

Nazwa opracowania:

PLAN OGÓLNY GMINY MASŁOWICE

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Zlecniodawca: **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, sierpień 2026 r.

ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- Opis;
- Załączniki tekstowe do opisu:
 - wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **zał. 1**,
 - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **zał. 2**,
 - wnioski z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego – **zał. 3**;
- 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	9
1. Podstawowe informacje.....	9
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	9
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy	11
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	12
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania.....	14
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	14
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	16
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	17
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	21
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	21
3.16. Obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	22
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	22
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	24
4.3. Infrastruktura techniczna	25
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	26
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska.....	28

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	28
III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	31
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	31
2. Obszar uzupełniania zabudowy (OUZ).....	31
3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	35
3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność	35
3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność	36
4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	37
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	39
1. Charakter planu ogólnego i cel jego porządzenia	39
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego.....	39
3. Strefy planistyczne	44
4. Gminne sztaendary urbanistyczne	47
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	47
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	47
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	50
4.4. Strefa usługowa	54
4.5. Strefa gospodarcza.....	55
4.6. Strefa produkcji rolnej	56
4.7. Strefa infrastrukturalna	59
4.8. Strefa zieleni i rekreacji.....	60
4.9. Strefa cmentarzy	61
4.10. Strefa górnictwa	62
4.11. Strefa otwarta	62
4.12. Strefa komunikacyjna.....	63

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) 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, z 2025 r. poz. 1767).

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) 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 wrysów (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 oraz Dz. U. z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767).

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912).

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 2026 r. poz. 670), 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.,
- Strategia Rozwoju Gminy Masłowice 2023 – 2030 zatwierdzona uchwałą Nr XXXI.155.2025 Rady Gminy Masłowice z dnia 19 grudnia 2025 r.,
- Raporty o stanie Gminy Masłowice za lata 2018 – 2024,
- Stan Środowiska w Województwie Łódzkim Raport 2020, Łódź 2020,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Masłowice na lata 2021 – 2024 z perspektywą do roku 2028 zatwierdzony uchwałą nr XLVI.235.2021 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 października 2021 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ) przyjęta Zarządzeniem Wójta Gminy Masłowice Nr 35/2026 z dnia 14 kwietnia 2026 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.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Masłowice;

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 – <https://www.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;

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 Zlecniodawcy.

5. Spis skrótów

Tabela 1. Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
ustawa o p.z.p.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912).
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, z 2024 r. poz.1775, z 2025 r. poz. 1767)
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).
audyt krajobrazowy	Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.
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.

W odległości ok. 30 km od Gminy Masłowice znajduje się miasto Radomsko, które jest jej ośrodkiem powiatowym. Najbliżej położone miasto to Przedbórz. Piotrków Trybunalski oddalony jest o ok. 50 km od Gminy Masłowice, Łódź o ok. 100 km, Częstochowa o ok. 70 km a Kielce - o ok. 80 km.

Gmina Masłowice graniczy: od północy z gminą Łęki Szlacheckie (powiat piotrkowski), od wschodu z gminą Ręčno (powiat piotrkowski) i gminą Przedbórz (powiat radomszczański), od południa z gminami Wielgomłyny i Kobbiele 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.

Funkcję centrum usługowo – administracyjnego w gminie pełni miejscowość Masłowice, będąca siedzibą władz samorządowych.

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

Najwyższym wzniesieniem gminy Masłowice jest Góra Chełmo (323 m n.p.m.), Teren gminy położony jest w dorzeczu rzeki Pilicy. Najważniejszymi rzekami występującymi na jej obszarze są: Luciąża i Strumień.

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 przedstawia się następująco: uprawy i użytki rolnicze: 76%, użytki leśne: 19%³ zlokalizowane głównie w północno- zachodniej części gminy i inne: 5%. Obok użytków rolniczych i lasów występują tereny zurbanizowane z przeważającym budownictwem mieszkaniowym – zagrodowym oraz tereny obsługi rolnictwa w postaci ferm hodowlanych i gospodarstw specjalistycznych.

Kompleksy dobrych gleb położone są w południowej części gminy, a kompleksy leśne w północno – zachodniej części.

