzelce Małe	Będzyn, Strzelce Małe
16.	Tworowice	Chylczów, Tworowice
17.	Wola Przerębska	Wola Przerębska

Źródło: Dane z Urzędu Gminy Masłowice, 2025 r.

1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy

Dla gminy Masłowice w sierpniu 2023 r. opracowano Projekt Strategii Rozwoju Gminy Masłowice 2023 – 2030.

W dokumencie tym zdefiniowano:

- wizję gminy: „*Gmina Masłowice to gmina przyjazna mieszkańcom i gościom, stawiająca na trwały rozwój gospodarczy, ekologię i innowacyjność. Posiadająca dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i wysoki poziom rozwoju społecznego.*”;
- misję gminy: „*Gmina Masłowice to wspólnota wspierająca lokalną gospodarkę, przedsiębiorczość, rolnictwo i turystykę, stwarzająca atrakcyjne warunki do życia i rozwoju.*”;

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej Gminy Masłowice oraz przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z mieszkańcami Gminy stały się podstawą dla opracowania części programowej Strategii, która zawiera najważniejsze założenia polityki rozwoju lokalnego.

Plan operacyjny Strategii składa się z trzech priorytetów:

- społeczeństwo,
- przestrzeń i środowisko,
- gospodarka.

Cele strategiczne gminy Masłowice:

Cel strategiczny 1:

- Wzmacnianie kapitału społecznego i zarządzanie gminą oraz rozwój infrastruktury technicznej:
 - rozwój usług społecznych i poprawa stanu infrastruktury edukacyjnej,
 - wzmacnianie kapitału społecznego zarządzanie gminą,
 - budowa/ modernizacja infrastruktury drogowej oraz wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy,
 - rozwój niezbędnej infrastruktury na terenie gminy oraz wdrażanie racjonalnej gospodarki odpadami,
 - bezpieczeństwo publiczne.

Cel strategiczny 2:

- Zrównoważone gospodarowanie przestrzenią poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo – kulturowych oraz tworzenie warunków do spędzenia czasu wolnego i promocja gminy:
 - rozwój infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i turystycznej,
 - ochrona dziedzictwa kulturowego i naturalnego oraz zagospodarowanie przestrzeni,
 - upowszechnianie dostępu do kultury w tym form dostępu wykorzystujących technologie cyfrowe,
 - ochrona zasobów środowiska przyrodniczego, ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko oraz podnoszenie efektywności energetycznej gminy,
 - promocja gminy.

Cel strategiczny 3:

- Poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych i rozwój rynku pracy poprzez wsparcie przedsiębiorczości:
 - rozwój rolnictwa poprzez promowanie przyjaznych środowisku rozwiązań w procesie produkcji rolnej, rozwój rolnictwa ekologicznego oraz modernizacja gospodarstw rolnych,
 - wsparcie rozwoju przedsiębiorczości,
 - rozwój agroturystyki i turystyki wiejskiej.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla obszaru województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (zwany dalej Planem) zatwierdzony uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Jego integralną częścią jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi.

Do uwarunkowań rozwoju przestrzennego wskazanych w Planie, które dotyczą gminy Masłowice należą:

– w zakresie powiązań przyrodniczych:

- zewnętrzne powiązania gminy stanowią:
 - doliny rzek Pilicy i Luciąży,
 - obszary leśne w centralnym i północno – zachodnim fragmencie gminy.

– w zakresie infrastruktury społecznej:

- 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, Przedborzu i Piotrkowie Trybunalskim, natomiast funkcje szkolnictwa wyższego realizowane są w wielu ośrodkach akademickich, w tym najczęściej w Łodzi.

– w zakresie infrastruktury technicznej:

- do elementów układu integrujących obszar gminy z otoczeniem, w zakresie infrastruktury technicznej zalicza się:
 - przestrzeń komunikacji kołowej – drogę krajową Nr 42,
 - przestrzenie komunikacji kołowej – siedem fragmentów dróg powiatowych.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Masłowice na lata 2021 – 2024 z perspektywą do roku 2028 przyjęty został uchwałą nr XLVI.235.2021 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 października 2021 r.

Na terenie gminy Masłowice występują następujące formy ochrony przyrody:

– Rezerwaty:

Na terenie gminy Masłowice występują Rezerwat przyrodniczy „Góra Chełmo”, który zostały utworzony w 1967 r. Rezerwat ma powierzchnię wynoszącą 41,31 ha i jest znany jako rezerwat archeologiczno-leśny. Góra Chełmo jest najwyższym wzniesieniem Wzgórz Radomszczańskich, jej wysokość wynosi 323 m n.p.m. Jest to kopulaste wzniesienie 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 oraz stare dęby w wieku ok. 230 lat. Flora roślin 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. 144622).

– Obszar chronionego krajobrazu:

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny, które są chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz oraz są wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem

lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Gmina Masłowice położona jest w zasięgu trzech obszarów chronionego krajobrazu: Przedborski Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki oraz Pilczański Obszar Chronionego Krajobrazu.

- Przedborski Obszar Chronionego Krajobrazu - obszar odznaczający się dużą zmiennością budowy geologicznej i rzeźby terenu, co wpływa na zróżnicowanie innych elementów środowiska przyrodniczego tj. wód podziemnych i powierzchniowych, gleb, klimatu, szaty roślinnej czy świata zwierząt. Na jego terenie występują obok siebie formy rzeźby o charakterze typowym dla niżu, ale także elementy rzeźby wyżynnej, stanowiący malowniczy krajobraz, odznaczający się dużą różnorodnością i punktami widokowymi. Poprzez różnorodność warunków siedliskowych na terenie tego obszaru chronionego występuje bogata szata roślinna, dodatkowo występuję tutaj szereg gatunków zwierząt objętych ochroną prawną, prowadzona jest również gospodarka łowiecka realizowana w poszczególnych obwodach.
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki – obszar obejmujący tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a dodatkowo również pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.
- Pilczański Obszar Chronionego Krajobrazu – 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.

– Obszar Natura 2000 – siedliskowy:

Obszary Natura 2000 objęte są ochroną przyrody w celu zachowania określonych typów siedlisk przyrodniczych, a także gatunków, które są uważane za cenne i zagrożone. W ramach programu Natura 2000 wyznaczone zostały tzw. specjalne obszary ochrony ptaków oraz specjalne obszary ochrony siedlisk. Wyznaczenie obszarów specjalnej ochrony ptaków ma na celu protekcję populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk, z kolei celem wyznaczenia specjalnych obszarów ochrony siedlisk jest ochrona siedlisk przyrodniczych, populacji i siedlisk roślin oraz zwierząt, a także odtworzenie siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin lub zwierząt. Na terenie gminy Masłowice występują następujące obszary Natura 2000:

- Obszar Natura 2000 „Łąka w Bęczkowicach” – wyznaczony został 05.02.2008 r., położony jest w północno-zachodniej części gminy. Jego powierzchnia wynosi 192,2 ha, objęty dyrektywą siedliskową.
- Obszar Natura 2000 „Dolina Górnej Pilicy” – położony w południowo – wschodniej części gminy. Posiada powierzchnię 11195,1 ha (większa jego część położona jest na terenie gminy Przedbórz) i jest objęty dyrektywą siedliskową, wyznaczony w 01.03.2011 r. Obszar specjalny ochrony siedlisk Dolina Górnej Pilicy charakteryzuje się tym, że wzdłuż koryta ciągną się gęste zarośla wierzbowe oraz lasy

nadrzeczne, o silnie zróżnicowanych drzewostanach, którym towarzyszą podmokłe łąki, charakteryzujące się dużą różnorodnością biologiczną: bogactwem fauny i flory, zwłaszcza gatunków związanych z siedliskami wilgotnymi. Powierzchnia licznych bagien i torfowisk systematycznie się kurczy w wyniku naturalnych zmian sukcesyjnych oraz zabiegów melioracyjnych.

– **Pomniki przyrody:**

Uznają się pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów. Na terenie gminy Masłowice znajdują się 4 pomniki przyrody w miejscowości: Masłowice (3 drzewa) i Koconia (1 drzewo).

Tabela 3. Wykaz pomników przyrody na obszarze gminy Masłowice.

L.p.	Położenie	Szt.	Gatunek	Wysokość	Pierśnica	Tytuł aktu prawnego
1.	Masłowice	2	Topola biała - Populus alba	33 m	129 cm – 131 cm	Rozporządzenie Nr 4/96 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 listopada 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody, Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego, dn.08.11.1996 r. Nr 21, poz.75
		1	Lipa drobnolistna – Tilia cordata		139 cm	
2.	Koconia	1	Dąb szypułkowy – Quercus robur	30 m	178 cm	Rozporządzenie Nr 5/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 25 marca 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, dn.02.04.2008 r. Nr 103, poz.1009

Źródło: Dane z Geoserwis GDOŚ, stan na dzień: 09.01.2025 r.

Lokalizację ww. pomników przyrody przedstawiono na rysunku *Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Masłowice* w skali 1: 20 000.

Na terenie gminy dodatkowo występują 2 użytki ekologiczne tj. bagna śródleśne i rozległe torfowisko o pow. 0,7 ha i 0,41 ha położone są na terenie Leśnictwa Masłowice usytuowane są w kierunku północno – wschodnim od wsi Granice w miejscowości Tworowice.

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Wody powierzchniowe w Gminie Masłowice stanowi rzeka Pilica. Gmina odwadniana jest również przez rzekę Luciążę i jej dopływy, rzekę Struga i bezimienne ciekły, które odprowadzają wody do Pilicy.

Projekt wstępnej oceny ryzyka powodziowego dla dorzeczy jest opracowywany przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, a następnie zatwierdzony i publikowany przez właściwego ministra. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego opracowuje się mapy zagrożenia powodziowego (MZP) zgodnie z art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473), na których przedstawia się w szczególności:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia.

Na terenie gminy Masłowice wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzek Pilicy i Luciąży. Obejmują one obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat), średnie – Q1% (raz na 100 lat) oraz wysokie – Q10% (raz na 10 lat) oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału oraz na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Tereny znajdujące się w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią podlegają określonemu zagospodarowaniu, gdzie zgodnie z art. 166 pkt. 10 ustawy Prawo wodne planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudniać zarządzanie ryzykiem powodziowym. Na obszarach zagrożonych powodzią zakazuje się m.in. gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych a także substancji mogących zanieczyścić wody.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl przepisów prawa wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie: drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych: fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Sady na obszarze gminy zajmują zaledwie 60 ha. Natomiast 1100,00 ha powierzchni gminy jest zmeliorowana. Stawy rybne zajmują obszar 65,00 ha.

Na terenie gminy Masłowice występują następujące urządzenia melioracji wodnych:

– Urządzenia melioracji wodnych podstawowych:

- rzeka Luciaża – 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.

Ustala się zasadę nienaruszalności istniejących urządzeń melioracyjnych. Każdą inwestycję realizowaną na terenach zmeliorowanych i terenach cieków wodnych, a także wszelkie zmiany i przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Terenowy Inspektorat w Radomsku. Istniejące urządzenia melioracyjne winny mieć zapewnione prawidłowe funkcjonowanie i właściwe warunki odbioru wód powierzchniowych.

- Preferowane będą w polityce gminy wszelkie działania zmierzające do poprawy czystości wód powierzchniowych,
- Zakłada się podjęcie działań wdrażających inwestycji małej retencji zgodnie z Wojewódzkim Programem Małej Retencji.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z mapą udostępnioną przez Państwowy Instytut Geologiczny na terenie gminy Masłowice nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Masłowice zaopatrywana jest w wodę z dwóch ujęć zlokalizowanych w miejscowości Przerąb i Masłowice:

- pobór wód podziemnych z ujęcia „Przerąb” przy pomocy dwóch studni głębinowych ujmujących kredowy poziom wodonośny,

- pobór wód podziemnych z ujęcia „Masłowice” przy pomocy jednej studni głębinowej.

Na terenie gminy występuje stacja uzdatniania wody mieszcząca się w miejscowości Masłowice.

Na obszarze gminy funkcjonują dwa ujęcia wody w Przerębie:

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

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

Gmina jest praktycznie zwodociągowana w 98 – 100%, a ilość wody zaspokaja odbiorców (sieć rozdzielcza liczy 74,00 km). W perspektywie przewidziane jest nowe ujęcie wody w miejscowości Strzelce Małe – Koconia, które będzie mogło funkcjonować w sytuacjach awaryjnych.

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 ochrony ujęcia wody.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na obszarze gminy Masłowice nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy na terenie gminy w miejscowości Granice występuje obszar górniczy i teren górniczy o nazwie „Granice 1”.

3.8. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Udokumentowane złoża kopalni

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczno-Państwowy Instytut Badawczy na terenie gminy Masłowice występują 3 udokumentowane złoża kopalni wapni jurajskich oraz węgla brunatnego.

Tabela 4. Udokumentowane złoża kopalni

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania	Kopalina główna

1	WC 1859	Granice	60,20	złoże zagospodarowane	wapienie i margle przemysłu cementowego
2	WC 12196	Granice 1	21,05	złoże częściowo zawodnione	wapienie i margle przemysłu cementowego
3	WB 14860	Łęki Szlacheckie	29,76	złoże zagospodarowane	węgle brunatne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS.

Lokalizację udokumentowanych złóż kopalin przedstawiono na rysunku *Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Masłowice* w skali 1: 20 000.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Masłowice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszaru ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Obiekty: architektura i budownictwo

Na terenie gminy Masłowice występują następujące zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 5. Obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomych.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	
1.	Chełmo	kościół par. p.w. św. Mikołaja, 1573 (nr rej.: 196-X-6 z 24.08.1948 r. i 217 z 02.12.1967 r.)	
2.	Chełmo	dzwonnica XIX (nr rej.: 722 z 27.12.1967 r.)	
3.	Chełmo	zespół pałacowy, XVII-XIX	pałac (nr rej.: 723 z 27.12.1967 r.)
			park (nr rej.: 296 z 31.08.1983 r.)
4.	Chełmo	kaplica grobowa rodziny Siemieńskich na cmentarzu par. rzym.-kat., 1863 (nr rej.: A/350 z 12.05.2017)	
5.	Granice	dwór (nr 28), pocz. XIX (nr.: 200-X-10 z 24.08.1948 r. i 52/62/62 z 01.01.1962 r.)	
6.	Masłowice	park dworski (nr rej.: 362 z 12.05.1986 r.)	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych woj. łódzkiego.

Tabela 6. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków nieruchomych.

Lp.	Miejscowość	Obiekt
1	Przerąb	park podworski, 2 poł. XIX w. (ewidencja parkowa z 01.06.1981 r.)
2		cmentarz rzymskokatolicki, poł. XX w. (karta cmentarza z 01.01.1992 r.)

3		kościół par. pw. św. Rozalii, 1 poł. XIX w. (Karta zielona z 23.09.1959 r.)
4		dzwonnica, 1 poł. XIX w. (Karta zielona z 23.09.1959 r.)
5	Masłowice	park dworski, XIX w. (ewidencja parkowa z 01.01.1985 r.)
6		dom (chałupa) nr 18, 1900-1915 (Karta biała z 01.05.1982 r.)
7	Strzelce Małe	park dworski, XIX w. (ewidencja parkowa z 01.01.1984 r.)
8		cmentarz rzymskokatolicki, 1. poł. XX w. (karta cmentarza z 01.01.1992 r.)
9	Koconia	park dworski, XIX w. (ewidencja parkowa z 01.01.1984 r.)
10	Bartodzieje Przerębskie	park dworski, XIX w. (ewidencja parkowa 01.01.1985 r.)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykazu zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nieruchomości.

Stanowiska archeologiczne

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

Wykaz ww. stanowisk stanowi zał. nr 1 do niniejszego planu ogólnego.

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za 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 uznany dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Na terenie gminy Masłowice nie występują dobra kultury współczesnej.

3.11. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Masłowice nie występują pomniki ząglady oraz ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Masłowice nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Masłowice nie występują tereny ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i odbudowy poszczególnych ulic.

Na obszarze gminy Masłowice wyznaczono następujące obszary:

- do rekultywacji:
 - wskazano składowisko odpadów w Strzelcach Małych.
- do rewitalizacji:
 - o randze lokalnej rezerwat przyrody „Góra Chełmo”.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim, co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego wyznacza się, jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

W gminie Masłowice do rewitalizacji wyznaczony został obszar:

- centrum miejscowości Masłowice.

3.16. Obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu radomszczańskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Masłowice obszarów w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne podlegające ochronie

Użytki rolne zajmują 7190 ha⁴ co stanowi ok. 76% powierzchni całej gminy.

Na terenie gminy Masłowice pod względem bonitacyjnym przeważają gleby orne średniej jakości klasy V. Gleby klas III-IV, wobec których obowiązuje prawna ochrona przed zmianami użytkowania na cele inne niż rolnicze, występują w miejscowościach Chełmo i Kraszewice. Gleby klas niższych znajdują się w rejonach miejscowości: Bartodzieje, Borki, Przerąb. Pod względem typów gleb, na terenie gminy Masłowice przeważają gleby rędzinowe, wytworzone z węglanowych utworów kredowych i jurajskich. Pozostałymi glebami na obszarze gminy są gleby biellicowe i brunatne.

Tabela 7. Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

Lp.	Klasa bonitacyjna	Grunty orne	
		powierzchnia [ha]	%
1	I-II	70	0,9

⁴ zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice z 2021

2	III a	243	3,4
3	III b	416	5,9
4	IV a	1038	14,4
5	IV b	1737	24,1
6	V	2117	29,5
7	VI	1461	20,3
8	VIz	108	1,5
RAZEM		7190	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice z 2021.

Tabela 8. Powierzchnia użytków zielonych wg klas bonitacyjnych

Lp.	Klasa bonitacyjna	Grunty orne	
		powierzchnia [ha]	%
1	III	27	4,3
2	IV	213	35,7
3	V	251	42,1
4	VI	90	15,1
5	VIz	16	2,6
RAZEM		596	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice z 2021.

Grunty leśne

Powierzchnia terenów leśnych w gminie Masłowice wynosi ok. 2 202,94 ha (stan na 2023 r.5), co stanowi ok. 18,9% powierzchni gminy. Powierzchnia gruntów leśnych we własności prywatnej wynosi 1033,5 ha co stanowi ok. 46% powierzchni wszystkich lasów, natomiast powierzchnia gruntów leśnych publicznych wynosi 1169,44 ha co stanowi ok. 54% powierzchni wszystkich lasów gminy. Lesistość obszaru gminy wyniosła w 2023 roku 18,8%, natomiast ten wskaźnik dla powiatu radomszczańskiego wynosiła 31,3%, a dla województwa łódzkiego 21,4%.

Tabela 9. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lp.	Rodzaj przestrzeni produkcyjnej	Powierzchnia [ha]
1	Grunty leśne ogółem	2 202,94
2	Grunty leśne publiczne	1169,44
3	Grunty leśne prywatne	1033,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (stan na dzień 04.07.2024 r.)

⁵ GUS stan na dzień 04.07.2024 r.

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Masłowice nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Masłowice nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego rozumianego w myśl ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409).

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

4.1. Infrastruktura społeczna

Oświata i edukacja

Na terenie gminy Masłowice funkcjonują 4 następujące obiekty oświatowe:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Strzelcach Małych przy której funkcjonuje oddział przedszkolny [1],
- Filialna Szkoła Podstawowa w Kraszewicach [2],
- Filialna Szkoła Podstawowa w Przerębie [3],
- Publiczne Samorządowe Przedszkole w Masłowicach [4].

Kultura

Na terenie gminy Masłowice funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Strzelcach Małych [5].