² Raport o stanie gminy Masłowice za rok 2024

³ Stan rok 2024 r. wg GUS

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

Walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy objęte są obszarowymi formami ochrony przyrody: Obszarami Chronionego Krajobrazu: „Doliny Widawki” - zachodnio – centralna część gminy, „Piliczańskiego” – wschodnia część gminy, „Przedborskiego” – południowo wschodnia część gminy oraz Obszarami Natura 2000 „Łąka w Bęczkowicach” i „Dolina Górnej Pilicy”. Występują tu również rezerwat przyrodniczy „Góra Chełmo” oraz 2 pomniki przyrody.

Zasoby dziedzictwa kulturowego reprezentują: zespół pałacowo – parkowy w Chełmie, zespół dworsko-parkowo – folwarczny w Masłowicach, park dworski w Bartodziejach, cmentarze, kościoły, zabytkowe kapliczki oraz stanowiska archeologiczne.

Podstawowymi elementami wyznaczającymi tożsamość funkcjonalno – przestrzenną gminy są:

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

Głównymi elementami sieci drogowej są: droga krajowa nr 42 relacji: Radomsko – Przedbórz – Końskie o horyzontalnym przebiegu oraz sześć dróg powiatowych. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Radomsku i Gorzkowicach.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną charakteryzuje:

- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (95% ludności gminy korzysta z wodociągów)⁴,
- niski wskaźnik skanalizowania (ok. 600 mb)⁵,
- dobra obsługa w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- odnawialne źródła energii: 6 elektrowni wiatrowych w obrębach: Bartodzieje Przerębskie, Masłowice, Ochotnik, Kalinki i Korytno, farma kolektorów słonecznych w obrębie Strzelce Małe,
- dobra dostępność telefoniczna przewodowa i bezprzewodowa: cztery stacje bazowe telefonii: dwie w obrębie Przeręb oraz po jednej w obrębach: Chełmo i Łączkowicach,
- wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów.

⁴ Raport o stanie gminy Masłowice za rok 2024

⁵ Raport o stanie gminy Masłowice za rok 2024

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

Kierunki rozwoju gminy określono w obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Masłowice na lata 2023 – 2030 zatwierdzonej uchwałą Nr XXXI.155.2025 Rady Gminy Masłowice z dnia 19 grudnia 2025 r.

W dokumencie tym zdefiniowano:

– wizję rozwoju 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 diagnozy aktualnego stanu Gminy Masłowice, jej sytuacji gospodarczej, społecznej i przestrzennej oraz uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, a także dążąc do osiągnięcia stanu Gminy opisanego w wizji rozwoju określono 3 cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1 – Wzmacnianie kapitału społecznego i zarządzanie gminą oraz rozwój infrastruktury technicznej,
- Cel strategiczny 2 – Zrównoważone gospodarowanie przestrzenią poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo – kulturowych oraz tworzenie warunków do spędzenia czasu wolnego i promocja gminy,

- Cel strategiczny 3 – Poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych i rozwój rynku pracy poprzez wsparcie przedsiębiorczości.

Dla ich realizacji wskazano niżej wymienione cele operacyjne.

Cel strategiczny 1:

- 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:

- 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:

- 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.

Najistotniejsze powiązania funkcjonalno-przestrzenne wskazane w Planie, które dotyczą obszaru gminy Masłowice stanowią:

w zakresie środowiska przyrodniczego:

- Obszary Natura 2000:
 - Łąka w Bęczkowicach – północno-wschodnia część gminy,
 - Dolina Górnej Pilicy – południowo-wschodnia część gminy Masłowice,
- Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - OCHK Doliny Widawki zlokalizowany w centralnej części gminy,
 - OCHK Piliczański położony we wschodniej części gminy,

- OCHK Przedborski zlokalizowany w południowo-wschodniej części gminy Masłowice,
- ochrona udokumentowanych złóż o znaczeniu regionalnym (złóż „Granice”),
- utrzymanie rezerwatów przyrody (rez. „Góra Chełmno”),
- utrzymanie istniejących obszarów chronionego krajobrazu,
- utworzenie nowych obszarów chronionego krajobrazu;

w zakresie powiązań przyrodniczych:

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

w zakresie dziedzictwa kulturowego:

- utrzymanie formy ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków wg gmin,
- wpisanie do rejestru zabytków obiektów z wojewódzkiej ewidencji zabytków wg gminy,
- zintegrowane działanie rewitalizacyjne w ośrodkach historycznych o randze lokalnej – w miejscowości Chełmo,
- konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków reprezentatywnych: wymagających działań naprawczych – w miejscowości Chełmo,
- ograniczenie sposobu użytkowania reprezentatywnych zabytków archeologicznych,
- wzmacnianie tradycji wywodzących się z doby XIX-wiecznego uprzemysłowienia w oparciu o zachowane zabytki - Staropolski Okręg Przemysłowy przechodzący przez wschodnią część gminy Masłowice;

w zakresie turystyki i rekreacji:

- wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w obszarach i ośrodkach recepcji turystycznej – miejscowości z zabytkami reprezentatywnymi – Chełmo,
- rozwój systemów szlaków turystycznych – szlak samochodowy Frontu I Wojny Światowej;

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,
 - przestrzeń komunikacji kołowej – fragmenty dróg powiatowych,
- rozwój energetyki wykorzystującej OZE - istniejące elektrownie wiatrowe oraz słoneczne,

- rozwój systemów kanalizacyjnych – komunalna oczyszczalnia ścieków w Chełmo,
- rozwój systemów teleinformacyjnych – głównych radiolinii – wschodnia część gminy Masłowice.

W ww. Planie dla gminy Masłowice wskazano następujące zadanie: budowa, rozbudowa zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków poza zasięgami aglomeracji w KPOŚK – na obszarze całej gminy Masłowice.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Masłowice występują niżej wymienione formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 13, 426, 737, 912):

Rezerwat:

- Rezerwat przyrodniczy „Góra Chełmo” utworzony w 1967 r., rezerwat archeologiczno-leśny o powierzchni 41,31 ha. Obejmuje szczyt i fragment zbocza Góry Chełmo (323 m n.p.m.) - jednego z najwyższych wzniesień województwa łódzkiego. Celem jego utworzenia było zachowanie wzgórz, na szczycie, którego znajduje się wczesno średniowieczne grodzisko z czterema pierścieniami wałów oraz bogaty drzewostan leśny w skład, którego wchodzi: dąb (najstarsze okazy mają ok. 230 lat), świerk, jodła, buk, grab, klon zwyczajny, jawor i lipa drobnolistna. W rezerwacie spotkać można wszystkie znane i charakterystyczne dla tych okolic gatunki ssaków, ptaków, gadów, płazów i owadów. Cel ochrony oraz typ rezerwatu 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).

Obszary chronionego krajobrazu:

- Przedborski Obszar Chronionego Krajobrazu – utworzony rozporządzeniem Nr 9/2002 Wojewody Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r w sprawie określenia granic Przedborskiego Parku Krajobrazowego i ustanowienia planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego w województwie łódzkim oraz wyznaczenia Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obejmuje 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. Występują tu 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 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 – utworzony rozporządzeniem Nr 59/2007 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 grudnia 2007 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki wraz ze zmianami ww. rozporządzenia z 2007 r., 2008 r., 2009 r. oraz uchwałą nr LII/1508/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 marca 2010 r. w sprawie dostosowania przepisów ww. rozporządzenia i jego zmian. Obszar obejmuje wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a dodatkowo również pełni funkcję korytarzy ekologicznych;
- Piliczański Obszar Chronionego Krajobrazu – utworzony rozporządzeniem Nr 8/2009 w sprawie wyznaczenia Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w celu ochrony wyróżniających się krajobrazów o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Obszary Natura 2000 – siedliskowy:

- „Łąka w Bęczkowicach” – został wyznaczony 05.02.2008 r., obejmuje obszar o powierzchni 192,2 ha położony w północno-zachodniej części gminy, objęty jest dyrektywą siedliskową,
- „Dolina Górnej Pilicy” – został wyznaczony 01.03.2011 r. obejmuje obszar o powierzchni 11195,1 ha (większa jego część położona jest na terenie gminy Przedbórz) położony w południowo – wschodniej części gminy, objęty jest dyrektywą siedliskową. Obszar 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:

Na terenie gminy Masłowice występują w miejscowościach: Masłowice (3 drzewa) i Koconia (1 drzewo).

Tabela 3. Wykaz pomników przyrody na obszarze gminy Masłowic.