Ochrona zdrowia

Z zakresu opieki zdrowotnej na terenie gminy Masłowice funkcjonują:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Masłowicach [6].

Mieszkalnictwo komunalne

Na zasób mieszkań komunalnych gminy Masłowice składa się łącznie 18 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowania 963 m².⁶

4.2. Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

Komunikacja drogowa stanowi w gminie podstawę powiązania miejscowości, na która składają się drogi publiczne: gminne, powiatowe oraz droga krajowa. Na terenie gminy występują również drogi wewnętrzne i gospodarcze obsługujące tereny zabudowy wiejskiej oraz pola uprawne. Najwyższą rangą ciągu komunikacyjnego gminy Masłowice jest droga krajowa nr 42 Skarżysko Kamienna – Rudnik o długości na terenie gminy wynoszącej 10,5 km⁷, która przebiega przez gminę w układzie horyzontalnym. Kolejnym typem dróg na terenie

⁶ Stan na 09.10.2025 r. wg GUS

⁷ Projekt strategii rozwoju gminy Masłowice 2023-2030

gminy są drogi powiatowe o łącznej długości ok. 36,06⁸ km. Uzupełnieniem sieci dróg na terenie gminy Masłowice są drogi gminne o charakterze lokalnym, zapewniające połączenia pomiędzy sołectwami długość tego rodzaju dróg wynosi 54,1 km.⁹

Tabela 10. Wykaz dróg krajowej i powiatowych

Lp.	Kategoria drogi	Numer drogi	Relacja
1.	krajowa	DK42	Kamienna - Rudnik
2.	powiatowa	3915E	Masłowice – Gorzkowice – Kamięnsk (ul. Szkolna i Wieluńska) – Łękińsko-Brudzice
3.	powiatowa	3917E	Granice – Kraszewice
4.	powiatowa	3926E	Kobieie Wielkie – Rzejowice – Przerąb – Trzepnica – Lubień
5.	powiatowa	3920E	Przedbórz (ul. Częstochowska) – Wielgomłynny
6.	powiatowa	3916E	Wola Rożkowa – Zagórze – Chełmo
7.	powiatowa	3918E	Silnica – Maksymów – Wielgomłynny – Masłowice – Łęki Szlachecki – Tomawa

Źródło: Projekt strategii rozwoju gminy Masłowice 2023 – 2030 str. 93.

Transport kolejowy

Przez teren gminy Masłowice nie przebiega linia kolejowa. Najbliższa stacja kolejowa znajdują się w Radomsku oraz w Gorzkowicach. Mieszkańcy gminy mogą korzystać z usług transportu zbiorowego za pośrednictwem przewozów PKS oraz przewoźników prywatnych firm.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Masłowice do głównych obiektów i sieci infrastruktury technicznej należą w zakresie:

Zaopatrzenia w wodę:

- dwa komunalne ujęcia wód (opisane w pkt. 3.5),
- stacja uzdatniania wody,
- sieć wodociągowa o długości 86 km (stan na rok 2023)¹⁰;

Odprowadzanie ścieków komunalnych:

- na terenie gminy Masłowice ścieki odprowadzane są do biologiczno-chemicznej oczyszczalni ścieków w miejscowości Chełmo o wydajności 50 m³/d. W gminie działa również oczyszczalnia ścieków typu BioClear (MBA) o wydajności 4,5 m³/d, która wybudowana została na potrzeby Publicznej Szkoły Podstawowej w Strzelcach Małych, działa również oczyszczalnia ścieków w Przerębie. Pozostałe ścieki

⁸ Projekt strategii rozwoju gminy Masłowice 2023-2030

⁹ Projekt strategii rozwoju gminy Masłowice 2023-2030

¹⁰ Stan na dzień 28.10.2024 r. wg GUS

z gminy gromadzone są w przydomowych sambach, a następnie dowożone do Oczyszczalni Ścieków Komunalnych w Radomsku. Część mieszkańców gminy posiada także przy domowe oczyszczalnie ścieków, na dzień 31.12.2024 r. na terenie gminy Masłowice występowały 424 przydomowe oczyszczalnie ścieków.

- sieć kanalizacji czynnej o długości 0,6 km¹¹;

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- główna sieć elektroenergetyczna gminy to napowietrzenie linie EE 15 kV transformowane na moc 15/04 kV z napięciem 0,4/0,23 V;

Zaopatrzenie w gaz:

- na terenie gminy Masłowice nie ma dostępu do sieci gazowej;

Zaopatrzenie w ciepło:

- na terenie gminy nie występują sieci ciepłownicze. 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;

Telekomunikacji:

- na terenie gminy Masłowice znajdują się 4 stacje bazowe telefonii komórkowej:
 - 1 stacja w Chełmo (Play, Orange, T-Mobile),
 - 2 stacja w Przerąb (T-Mobile, Orange, Play),
 - 1 stacja w Łączkowicach (Play);

Gospodarki odpadami:

- Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, zlokalizowany na terenie byłego GS-u w Masłowicach, w budynku po byłej buchcie spędowej.

Poszczególne elementy infrastruktury technicznej przedstawiono na rysunku *Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Masłowice* w skali 1: 20 000.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa łódzkiego obowiązuje „Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego” zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Masłowice zidentyfikowano:

- 5 typów krajobrazu (spośród 13 zidentyfikowanych w województwie):
 - wód powierzchniowych (oznaczone symbolem 1),
 - bagienno-łąkowe – głównie bezleśne (oznaczone symbolem 2),
 - leśne (oznaczone symbolem 3),
 - wiejskie (oznaczone symbolem 6),

¹¹ Stan na dzień 28.11.2024 r. wg GUS

- podmiejskie i osadnicze (oznaczone symbolem 8);
- 9 podtypów krajobrazu (spośród 41 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):
 - krajobraz wód powierzchniowych – system wód płynących (oznaczony symbolem 1b),
 - bagienno-łąkowe – głównie bezleśne – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (oznaczony symbolem 2a),
 - bagienno-łąkowe – głównie bezleśne – z dominacją torfowisk niskich (oznaczony symbolem 2d),
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk borowych (oznaczony symbolem 3a),
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
 - krajobraz wiejski – sztuczne zbiorniki wodne (oznaczony symbolem 6a),
 - krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony symbolem 6c),
 - krajobraz wiejski – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (oznaczony symbolem 6g),
 - podmiejskie i osadnicze – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponentowane układy architektury, zieleni i wód (oznaczony symbolem 8e).
- 7 krajobrazów priorytetowych :
 - Dolina Pilicy w rejonie Przedborza - kod krajobrazu -10-342.11-45 – system wód płynących (oznaczony symbolem 1b),
 - Łąki Bęczkowickie - kod krajobrazu -10-342.11-9 – z dominacją torfowisk niskich (oznaczony symbolem 2d),
 - Góra Chełmo - kod krajobrazu - 10-342.11-13 – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
 - Stawy Bęczkowickie - kod krajobrazu - 10-342.11-5 – sztuczne zbiorniki wodne (oznaczony symbolem 6a),
 - Zagórze – przedpole góry Chełmo - kod krajobrazu - 10-342.11-73 – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony symbolem 6c),
 - Chełmo i okolice – krajobraz wiejski – kod krajobrazu – 10-342.11-59 – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (oznaczony symbolem 6g),
 - Chełmo – założenie pałacowo – folwarczne – kod krajobrazu – 10-342.11-4 – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponentowane układy architektury, zieleni i wód (oznaczony symbolem 8e).

Wykaz ww. krajobrazów wraz z wyszczególnionymi typami rzeźby terenu oraz kodem krajobrazu, a także wnioski i rekomendacje w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych zawiera **zał. nr 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Zasięgi ww. krajobrazów przedstawia wyrys z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego – **rys. 2** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

W **zał. nr 2** zawarto także rekomendacje dla: Doliny Widawki, Pilczański, Przedborski, Góra Chełmo oraz wymieniono cenne obszary i obiekty wskazane w audycie do objęcia ochroną:

- Obszar zabudowy z koncentracją lokalnej formy architektonicznej:
 - Chełmo.
- Obszary wskazane do przeprowadzenia analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
 - OChK Strugi Strzeleckiej,
 - Torfowisko Bęczkowice.
- Obszary wskazane do przeprowadzenia analiza w kierunku wzmocnienia obszarowej ochrony prawnej w ramach form ochrony wskazanych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - Chełmo (tereny charakterystyczne dla historii i tradycji osadniczej regionu).
- Obszary stref funkcjonalno – przestrzenne w krajobrazie priorytetowym:
 - Strefa A:
 - Zagórze – Kraszewice,
 - Strzelce Małe,
 - Sokola Góra,
 - Łączkowice,
 - Korytno.
- Obszary formy ochrony prawnej:
 - Rezerwaty przyrody:
 - Góra Chełmo.
 - Obszary chronionego krajobrazu:
 - Doliny Widawki,
 - Pilczański,
 - Przedborski.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

Przy formowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się uwarunkowania wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Masłowice w tym dotyczące m.in.:

- terenów eksploatacji złóż kopalin,
- obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji złóż,
- gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzenia i kształtowania terenów zieleni,
- ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele ustala się propozycje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Nie uwzględnia się uwarunkowań związanych z obszarami zdegradowanymi w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi ze względu na ich brak w gminie Masłowice.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Masłowice zostało oszacowane na podstawie wymagań zawartych w Rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Dawnych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060), prognozowana liczba ludności w gminie Masłowice w 2044 r. tj. za 20 lat wyniesie 2 940 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 2\,940 \times 1,05 = \mathbf{3\,087\,osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowania mieszkań w gminie – PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnianymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Masłowice w 2024 r. wynosiła **132 517 m²**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Wskaźnik P₂₀ określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowania mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według najnowszych danych wynosi $34,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$ (2024 r.), natomiast zgodnie z danymi powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Masłowice na jednego mieszkańca 10 lat przed 2024 rokiem, w roku 2014 wynosiła $P_{-10} = 28,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$.

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Masłowice na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{20} = 3 \times 34,4 - 2 \times 28,4 = 103,2 - 56,8 = 46,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}.$$

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 3\ 087 \text{ os.} - \frac{132\ 517 \text{ m}^2}{46,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}} = 3\ 087 \text{ os.} - 2\ 856 \text{ os.} = \mathbf{231 \text{ osób}}$$

Ponieważ w gminie Masłowice, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi na portalu informacyjnym urzędu gminy, liczba mieszkańców wynosi 3 992 osób tj. mniej niż 5000 osób, a zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi mniej niż 1000 osób, to zachodzi przypadek opisany w §3 ust. 9 pkt. 2 Rozporządzenia z 2023 r. Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi **500** osób.

III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Masłowice obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania, które wskazano poniżej:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla terenu w miejscowości Granice zatwierdzony uchwałą **Nr XXIV/106/2012** Rady Gminy Masłowice z dnia 18 lipca 2012 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dn. 3 września 2012 r., poz. 2722),
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice zatwierdzony uchwałą **Nr XL/175/2013** Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dn. 19 listopada 2013 r., poz. 4890),
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w sołectwach Granice i Chełmo zatwierdzony uchwałą **Nr XLIX/218/2014** Rady Gminy Masłowice z dnia 30 września 2014 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dn. 17 listopada 2014 r., poz. 4016),
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice zatwierdzony uchwałą **Nr XXXV.190.2021** z dnia 22 stycznia 2021 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dn. 8 marca 2021 r., poz. 1045).

Przeznaczenia umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenów, na których ustalono takie przeznaczenie na terenie gminy Masłowice występowały tylko w jednym planie zatwierdzonym uchwałą **Nr XL/175/2013** Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową o łącznej powierzchni 2,416 ha na obszarze planu.

Zasięgi ww. obowiązujących planów i ustalone w nich przeznaczenie terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia **rys. 3** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

2. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z rozporządzeniem z 2 maja 2024 r. do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, zgodnie z którym *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane – luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność*.

3. Obszar uzupełniania zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczenia OUZ

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Masłowice obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nie objętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczenia OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r., w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczenia granic OUZ wykonano następujące czynności:

Etap I (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynków pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Sierpcu,
- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k), pobranej w dniu 18.03.2025 r.

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys. 4a** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od **II** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap II (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków określonych w etapie I tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na rys. 4a), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz od ustalonych ww. zgrupowań wyznaczono krzywą (bufor) poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach.

Etap III (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

- do obszarów wyznaczonych w etapie II włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie

większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II.

Etap IV (§1 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów wyznaczonych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic.

Etap V (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów wyznaczonych w etapie III odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ, przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Etap VIa (§1 ust.4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie V ograniczono uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

Etap VIb (§1 ust.4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawiają **rys. 4c i rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono granice OUZ (dodatkowo wyróżnione kolorem na rys. 4c), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V)

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

Powierzchnie OUZ wyznaczone wg ww. zasad w podziale na poszczególne obręby ewidencyjne wskazano poniżej.

Tabela 11. Powierzchnia OUZ w planie ogólnym

obręb ewidencyjny	Powierzchnie obszarów [ha]					
	Pb	Pu	Pp	A	B	
	Etap III - obszary z buforem 50m i włą- czonymi enklawami poniżej 5000 m ²	Etap V - obszary po odjęciu bu- foru 40m	Powierzchnia maks. dopusz- czalnego roz- szerzenia OUZ 25% x (Pb - Pu)	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ (Pu + Pp)	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego (Etapy VIa + VIb)	Porówna- nie poz. A i B (Etapy VIb i VIa)
Bartodzieje Przerębskie	19,47	6,69	3,20	9,88	8,29	1,59
Borki	12,83	3,90	2,23	6,13	7,37	-1,24
Chełmo	50,03	14,74	8,82	23,56	19,52	4,04
Granice	24,35	10,31	3,51	13,82	15,85	-2,03
Huta Przerębska	16,43	4,75	2,92	7,67	6,14	1,53
Kalinka	15,83	6,28	2,39	8,67	6,39	2,28
Kawęczyn	33,06	7,76	6,33	14,08	16,88	-2,80
Koconia	17,26	3,99	3,32	7,31	8,92	-1,61
Kolonia Przerąb	10,93	3,44	1,87	5,31	4,31	1,00
Korytno	38,98	11,33	6,91	18,24	24,16	-5,91
Kraszewice	33,35	10,63	5,68	16,31	14,30	2,00
Krery	15,50	3,22	3,07	6,29	5,39	0,91
Łączkowice	54,96	18,04	9,23	27,27	33,74	-6,47
Masłowice	41,91	20,62	5,32	25,94	25,79	0,15
Ochotnik	41,07	14,55	6,63	21,18	20,67	0,51
Przerąb	39,16	11,15	7,00	18,16	13,85	4,30
Strzelce Małe	47,22	15,93	7,82	23,75	20,84	2,91
Tworowice	18,46	6,27	3,05	9,32	8,29	1,03
Wola Przerębska	19,91	5,80	3,53	9,33	7,98	1,35
Suma	550,73	179,38	92,84	272,21	268,68	3,53

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonych w planie ogólnym:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazanym w etapie III): **$P_b = 550,73 \text{ ha}$**
- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełniania wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie V): **$P_u = 179,38 \text{ ha}$** ,
- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ wyznaczonych na podstawie §1ust.1 Rozporządzenia z 2024 r., uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25\% \times (550,73 \text{ ha} - 179,38 \text{ ha}) = 92,84 \text{ ha}$$

Zgodnie z **rys. 4d** stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia łączna faktyczna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym wynosi **268,68 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$\text{OUZ} = 268,68 \text{ ha} < P_u + P_p = 179,38 \text{ ha} + 92,84 \text{ ha} = 272,21 \text{ ha}$$

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenie luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej tj. tereny zabudowy zagrodowej – RZM, które przedstawia m.in. **rys. nr 3** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy (ustalonej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K) i przedstawionej na rys. nr 4a oraz ortofotomapy określono tereny niezabudowane – luki, które przedstawia rys. nr 5, stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia. Określając luki nie uwzględniono terenów niezabudowanych, na których ze względu na zbyt małą powierzchnię nie ma możliwości realizacji zabudowy, terenów stanowiących potencjalnie drogi wynikające z podziału na działki.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS = liczba osób (chłonność luk).

Liczba działek w ww. rodzaju terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfiki przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania: szerokość frontu działki budowlanej wg planu wynosić musi 20 m oraz jej minimalna powierzchnia nie może być mniejsza niż 1500 m².

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w obowiązujących planach miejscowych. Z czterech obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania terenu na obszarze gminy Masłowice, tylko w jednym z nich występują tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Jest to plan zatwierdzony uchwałą Nr XL/175/2013 Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową o łącznej powierzchni 2,416 ha na obszarze planu. Ilość działek, które można zaliczyć do

chłonności na obszarze tego planu wynosi 4, a ich łączna powierzchnia 1,036 ha. Liczba osób (chłonność luk) wynosi 11 osób¹².

3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami wymienionymi w Rozdziale III pkt 3.1) analizą objęto tereny położone w zasięgu OUZ i przeznaczone zgodnie polityką przestrzenną gminy (zmiana studium uikzp z 2020 r.) dla funkcji mieszkaniowej tj.:

- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MN/U,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM,
- tereny zabudowy zagrodowej z usługami – RZM/U.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy ustalonej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K przedstawionej na **rys. nr 4a** oraz ortofotomapy określono luki, które przedstawia **rys. nr 5** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN: wg istniejącej lub proponowanej w miejscowych planach parcelacji na działki budowlane lub w przypadku terenów mających formę pasów przyulicznych w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m,
- dla terenów MN/U, RZM i RZM/U mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej wg planów – 25,0 m.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach.

Tabela 12. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	Obręb	MN		MN/U		RZM		RZM/U	
		pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek
1	Bartodzieje Przerębskie	-	-	-	-	1,37	13	-	-
2	Borki	-	-	-	-	1,37	11	-	-
3	Chełmo	0,65	6	-	-	1,73	20	-	-

¹² przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) wynoszący 2,57.

4	Granice	0,26	4	-	-	2,98	31	-	-
5	Huta Przerębska	-	-	-	-	0,31	4	-	-
6	Kalinka	-	-	-	-	0,18	3	-	-
7	Kawęczyn	-	-	-	-	6,58	83	0,11	1
8	Koconia	-	-	-	-	2,71	21	-	-
9	Kolonia Przerąb	-	-	-	-	0,08	1	-	-
10	Korytno	0,74	9	-	-	3,76	27	0,82	4
11	Kraszewice	-	-	-	-	2,69	39	0,75	9
12	Krery	0,63	3	-	-	0,43	6	-	-
13	Łączkowice	6,47	61	1,116	7	0,48	4	-	-
14	Masłowice	3,20	34	-	-	0,58	5	-	-
15	Ochotnik	1,20	13	-	-	2,08	25	-	-
16	Przerąb	1,06	21	-	-	1,26	8	-	-
17	Strzelce Małe	-	-	-	-	3,46	20	0,07	1
18	Tworowice	-	-	-	-	0,62	6	-	-
19	Wola Przerębska	0,17	1	-	-	0,91	8	-	-
Suma działek		152		7		335		15	
Liczba osób		(390,64) 391		(17,99) 18		(860,95) 861		(38,55) 39	
Suma¹³		1309							

Źródło: opracowanie własne.

4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II pkt 7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Masłowice w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = **500 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 350 \text{ osób a } \text{ZAP}_{\max} = 650 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa

¹³ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) wynoszący 2,57.

w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z obliczeniami w Rozdziale III pkt 3 niniejszego uzasadnienia planu ogólnego łączna chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie wyrażona w liczbie osób wynosi:

Tabela 13. Chłonność terenów niezabudowanych

w miejscowych planach	11
w OUZ	1309
Suma	1320

Źródło: Opracowanie własne.