L.p.	Położenie	Szt.	Gatunek	Wysokość	Pierśnica	Tytuł aktu prawnego
1.	Masłowice	2	Topola biała <i>Populus alba</i>	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 <i>Tilia cordata</i>		139 cm	
2.	Koconia	1	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	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.

Użytki ekologiczne:

Na terenie gminy znajdują się 2 użytki ekologiczne tj. bagna śródlądowe 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.

Inne cenne obszary pod względem przyrodniczym

- Korytarze ekologiczne:
 - korytarz Doliny Pilicy Południowej o znaczeniu krajowym obejmujący niewielki powierzchniowo południowo – wschodni fragment gminy,
 - korytarz Bełchatów – Radomsko o znaczeniu lokalnym, biegnący na terenie gminy wzdłuż doliny rzeki Luciąży.

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, udostępnionej do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. stwierdzono, że na terenie gminy Masłowice występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- obszar, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$).

W gminie Masłowice obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny położone są nad rzeką Pilicą w zasięgu Obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Pilicy” w obrębie Łączkowice oraz tereny położone nad rzeką Luciążą w dolinie tej rzeki w obrębach: Bartodzieje Przerębskie, Krery, Tworowice. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny niezabudowane upraw rolniczych, łąk i lasów.

Wały przeciwpowodziowe

W gminie Masłowice nie występują wały przeciwpowodziowe.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, na terenie gminy Masłowice 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.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z System Ośłony Przeciwsuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Masłowice nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, osuwisk oraz terenów, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Masłowice znajdują się 2 ujęcia komunalne służące do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę:

- Masłowice, w którym pobór wód podziemnych realizowany jest przy pomocy jednej studni głębinowej,
- Przerąb, w którym pobór wód podziemnych realizowany jest przy pomocy dwóch studni głębinowych ujmujących kredowy poziom wodonośny studni głębinowej:
 - 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.);

Dla ww. komunalnych ujęć wody wyznaczono 10,00 m pas ochrony (licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) jako strefy ochrony bezpośredniej.

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 Masłowice w miejscowości Granice występują:

Tereny górnicze:

Tabela 4. Tereny górnicze

L.p.	Nr ID terenu górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia terenu [ha]
1	12196	„Granice 1”	„Granice 1”	123,25
2	15212	„Zagórze II” (fragment)	„Zagórze II”	32,56

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS.

Obszary górnicze

Tabela 5. Obszary górnicze

Lp.	Nr ID obszaru górniczego	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]
1	12196	„Granice 1”	„Granice 1”	21,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS.

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

Udokumentowane złoża kopalin

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

Tabela 6. Udokumentowane złoża kopalin

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.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Masłowice nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

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

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Gminy Masłowice, przyjętą Zarządzeniem Nr 35/2026 Wójta Gminy Masłowice z dnia 14 kwietnia 2026 r. na terenie gminy występują:

Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków

Tabela 7. Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości

L.p.	Miejscowość	Obiekt	
1.	Chełmo	kościół par. pw. św. Mikołaja (nr rej.: 217 z 2.12.1967 r.)	
2.	Chełmo	dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja (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 parafialnym (nr rej.: 72A/350 z 12.05.2017 r.)	
5.	Chełmo	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena, przy drodze do Rzejowic (nr rej.: B/180 z 25.08.1972 r.)	
6.	Granice	dwór (nr 28), pocz. XIX (nr rej.: 200-X-10 z 1.01.1962 r.)	
7.	Masłowice	park dworski (nr rej.: 362 z 12.05.1986 r.)	
8.	Przerąb	kapliczka – figura św. Jana Nepomucena (nr rej.: B/270 z 17.12.1973 r.)	

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków.

Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ)

Do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Masłowice wpisano:

- 41 obiektów i obszarów (wykaz stanowi zał. 1 do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego),

- 246 stanowisk archeologicznych ujętych na kartach AZP w zasobach Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz stanowi **zał. 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego), z oznaczonymi w wykazie stanowiskami określonymi na podstawie Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

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 uznanym 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 zagłady i ich strefy ochronne

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

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Masłowice nie występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi.