Ponieważ ww. wartości chłonności terenów niezabudowanych – luk w gminie Masłowice znacząco przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130% w wysokości **650 osób** to zgodnie z przepisami **brak jest możliwości wyznaczania w planie ogólnym stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej poza terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w OUZ.**

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Charakter planu ogólnego i cel jego porządzenia

Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy. Plan ogólny, który będzie zastępować dotychczasową zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2020 r. W przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ.

Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanego rozlewanie się urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Masłowice jest ustalenie funkcji, jakie mogą być dla poszczególnych terenów dopuszczone w miejscowych planach oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p.z.p w planie ogólnym gminy Masłowice określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p.,
- profil funkcjonalny stref planistycznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p.), ustalone zgodnie z § 2 Rozporządzenia z 2023 r.,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p.).

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy Masłowice,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Podstawy do podziału gminy na strefy planistyczne stanowią:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, w tym w zakresie rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalona w zmianie studium uikzp z 2020 r. gminy Masłowice,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Uwarunkowania, opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia, uwzględniono w planie ogólnym następująco:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Rezerwat przyrodniczy „Góra Chełmo”, Obszary Chronionego Krajobrazu: OCHK Przedborski, OCHK Piliczański i OCHK Doliny Widawki, obszary NATURA 2000: „Łąka w Bęczkowicach” i „Dolina Górnej Pilicy”, pomniki przyrody i użytki ekologiczne. W zagospodarowaniu tych obszarów uwzględnia się konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego poprzez dobór stref planistycznych i wskaźników zagospodarowania uwzględniających ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych, możliwość zwiększenia stopnia pokrycia terenów drzewostanami czy ochronę stanowisk chronionych gatunków roślin, ptaków i zwierząt.

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Ww. obszary występują w zachodniej i północno-wschodniej części gminy Masłowice (fragmenty obrębów Tworowice, Krery i Bartodzieje Przerębskie) w dolinie rzeki Luciąża oraz w południowo-wschodniej części gminy w dolinie rzeki Pilicy (fragment obrębu Łączkowiec) i obejmujące przede wszystkim tereny łąk i pastwisk chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych.

- obszary gruntów zmeliorowanych

Urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, zlokalizowane są głównie w północnej części gminy w obrębach: Bartodzieje Przerębskie, Wola Przerębska, Przerąb, Kolonia Przerąb, Borki, Huta Przerębska, Tworowice, Krery, Masłowice i Ochotnik generalnie chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO bez profili dodatkowych.

- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin

Ww. tereny i obszary górnicze zlokalizowane są w południowo-zachodniej części gminy na terenie obrębu Granice chroni się przed innym użytkowaniem niż wydobywanie kopaliny poprzez wprowadzenie strefy SG, ograniczenie zasięgu stref z zabudową oraz ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, a także w odniesieniu do udokumentowanego złoża kopalin „Łęki Szlachecki” występującego w północno-wschodniej części gminy w obrębie Bartodzieje Przerębskie, dla którego nie ustala się terenów i obszarów górniczych ze względu na ochronę walorów przyrodniczych ustalono strefę otwartą SO.

- zabytki objęte formami ochrony, o którym mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Zabytkowe zespoły parków dworskich w obrębach: Chełmo i Masłowice uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji SN wraz z profilami dodatkowymi uwzględniającymi możliwości wykorzystania tych terenów. Ekspozycję obiektów zabytkowych uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, ograniczenie w wysokości zabudowy lub wprowadzenie strefy otwartej SO w celu ochrony widoku.

Ochronę stanowisk archeologicznych respektuje się poprzez uwzględnianie przy ustalaniu stref planistycznych aktualnego stanu zachowania i zagospodarowania tych stanowisk, a w przypadku przeznaczania obszarów stanowisk archeologicznych do zabudowy poprzez ustalenie w miarę możliwości odpowiednich wskaźników zagospodarowania uwzględniających powyższe lokalizacje.

- obszary ograniczonego użytkowania

Ww. obszary obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, strefę od istniejących elektrowni wiatrowych w obrębach: Bartodzieje Przerębskie, Masłowice, Ochotnik, Kalinki i Korytno oraz strefy ochronne od czynnych cmentarzy uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi zgodnie z występującymi ograniczeniami.

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszaru wymagającego rekultywacji na terenie gminy zaliczono teren eksploatacji powierzchniowej złóż, dla którego ustalono profile dodatkowe umożliwiające przeprowadzenie rekultywacji w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu.

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W celu ochrony ww. gruntów rolnych obejmujących głównie grunty orne klas: I, II, IIIa i IIIb stanowiących zaledwie ok.10,2% powierzchni gminy wprowadzono strefę otwartą SO lub strefy: wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, wyznaczoną zgodnie z ustawą o p.z.p oraz produkcji rolniczej SR, stanowiącej uzupełnienie ww. stref.

Dla największych kompleksów leśnych zlokalizowanych w północnej, środkowej i południowo-wschodniej części gminy wprowadzono strefę otwartą SO.

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wprowadzono strefy planistyczne zgodnie z specyfikacją zagospodarowania poszczególnych terenów. Ww. obiekty uwzględnia się także poprzez kształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu do komunikacji i infrastruktury technicznej.

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W celu ochrony krajobrazu w kształtowaniu stref planistycznych, w ich dodatkowych profilach uwzględniono wskazane w audycie krajobrazowym pięć typów krajobrazów: wód powierzchniowych (1 podtyp krajobrazu), bagienno – łąkowe – głównie bezleśne (2 podtypu krajobrazu), leśne (2 podtypy krajobrazu), wiejskie (3 podtypy krajobrazu), podmiejskie i osadnicze (1 podtyp krajobrazu) oraz 7 krajobrazów priorytetowych: Dolina Pilicy w rejonie Przedborza, Łąki Bęczkowskie, Góra Chełmo, Zagórze – przedpole góry Chełmo, Chełmo i okolice – krajobraz wiejski oraz Chełmo – założenie pałacowo-folwarcze.

Wnioski i rekomendacje dla poszczególnych krajobrazów uwzględniono poprzez wprowadzenie dla krajobrazu wód powierzchniowych strefy otwartej SO z zachowaniem naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód, dla krajobrazów bagienno – łąkowych – głównie bezleśnych wprowadzenie strefy otwartej SO, za wyjątkiem stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, dla krajobrazów leśnych poprzez ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzenie strefy otwartej SO oraz stref zabudowy wynikających z faktycznego zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów, co umożliwi kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego i ochronę krajobrazu.

W odniesieniu do krajobrazów wiejskich ustalenia planu zakładają ich harmonijny rozwój przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i integralności krajobrazowej. Przyjęto kształtowanie struktur osadniczych w sposób zrównoważony, tj. równomierne rozprzestrzenianie zabudowy z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych tak aby zachować charakter krajobrazu rolniczego i układów przestrzennych wsi, bez rozpraszania zabudowy, bez naruszania ciągłości środowiska przyrodniczego oraz bez zakłócania otwartych panoram krajobrazowych charakterystycznych dla obszarów wiejskich. Uwzględniając powyższe w strefach z zabudową przyjęto odpowiednie wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy, intensywności i wysokości zabudowy. Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego umożliwia wprowadzenie strefy otwartej SO towarzyszącej układom ruralistycznym.

Dla krajobrazu podmiejskiego i osadniczego – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim obejmującej część miejscowości Masłowice dobór stref planistycznych respektuje rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej w zakresie jaki wynika z wymogów dotyczących planu ogólnego.

Dla krajobrazu podmiejskiego i osadniczego – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód dobór stref planistycznych respektuje rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniających potrzeby i możliwości jednostki osadniczej w zakresie jaki wynika z wymogów dotyczących planu ogólnego.

Dla krajobrazów priorytetowych o kodach: 10-342.11-45, 10-342.11-9, 10-342.11-13, 10-342.11-5, 10-342.11-73, 10-342.11-59 oraz 10-342.11-4 ochronę ich walorów krajobrazowych uwzględni się poprzez niewyznaczenie nowych terenów budowlanych.

- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Zasięgi i rodzaj stref planistycznych, ich dodatkowe profile, kształtowanie obszaru uzupełniania zabudowy ustalono w planie ogólnym z uwzględnieniem wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczących utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową (SW, SJ, SZ) ustalono w planie ogólnym zgodnie z wymogami formalnymi, w tym oszacowanym zapotrzebowaniem.

Pozostałych uwarunkowań wymienionych w art. 13b pkt 3 ustawy o p.z.p nie uwzględniono w niemniejszym planie ogólnym ze względu na brak ich występowania w gminie Masłowice.

Przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w zmianie studium uikzp gminy Masłowice układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oparty jest na kontynuacji i rozwoju istniejącej struktury z uwzględnieniem przyjętego systemu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz powiązań zewnętrznych, w tym sąsiadującymi gminami.

Podobnie jak w zmianie studium uikzp z 2020 r. gminy Masłowice w planie ogólnym dla projektowanej zabudowy wyznaczono tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych albo o rozpoczętym procesie urbanizacji niekolidujące z ochroną środowiska przyrodniczego i stwarzające relatywnie korzystne warunki dla obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w ww. zmianie studium uikzp z 2020 r. gminy Masłowice w strukturze przestrzennej gminy wyróżniono dominacje terenów: mieszkaniowych, występujących na terenie całej gminy, ale z największymi powierzchniami w Masłowicach, Strzelcach Małych, Przerębie, Chełmie, Kawęczynie, Borkach, Ochotniku czy Korytnie. Tereny mieszkaniowe zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż sieci komunikacyjnej. Dominującym typem terenów są również tereny rolne i leśne, pierwsze z wymienionych występująca na całym terenie gminy z przeważającą powierzchnią w południowej i zachodniej części, natomiast tereny leśne zlokalizowane są przede wszystkim w północno-zachodniej części gminy. Na obszarze gminy wyznaczone również były tereny usług, zlokalizowane przy terenach mieszkaniowych i komunikacyjnych. Tereny aktywności gospodarczej, usługowej i przemysłowo-składowe występowały w miejscowościach: Przerąb, Wola Przerębska, Granice, Chełmo, Kraszewice, Strzelce Małe, Masłowice, Kawęczyn i Łączkowie. W miejscowości Granice wyznaczony był teren eksploatacji surowców, związany ze złożem „Granice” i „Granice 1”. Na obszarze gminy brak wykształconych makrostruktur funkcjonalno-przestrzennych. W nawiązaniu jednak do funkcji podstawowej gminy, którą jest rolnictwo można by do nich zaliczyć kompleksy dobrych gleb zalegających w południowej partii obszaru gminy.