Nie występują również tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Masłowice do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które opisano w pkt 3.2,
- strefy ochrony bezpośredniej dla komunalnych ujęć wody w miejscowościach: Masłowice i Przerąb,
- GZWP „Niecka Miechowska”,
- strefy ochrony sanitarnej 50,0 m i 150,0 m od cmentarzy zlokalizowanych w miejscowościach: Przerąb, Strzelce Małe, Chełmo,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV szerokości 15,0 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii),
- strefy od 6 istniejących elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w obrębach: Bartodzieje, Przerębskie (2), Kalinki (1), Masłowice (1), Korytno (2), wykluczające lokalizowanie budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi,

- na terenach Piliczańskiego, Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefę 100 m od rzeki Pilicy oraz Doliny Widawki Obszaru Chronionego Krajobrazu strefę 100 m od rzeki Luciąży, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia zagospodarowania ustalone w aktach powodujących.

Ponadto dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 3.10, na obszarze ich lokalizacji przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

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 nie wskazano ww. terenów.

Obszary wymagające rekultywacji, remediacji

Na terenie gminy Masłowice W dalszej perspektywie, po wygaśnięciu koncesji w odniesieniu do złoża wapieni jurajskich „Granice 1”, której ważność wygasa po 50 latach od dnia jej nadania tj. 29.04.2013 r. lub po uzyskaniu koncesji na pozyskiwanie kopalin w odniesieniu do pozostałych złóż, rekultywacji podlegać będą tereny poeksploatacyjne,

Na terenie gminy Masłowice nie wskazano obszarów wymagających remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary zdegradowane

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. Delimitację obszaru zdegradowanego określa się analizując wskaźniki opisujące sfery: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną i techniczną.

Gmina Masłowice nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji i na jej obszarze nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane.

Obszary rewitalizacji

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.

Ponieważ na terenie gminy Masłowice nie wyodrębniono obszarów zdegradowanych, to również nie wskazano spośród nich obszarów przewidzianych do rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

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

Grunty rolne podlegające ochronie

Na terenie gminy Masłowice użytki rolne zajmują 7190 ha, co stanowi ok. 76% powierzchni całej gminy.

Pod względem bonitacyjnym przeważają gleby orne średniej, jakości klasy IV-V. Gleby klas II - III, wobec których obowiązuje prawna ochrona przed zmianami użytkowania na cele inne niż rolnicze, występują w południowej części gminy, kompleksy o większych powierzchniach w obrębach: Granice, Chełmo i Kraszewice. Gleby klas niższych występują w obrębach: Bartodzieje, Borki, Przerąb. Pod względem typów gleb przeważają gleby rędzinowe, wytworzone z węglanowych utworów kredowych i jurajskich. Pozostałymi glebami na obszarze gminy są gleby bielcowe i brunatne.

Tabela 8. Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

L.p.	Klasa bonitacyjna	Grunty orne	
		powierzchnia [ha]	%
1	I-II	70	0,9
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 mapy zasadniczej udostępnionej przez starostę radomszczańskiego.

Tabela 9. Powierzchnia użytków zielonych wg klas bonitacyjnych

L.p.	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 mapy zasadniczej pozyskanej od starosty radomszczańskiego.

Grunty leśne

Powierzchnia terenów leśnych w gminie Masłowice wynosi ok. 2 202,94 ha (stan na 2023 r.), 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 Skarbu Państwa wynosi 1169,44 ha, co stanowi ok. 54% powierzchni wszystkich lasów. Lesistość obszaru gminy wyniosła w 2023 roku 18,8%, natomiast ten wskaźnik dla powiatu radomszczańskiego wyniosła 31,3%, a dla województwa łódzkiego 21,4%. Lasy Skarbu Państwa zarządzane są przez Nadleśnictwo Radomsko. Największe zwarte kompleksy leśne znajdują się w północno- zachodniej części gminy Masłowice.

Tabela 9. Leśna przestrzeń produkcyjna

L.p.	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: Dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego - stan za 2024 r.

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

W obrębie Strzelce Małe przy drodze krajowej nr 42 zlokalizowany jest zakład produkcyjny, który ze względu na planowane instalacje zbiornikowe gazu płynnego wykorzystywane dla potrzeb procesu technologicznego w ilości przekraczającej graniczną wartość dla tej substancji (50 Mg) wskazaną w przepisach odrębnych dotyczących zaliczenia zakładu do kategorii zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest zaliczony do ww. kategorii.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409, 1535, 1668, z 2026 r. poz. 252).

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:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Strzelcach Małych przy której funkcjonuje oddział przedszkolny [1] – w nawiasie oznaczenie na Zał. nr 1 do uzasadnienia planu ogólnego,
- 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

Na terenie gminy Masłowice funkcjonuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej [6].

Sport i rekreacja

Zaplecze sportowo-rekreacyjne gminy stanowi kompleks sportowy w Masłowicach.

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.

Najważniejszym ciągiem komunikacyjnym jest droga krajowa nr 42 relacji: Kamienna – Rudnik o długości na terenie gminy ok. 10,5 km⁷, która przebiega przez gminę w układzie horyzontalnym. Drogi powiatowe posiadają łączną długość ok. 36,1 km⁸. Uzupełnieniem sieci dróg stanowią drogi gminne zapewniające połączenia pomiędzy poszczególnymi obrębami. Ich łączna długość wynosi 54,1 km⁹.

Tabela 10. Wykaz dróg

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

Źródło: Strategia rozwoju gminy Masłowice 2023 – 2030

Transport kolejowy

⁶ Stan na 09.10.2025 r. wg GUS

⁷ Strategia rozwoju gminy Masłowice 2023-2030

⁸ Strategia rozwoju gminy Masłowice 2023-2030

⁹ Strategia rozwoju gminy Masłowice 2023-2030

Na terenie gminy Masłowice nie ma zlokalizowanej linii kolejowej. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Radomsku oraz Gorzkowicach. Mieszkańcy gminy mogą korzystać z usług transportu zbiorowego za pośrednictwem przewoźników PKS oraz przewoźników prywatnych firm.

Transport lotniczy

Na terenie gminy Masłowice nie występuje infrastruktura związana z transportem lotniczym.

Transport wodny

Na terenie gminy Masłowice nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Masłowice główne obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie poszczególnych mediów stanowią:

Zaopatrzenia w wodę:

- dwa komunalne ujęcia wody w miejscowościach: Masłowice i Przerąb (opisane w pkt. 3.5),
- stacja uzdatniania wody w Masłowicach,
- sieć wodociągowa o długości 86 km¹⁰.

Odprowadzanie ścieków komunalnych:

- gminna biologiczno-chemiczna oczyszczalnia ścieków o wydajności 50 m³/d w miejscowości Chełmo,
- oczyszczalnia ścieków typu BioClear (MBA) o wydajności 4,5 m³/d przy Publicznej Szkole Podstawowej w Strzelcach Małych,
- oczyszczalnia ścieków w Przerębie,
- przydomowe oczyszczalnie ścieków w liczbie 424 stan na dzień 31.12.2024 r.,
- sieć kanalizacji sanitarnej o długości 0,6 km¹¹.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Źródła konwencjonalne:

- linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego (SN) napięcia 15 kV;

Odnawialne źródła energii:

- 6 turbin wiatrowych:

Tabela 11. Elektrownie wiatrowe

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki ewidencyjnej	Moc elektrowni	Wysokość elektrowni (wieży)
1	Bartodzieje Przerębskie	332	0,5 MW	85 m
2			0,5 MW	85 m
3	Kalinka	233	0,8 MW	89 m
4	Masłowice	598/4	2 MW	150 m
5	Korytno	198/1	0,25 MW	41 m
6		1043	1,5 MW	138 m

¹⁰ Stan na dzień 28.10.2024 r. wg GUS

¹¹ Stan na dzień 28.11.2024 r. wg GUS

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy Masłowice.

- elektrownie słoneczne – farmy fotowoltaiczne:
 - na działkach nr ew. 511/1, 511/2 i 512 w obrębie Masłowice,
 - na działkach nr ew. 232 i 233/3 w obrębie Strzelce Małe.

Zaopatrzenie w ciepło:

- kotłownie lokalne występujące sporadycznie w obiektach użyteczności publicznej oraz w gospodarstwach indywidualnych paleniska korzystające z pieców CO na paliwa stałe (węgiel, koks etc.) lub indywidualnych sieci gazowych (butle z gazem propan-butan).