3. Strefy planistyczne

Strefy planistyczne – charakterystyka

W planie ogólnym na obszarze gminy Masłowice ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, obejmującą pojedyncze niewielkie tereny w obrębach: Przerąb, Masłowice, Chełmo i Kraszewice,
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejącą zabudowę jednorodzinną, pojedyncze tereny stanowiące uzupełnienie zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi usługami zlokalizowane we wszystkich obrębach oraz zabudowy jednorodzinnej z dodatkowym profilem zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej zlokalizowanej w obrębie Łączkowicach,
- **SZ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową zlokalizowaną we wszystkich obrębach geodezyjnych w formie przyulicznych ciągów zabudowy lub pojedynczych rozproszonych siedlisk,
- **SU** – strefę usługową, zlokalizowaną głównie w miejscowości Masłowice, Przerąb, Ochotnik, Strzelce Małe i Chełmo, ale także w obrębach Bartodzieje Przerębskie, Borki, Wola Przerębska, Granice, Kraszewice, Kawęczyn, Łączkowice, Korytno i Kalinki,
- **SP** – strefę gospodarczą, obejmującą istniejące i planowane zakłady produkcyjne w miejscowościach: Przerąb, Wola Przerębska, Tworowice, Granice, Chełmo, Kraszewice, Strzelce Małe, Masłowice, Kawęczyn i Łączkowice,
- **SR** – strefę produkcji rolniczej, obejmującą tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące zabudowie zagrodowej oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej w każdym z obrębów na terenie gminy,
- **SI** – strefę infrastrukturalną, obejmującą tereny związane z obsługą techniczną gminy tj. oczyszczalnie ścieków, przepompowni czy ujęcia wody, zlokalizowane w obrębach: Przerąb, Huta Przerębska, Masłowice i Chełmo,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji, obejmującą teren zabytkowy parku dworskiego w obrębie Chełmo oraz pozostałe tereny tj. boiska, place zabaw czy innego rodzaju tereny rekreacyjne na terenie gminy zlokalizowane w prawie każdym obrębie gminy,
- **SC** – strefę cmentarzy, obejmującą istniejące cmentarze w miejscowościach: Przerąb, Strzelcach Małych i Chełmo,
- **SG** – strefę górnictwa, obejmującą obszar i teren górniczy w miejscowości Granice,
- **SO** – strefę otwartą, obejmującą tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz z dopuszczonymi istniejącymi i planowanymi elektrowniami wiatrowymi i elektrowniami słonecznymi oraz obszary związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych, przede wszystkim tereny przyległe do cieków wodnych lasów i zadrzewienia, łąki i pastwiska,
- **SK** – strefę komunikacji, obejmującą drogę główną – droga krajowa nr 42 i drogi zbiorcze.

Dla każdej z ww. stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy, zgodny z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust 1 ustawy o p.z.p., w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww. obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zabudową zagrodową i jednorodziną w formie pojedynczych rozproszonych siedlisk).

Zgodnie z porównaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Rozdział III pkt 4) i stwierdzonego braku możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ), poza opisanymi powyżej sytuacjami w planie ogólnym nie wyznaczono dodatkowych terenów w strefach wielofunkcyjnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ).

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących w zmianie studium uikzp gminy Masłowice, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź zgłoszonych wniosków z ograniczeniami wynikającymi z występujących uwarunkowań m.in. przyrodniczych, kulturowych. Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach stref, określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych terenów.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszej niż wynika to z załącznik nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z §2 ust. 3 z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów.

Dla każdej z ww. wyodrębnionych w obszarze gminy Masłowice stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy, obejmujący dopuszczalne przeznaczenie zgodny z określonym w załączniku nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Strefy planistyczne – profile dodatkowe

Oprócz profilu podstawowego w ramach profilu funkcjonalnego części stref, ze względu na ich specyfikę określono również profil lub profile dodatkowe.

Dla ww. profili podstawowych i dodatkowych przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Dla poszczególnych stref planistycznych ustalono następujące profile dodatkowe:

- **SW** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – nie ustalono profili dodatkowych,

- **SJ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – w zależności do stanu istniejącego ustalono profile dodatkowe teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód oraz teren lasu,
- **SZ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w formie przyulicznych ciągów zabudowy ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy usług,
- **SU** – strefa usługowa – dla trzech terenów ze względu na specyfikację ustalono profil dodatkowy: teren składów i magazynów,
- **SP** – strefa gospodarcza – ustalono profil dodatkowych: teren usług,
- **SR** – strefa produkcji rolniczej – dla czterech terenów ustalono profil dodatkowy: teren biogazowni, dla jednego z innych w związku ze specyfikacją terenu dodatkowo ustalono profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej, w zależności od specyfikacji terenu i stanu istniejącego ustalono profil dodatkowy: teren wód,
- **SI** – strefa infrastrukturalna, w zależności od specyfikacji terenu ustalono profile dodatkowe: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej i teren zieleni naturalnej,
- **SN** – strefa zieleni i rekreacji – obejmująca teren zabytkowego parku dworskiego w obrębie Chełmo oraz tereny położone w innych obrębach w zależności od specyfiki terenu bądź ustaleń miejscowego planu ustalono profile dodatkowe: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki i teren usług gastronomicznych, teren usług turystyki,
- **SC** – strefa cmentarzy – w zależności od specyfikacji terenu ustalono profile dodatkowe: teren usług kultury religijnej oraz teren usług handlu detalicznego,
- **SG** – strefa górnictwa – ze względu na potencjalny kierunek rekultywacji ustalono profile dodatkowe: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- **SO** – strefa otwarta – dla części terenów ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej lub teren elektrowni słonecznej,
- **SK** – strefa komunikacyjna – dla terenów dróg powiatowych ustalono profil dodatkowych: teren drogi zbiorczej.

4. Gminne sztanuary urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Poniżej zamieszczono gminny katalog stref planistycznych. Dla profili funkcjonalnych stref planistycznych obejmujących: profile podstawowe i dodatkowe przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Masłowice nie określa się.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	-	0,7	25	12	50
2SW	-	0,7	25	12	50
3SW	-	0,7	25	12	50
4SW	-	0,7	25	12	50
5SW	-	0,7	25	12	50

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	-	0,3	25	10	50
2SJ	-	0,4	25	10	50
3SJ	-	0,5	30	10	50
4SJ	-	0,3	25	10	50
5SJ	-	0,3	30	10	50
6SJ	-	0,3	30	10	50
7SJ	-	0,3	25	10	50
8SJ	-	0,3	25	10	50
9SJ	-	0,3	25	10	50
10SJ	-	0,3	25	10	50
11SJ	-	0,3	25	10	50
12SJ	-	0,3	25	10	50
13SJ	-	0,3	25	10	50
14SJ	-	0,3	25	10	50
15SJ	-	0,3	25	10	60
16SJ	-	0,5	25	10	50
17SJ	-	0,3	25	10	50
18SJ	-	0,4	30	10	50
19SJ	-	0,3	25	10	50
20SJ	-	0,3	25	10	50
21SJ	-	0,3	25	10	50
22SJ	-	0,3	25	10	50

23SJ	-	0,4	30	10	50
24SJ	-	0,4	30	10	50
25SJ	-	0,4	30	10	50
26SJ	-	0,4	30	10	50
27SJ	-	0,5	25	10	50
28SJ	-	0,4	30	10	50
29SJ	-	0,4	30	10	50
30SJ	-	0,3	25	10	50
31SJ	-	0,4	25	10	40
32SJ	-	0,4	30	10	50
33SJ	-	0,4	30	10	50
34SJ	-	0,4	25	10	50
35SJ	-	0,4	30	10	50
36SJ	teren lasu	0,4	30	12	60
37SJ	-	0,3	25	10	60
38SJ	-	0,5	25	10	40
39SJ	-	0,5	25	10	40
40SJ	-	0,5	25	10	40
41SJ	-	0,4	30	10	50
42SJ	-	0,5	25	10	40
43SJ	-	0,4	30	10	50
44SJ	-	0,5	25	10	40
45SJ	-	0,5	25	10	40
46SJ	-	0,5	30	10	50
47SJ	-	0,4	30	10	50
48SJ	-	0,4	30	10	50
49SJ	-	0,3	25	10	50
50SJ	-	0,3	25	10	50
51SJ	-	0,3	25	10	50
52SJ	-	0,3	25	10	50
53SJ	-	0,4	25	10	50
54SJ	-	0,3	25	10	50
55SJ	-	0,3	25	10	50
56SJ	-	0,3	25	10	50
57SJ	-	0,3	25	10	50
58SJ	-	0,4	30	10	60
59SJ	-	0,4	30	10	60
60SJ	-	0,4	30	10	60
61SJ	-	0,3	25	10	50
62SJ	-	0,5	25	10	40
63SJ	-	0,5	25	10	40
64SJ	-	0,3	25	10	50
65SJ	-	0,5	25	10	40
66SJ	-	0,3	25	10	50
67SJ	-	0,3	25	10	50
68SJ	-	0,3	25	10	50
69SJ	-	0,3	25	10	50
70SJ	-	0,3	25	10	50
71SJ	-	0,3	25	10	50
72SJ	-	0,4	30	10	50

73SJ	-	0,4	30	10	50
74SJ	-	0,3	25	10	50
75SJ	-	0,3	25	10	50
76SJ	-	0,4	30	10	60
77SJ	-	0,4	30	10	60
78SJ	-	0,4	30	10	50
79SJ	-	0,3	25	10	50
80SJ	-	0,4	30	10	50
81SJ	-	0,3	25	10	50
82SJ	-	0,4	30	10	50
83SJ	-	0,4	30	10	60
84SJ	-	0,3	25	10	50
85SJ	-	0,4	25	10	50
86SJ	-	0,4	30	10	40
87SJ	-	0,4	30	10	60
88SJ	-	0,3	25	10	50
89SJ	-	0,4	30	10	50
90SJ	-	0,4	30	10	60
91SJ	-	0,3	25	10	50
92SJ	-	0,3	25	10	50
93SJ	-	0,3	25	10	50
94SJ	-	0,3	25	10	50
95SJ	teren wód	0,3	25	10	60
96SJ	-	0,4	30	10	60
97SJ	-	0,3	25	10	50
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,3	25	10	60
99SJ	-	0,3	25	10	60
100SJ	teren wód	0,4	30	10	50
101SJ	-	0,3	25	10	50
102SJ	-	0,3	25	10	50

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	-	0,5	30	12	50
2SZ	-	0,6	40	12	40
3SZ	-	0,4	30	12	50
4SZ	-	0,5	30	12	50
5SZ	-	0,4	25	12	40

6SZ	-	0,5	40	12	40
7SZ	-	0,4	25	12	50
8SZ	-	0,4	25	12	40
9SZ	-	0,5	35	12	40
10SZ	teren usług	0,5	35	12	50
11SZ	teren usług	0,5	35	12	50
12SZ	teren usług	0,5	35	12	50
13SZ	-	0,5	30	12	50
14SZ	-	0,4	25	12	40
15SZ	-	0,5	30	12	50
16SZ	teren usług	0,5	35	12	40
17SZ	teren usług	0,5	35	12	40
18SZ	teren usług	0,5	35	12	40
19SZ	-	0,4	25	12	40
20SZ	-	0,4	25	12	40
21SZ	-	0,4	25	12	50
22SZ	teren usług	0,5	35	12	40
23SZ	teren usług	0,5	35	12	40
24SZ	teren usług	0,5	35	12	40
25SZ	teren usług	0,5	35	12	40
26SZ	teren usług	0,5	35	12	40
27SZ	teren usług	0,5	35	12	40
28SZ	-	0,4	25	12	50
29SZ	teren usług	0,5	35	12	50
30SZ	teren usług	0,5	35	12	40
31SZ	teren usług	0,5	35	12	40
32SZ	teren usług	0,5	35	12	50
33SZ	-	0,4	25	12	40
34SZ	-	0,6	30	12	50
35SZ	-	0,4	25	12	40
36SZ	-	0,4	25	12	40
37SZ	-	0,5	35	12	40
38SZ	-	0,4	25	12	40
39SZ	-	0,6	35	12	50
40SZ	-	0,4	25	12	40
41SZ	-	0,4	25	12	40
42SZ	-	0,5	30	12	50
43SZ	-	0,5	30	12	60
44SZ	-	0,4	25	12	40
45SZ	-	0,4	25	12	50
46SZ	teren usług	0,5	35	12	40
47SZ	teren usług	0,5	35	12	40
48SZ	teren usług	0,5	35	12	50
49SZ	teren usług	0,5	35	12	40
50SZ	teren usług	0,5	35	12	40
51SZ	teren usług	0,5	35	12	40
52SZ	-	0,5	35	12	40
53SZ	-	0,4	25	12	40
54SZ	-	0,5	30	12	50
55SZ	-	0,4	25	12	40

56SZ	teren usług	0,6	35	12	40
57SZ	-	0,4	25	12	40
58SZ	-	0,4	25	12	40
59SZ	-	0,5	30	12	50
60SZ	teren usług	0,5	35	12	40
61SZ	teren usług	0,5	35	12	40
62SZ	teren usług	0,5	35	12	40
63SZ	-	0,5	30	12	50
64SZ	-	0,5	30	12	50
65SZ	-	0,4	25	12	40
66SZ	-	0,5	30	12	50
67SZ	-	0,4	25	12	40
68SZ	-	0,4	25	12	40
69SZ	-	0,4	25	12	50
70SZ	-	0,6	30	12	50
71SZ	teren usług	0,5	35	12	40
72SZ	-	0,4	25	12	40
73SZ	-	0,4	25	12	40
74SZ	teren usług	0,5	35	12	40
75SZ	teren usług	0,5	30	12	40
76SZ	teren usług	0,5	35	12	40
77SZ	teren usług	0,5	35	12	50
78SZ	-	0,6	30	12	50
79SZ	-	0,4	25	12	40
80SZ	teren usług	0,5	35	12	40
81SZ	-	0,4	25	12	40
82SZ	-	0,4	25	12	50
83SZ	teren usług	0,5	35	12	40
84SZ	teren usług	0,5	35	12	40
85SZ	teren usług	0,5	35	12	40
86SZ	teren usług	0,5	35	12	40
87SZ	teren usług	0,5	35	12	40
88SZ	teren usług	0,5	35	12	40
89SZ	-	0,4	25	12	40
90SZ	teren usług	0,5	35	12	40
91SZ	teren usług	0,5	35	12	40
92SZ	-	0,4	25	12	40
93SZ	teren usług	0,5	35	12	40
94SZ	-	0,4	25	12	40
95SZ	-	0,4	25	12	40
96SZ	teren usług	0,5	35	12	40
97SZ	teren usług	0,5	35	12	50
98SZ	-	0,4	25	12	40
99SZ	teren usług	0,5	35	12	40
100SZ	teren usług	0,5	35	12	50
101SZ	teren usług	0,5	35	12	40
102SZ	-	0,5	35	12	40
103SZ	teren usług	0,5	35	12	40
104SZ	teren usług	0,5	35	12	40
105SZ	-	0,4	25	12	40

106SZ	-	0,4	25	12	40
107SZ	-	0,4	25	12	40
108SZ	-	0,4	25	12	40
109SZ	-	0,4	25	12	40
110SZ	-	0,4	25	12	40
111SZ	-	0,4	25	12	40
112SZ	-	0,5	35	12	40
113SZ	-	0,4	25	12	40
114SZ	-	0,4	25	12	40
115SZ	-	0,4	25	12	40
116SZ	-	0,4	25	12	40
117SZ	teren usług	0,5	35	12	40
118SZ	-	0,4	25	12	40
119SZ	-	0,4	25	12	40
120SZ	teren usług	0,5	35	12	40
121SZ	teren usług	0,5	35	12	40
122SZ	-	0,4	25	12	40
123SZ	-	0,4	25	12	40
124SZ	-	0,4	25	12	50
125SZ	-	0,4	25	12	40
126SZ	-	0,4	25	12	40
127SZ	-	0,4	25	12	40
128SZ	teren usług	0,5	35	12	40
129SZ	-	0,4	25	12	40
130SZ	-	0,5	35	12	40
131SZ	teren usług	0,5	35	12	40
132SZ	teren usług	0,5	25	10	40
133SZ	teren usług	0,5	35	12	40
134SZ	-	0,6	30	12	50
135SZ	teren usług	0,5	35	12	40
136SZ	teren usług	0,5	35	12	40
137SZ	teren usług	0,5	35	12	40
138SZ	-	0,5	30	12	50
139SZ	-	0,4	25	12	40
140SZ	-	0,4	25	12	40
141SZ	-	0,4	25	12	40
142SZ	-	0,4	25	12	40
143SZ	-	0,4	25	12	40
144SZ	teren usług	0,5	35	12	50
145SZ	-	0,4	25	12	40
146SZ	-	0,4	25	12	40
147SZ	-	0,4	25	12	40
148SZ	-	0,5	50	12	40
149SZ	teren usług	0,5	35	12	40
150SZ	-	0,4	25	12	40
151SZ	-	0,4	25	12	40
152SZ	teren usług	0,5	35	12	40
153SZ	-	0,4	25	12	40
154SZ	-	0,4	25	12	40
155SZ	-	0,4	25	12	40

156SZ	-	0,4	25	12	40
157SZ	-	0,4	50	12	30
158SZ	-	0,4	25	12	40
159SZ	-	0,4	25	12	40
160SZ	-	0,4	25	12	40
161SZ	teren usług	0,5	35	12	40
162SZ	-	0,4	25	12	40
163SZ	-	0,4	25	12	40
164SZ	teren usług	0,5	35	12	40
165SZ	teren usług	0,5	35	12	40
166SZ	teren usług	0,5	35	12	40
167SZ	-	0,4	25	12	40
168SZ	-	0,4	25	12	40
169SZ	teren usług	0,5	35	12	40
170SZ	-	0,4	25	12	40
171SZ	teren usług	0,5	35	12	40
172SZ	teren usług	0,5	35	12	40
173SZ	teren usług	0,5	35	12	40
174SZ	teren usług	0,5	35	12	50
175SZ	-	0,4	25	12	40
176SZ	teren usług	0,5	35	12	40
177SZ	-	0,5	35	12	50
178SZ	-	0,4	25	12	40
179SZ	teren usług	0,5	35	12	40
180SZ	-	0,4	25	12	40
181SZ	-	0,4	25	12	40
182SZ	-	0,4	25	12	40
183SZ	-	0,4	25	12	40
184SZ	-	0,4	25	12	40
185SZ	teren usług	0,5	35	12	40
186SZ	-	0,4	25	12	40
187SZ	-	0,4	25	12	40
188SZ	-	0,4	25	12	40

4.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	-	0,6	30	12	50
2SU	-	0,5	40	10	30
3SU	-	0,6	50	12	30
4SU	-	0,5	40	12	30
5SU	-	0,6	50	12	30

6SU	-	0,6	50	12	30
7SU	-	0,6	40	12	40
8SU	-	0,6	30	12	50
9SU	-	0,5	40	10	40
10SU	-	0,5	30	10	40
11SU	-	0,5	40	10	40
12SU	teren składów i magazynów	0,5	40	12	40
13SU	-	0,5	40	12	40
14SU	-	0,5	40	12	40
15SU	-	0,5	40	12	40
16SU	-	0,5	40	12	40
17SU	-	0,5	40	8	30
18SU	-	0,5	40	12	40
19SU	-	0,6	50	12	30
20SU	-	0,8	50	12	30
21SU	-	0,5	40	10	40
22SU	-	0,5	40	10	40
23SU	-	0,6	40	12	40
24SU	-	0,5	40	12	40
25SU	-	0,5	40	12	40
26SU	-	0,5	40	10	40
27SU	-	0,5	40	12	40
28SU	-	0,8	65	12	30
29SU	-	0,7	60	12	30
30SU	teren składów i magazynów	0,5	40	12	40
31SU	-	0,5	50	15	30
32SU	-	0,6	40	12	40
33SU	-	0,6	40	15	40
34SU	-	0,5	40	10	40
35SU	-	0,6	40	12	40
36SU	-	0,6	40	12	40
37SU	-	0,5	40	12	40
38SU	-	0,6	40	12	40
39SU	-	0,5	40	10	40
40SU	teren składów i magazynów	0,6	40	12	40

4.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług	0,7	60	15	20

2SP	teren usług	0,7	60	15	20
3SP	teren usług	0,7	60	15	20
4SP	teren usług	0,8	60	15	20
5SP	teren usług	0,5	35	12	30
6SP	teren usług	0,7	60	15	20
7SP	teren usług	0,3	30	20	5
8SP	teren usług	0,8	40	10	30
9SP	teren usług	0,7	60	15	20
10SP	teren usług	0,7	50	20	20
11SP	teren usług	0,7	50	30	20
12SP	teren usług	0,7	60	15	20
13SP	teren usług	0,7	60	15	20
14SP	teren usług	0,7	60	15	20
15SP	teren usług	0,7	60	15	20

4.6. Strefa produkcji rolnej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	-	0,6	50	15	30
2SR	-	0,6	50	15	30
3SR	-	0,6	50	15	30
4SR	-	0,6	50	15	30
5SR	-	0,6	50	15	30
6SR	-	0,6	50	15	30
7SR	-	0,6	50	15	30
8SR	-	0,6	50	15	30
9SR	-	0,6	50	15	30
10SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	15	30
11SR	-	0,6	50	15	30
12SR	-	0,6	50	15	30
13SR	-	0,6	50	15	30
14SR	-	0,6	50	15	30
15SR	-	0,7	40	12	20
16SR	teren wód	0,3	20	10	70

17SR	-	0,7	50	15	30
18SR	-	0,7	50	15	30
19SR	-	0,7	50	15	30
20SR	-	0,7	50	15	30
21SR	-	0,6	50	15	30
22SR	-	0,7	50	15	30
23SR	-	0,6	50	15	30
24SR	-	0,6	50	15	30
25SR	-	0,6	50	15	30
26SR	-	0,6	50	15	30
27SR	-	0,6	50	15	30
28SR	-	0,6	50	15	30
29SR	-	0,6	50	15	30
30SR	-	0,6	50	15	30
31SR	-	0,6	50	15	30
32SR	-	0,6	50	15	30
33SR	-	0,6	50	15	30
34SR	-	0,6	50	15	30
35SR	-	0,6	50	15	30
36SR	-	0,6	50	15	30
37SR	-	0,6	50	15	30
38SR	-	0,6	50	15	30
39SR	-	0,6	50	15	30
40SR	-	0,6	50	15	30
41SR	-	0,6	50	15	30
42SR	-	0,6	50	15	30
43SR	-	0,6	50	15	30
44SR	-	0,6	50	15	30
45SR	-	0,6	50	15	30
46SR	-	0,6	50	15	30
47SR	-	0,6	50	15	30
48SR	teren wód	0,1	1	5	90
49SR	teren wód	0,1	1	5	90
50SR	teren biogazowni	0,6	50	15	30
51SR	teren biogazowni	0,6	50	15	30
52SR	-	0,1	1	5	90
53SR	-	0,6	50	15	30
54SR	-	0,6	50	15	30
55SR	-	0,6	50	15	30
56SR	-	0,6	40	15	30
57SR	-	0,6	50	15	30
58SR	-	0,6	50	15	30
59SR	-	0,6	50	15	30
60SR	-	0,6	50	15	30
61SR	-	0,6	50	15	30
62SR	-	0,6	50	15	30
63SR	-	0,6	50	15	30
64SR	-	0,6	50	15	30
65SR	-	0,6	50	15	30
66SR	-	0,6	50	15	30

67SR	-	0,6	50	15	30
68SR	-	0,6	50	15	30
69SR	-	0,6	50	15	30
70SR	-	0,6	50	15	30
71SR	-	0,6	50	15	30
72SR	-	0,6	50	15	30
73SR	-	0,6	50	15	30
74SR	-	0,6	50	15	30
75SR	-	0,6	50	15	30
76SR	-	0,7	50	15	30
77SR	-	0,6	50	15	30
78SR	-	0,6	50	15	30
79SR	-	0,6	50	15	30
80SR	-	0,6	50	15	30
81SR	-	0,6	50	15	30
82SR	-	0,6	50	15	30
83SR	-	0,6	50	15	30
84SR	-	0,6	50	15	30
85SR	teren elektrowni słonecznej	0,8	50	15	30
86SR	-	0,6	50	15	30
87SR	-	0,6	50	15	30
88SR	-	0,6	50	15	30
89SR	-	0,6	50	15	30
90SR	-	0,6	50	15	30
91SR	-	0,6	50	15	30
92SR	-	0,6	50	15	30
93SR	-	0,6	50	15	30
94SR	-	0,6	50	15	30
95SR	-	0,6	50	15	30
96SR	-	0,6	50	15	30
97SR	-	0,6	50	15	30
98SR	-	0,7	40	15	40
99SR	-	0,6	50	15	30
100SR	-	0,6	50	15	30
101SR	-	0,6	60	15	30
102SR	-	0,6	50	15	30
103SR	-	0,6	50	15	30
104SR	-	0,6	50	15	30
105SR	-	0,6	50	15	30
106SR	-	0,6	50	15	30
107SR	-	0,6	50	15	30
108SR	-	0,6	50	15	30
109SR	-	0,6	50	15	30
110SR	-	0,6	50	15	30
111SR	-	0,6	50	15	30
112SR	-	0,6	50	15	30
113SR	-	0,6	50	15	30
114SR	-	0,6	50	15	30
115SR	-	0,6	50	15	30

116SR	-	0,6	50	15	30
117SR	-	0,6	50	15	30
118SR	-	0,6	50	15	30
119SR	-	0,6	50	15	30
120SR	-	0,6	50	15	30
121SR	-	0,6	50	15	30
122SR	-	0,6	50	15	30
123SR	-	0,6	50	15	30
124SR	-	0,6	50	15	30
125SR	teren biogazowni	0,7	50	15	30
126SR	-	0,6	50	15	30
127SR	-	0,6	50	15	30
128SR	-	0,6	50	15	30
129SR	-	0,7	40	15	40
130SR	-	0,6	50	15	30
131SR	-	0,6	50	15	30
132SR	-	0,6	50	15	30
133SR	-	0,6	50	15	30
134SR	-	0,6	50	15	30
135SR	-	0,6	50	15	30
136SR	-	0,6	50	15	30
137SR	-	0,6	50	15	30
138SR	-	0,6	50	15	30
139SR	-	0,6	50	15	30
140SR	-	0,6	50	15	30
141SR	-	0,6	50	15	30
142SR	-	0,6	50	15	30
143SR	-	0,6	50	15	30
144SR	-	0,6	50	15	30
145SR	-	0,7	50	15	30
146SR	-	0,6	50	15	30
147SR	-	0,6	50	15	30
148SR	-	0,6	50	15	30
149SR	-	0,6	50	15	30
150SR	-	0,6	50	15	30
151SR	-	0,6	50	15	30
152SR	teren wód	0,1	1	5	90
153SR	-	0,6	50	15	30
154SR	teren wód	0,1	1	5	90
155SR	-	0,6	50	15	30
156SR	-	0,3	10	10	60
157SR	-	0,6	50	15	30
158SR	-	0,6	50	15	30
159SR	-	0,6	50	15	30
160SR	-	0,6	50	15	30
161SR	-	0,6	50	15	30
162SR	-	0,6	50	15	30
163SR	-	0,6	40	15	40
164SR	-	0,6	50	15	30

4.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	30	6	20
2SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	10	6	60
3SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	15	8	40
4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	30	8	30
5SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	70	5	5
6SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,7	70	5	5
7SI	teren usług	0,5	40	10	30
8SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	30	8	50
9SI	teren usług	0,5	40	10	30

4.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,4	10	8	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	8	70
3SN	-	-	-	-	80
4SN	-	-	-	-	30
5SN	teren usług turystyki	-	-	-	70

6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	10	8	80
7SN	-	-	-	-	80
8SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	2	8	80
9SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	5	80
10SN	teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,4	15	12	70
12SN	-	-	-	-	80
13SN	-	-	-	-	80
14SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	5	8	70
15SN	-	0,1	2	8	70
16SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	10	8	80
17SN	-	-	-	-	80
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	10	8	80
19SN	-	-	-	-	80
20SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	8	80
21SN	-	-	-	-	80
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,3	20	12	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	10	8	70
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	20	8	70
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,2	10	8	70
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,2	10	8	80

4.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	50
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	-	-	-	50
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	-	-	-	50

4.10. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

4.11. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
2SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	-
7SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
8SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-

9SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
10SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
11SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
12SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
13SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
14SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
15SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
16SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
17SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	220	5
18SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	220	5
19SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
23SO	-	-	-	-	-
24SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
25SO	-	-	-	-	-
26SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
27SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	220	5
28SO	-	-	-	-	-
29SO	-	-	-	-	-
30SO	-	-	-	-	-

4.12. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-

5SK	-	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-