Telekomunikacja:

- nadajniki telekomunikacyjne:
 - 1 stacja w obrębie Chełmo (Play, Orange, T-Mobile),
 - 2 stacja w obrębie Przerąb (T-Mobile, Orange, Play),
 - 1 stacja w obrębie Łączkowice (Play).

Gospodarki odpadami:

- Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, zlokalizowany na terenie byłego GS-u w Masłowicach.

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),
- 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 komponowane 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 Bęczkowskie - 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 Bęczkowskie - 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 komponowane 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 obszarów chronionych:: Doliny Widawki, Piliczańskiego, Przedborskiego i Góry Chełmo.

Audyt zawiera także rekomendacje dotyczące form ochrony przyrody i zabytków w odniesieniu do innych cennych obszarów zlokalizowanych w granicach gminy, wyznaczonych do uzupełnienia stanu wiedzy i analiz w kierunku możliwości powołania formy ochrony przyrody i ochrony zabytków:

- obszar – kod krajobrazu **10-342.11-73** – przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – proponowany OChK Strugi Strzeleckiej,

- obszar – kod krajobrazu **10-342.11-9** – przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – proponowany rezerwat przyrody Torfowisko Bęczkowice,
- obszar – kody krajobrazów **10-342.11-9** i **0-342.11-73** – proponowane wzmocnienie obszarowej ochrony prawnej.

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 eksplantacji 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 – P_{20}

Wskaźnik P_{20} 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:

P_0 – 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 **$34,4 \frac{m^2}{osobę}$ (2024 r.)**, natomiast zgodnie z danymi powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Masłowice na jednego mieszkańca 10 lat przed 2024 rokiem, w roku 2014 wynosiła **$P_{-10} = 28,4 \frac{m^2}{osobę}$** .

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

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

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

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

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. Obszar uzupełniania zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczenia OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Tym samym ww. obszar jest nieobligatoryjnym elementem planu ogólnego. Jednak zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 1a ustawy o p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, z których jeden stanowi, że teren, którego dana decyzja dotyczy, jest położony w obszarze uzupełnienia zabudowy - OUZ.

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Masłowice obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych 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 Radomsku,
- 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, z 2026 r. poz. 815).

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

Tabela 12. Powierzchnia OUZ w planie ogólnym

Obręb ewidencyjny	Powierzchnie obszarów [ha]					
	Pb	Pu	Pp	A	B	
	Etap III - obszary z buforem 50m i włączonymi enklawami poniżej 5000 m ²	Etap V - obszary po odjęciu buforu 40m	Powierzchnia maks. dopuszczalnego rozszerzenia OUZ $25\% \times (Pb - Pu)$	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ $(Pu + Pp)$	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego (Etap VIa + VIb)	Porównanie poz. A i B (Etap VIb i VIa)
Bartodzieje Przerębskie	19,47	6,69	3,20	9,89	6,79	3,10
Borki	12,83	3,90	2,23	6,13	7,37	-1,24
Chełmo	50,04	14,74	8,83	23,57	19,60	3,97
Granice	24,35	10,31	3,51	13,82	15,69	-1,87
Huta Przerębska	16,43	4,75	2,92	7,67	6,27	1,40
Kalinka	15,83	6,28	2,39	8,67	5,94	2,73
Kawęczyn	33,06	7,76	6,33	14,09	17,15	-3,06
Koconia	17,26	3,99	3,32	7,31	8,95	-1,64
Kolonia Przeręb	10,93	3,44	1,87	5,31	4,31	1,00
Korytno	38,98	11,33	6,91	18,24	25,29	-7,05
Kraszewice	33,35	10,63	5,68	16,31	14,85	1,46
Krery	15,51	3,22	3,07	6,29	5,39	0,90
Łączkowice	54,96	18,04	9,23	27,27	36,26	-8,99
Masłowice	41,91	20,62	5,32	25,94	25,40	0,54
Ochotnik	41,07	14,55	6,63	21,18	20,67	0,51
Przeręb	39,16	11,15	7,00	18,15	13,54	4,61
Strzelce Małe	47,22	15,93	7,82	23,75	20,69	3,06
Tworowice	18,46	6,27	3,05	9,32	8,97	0,35
Wola Przerębska	19,91	5,80	3,53	9,33	7,98	1,35
Suma	550,73	179,40	92,84	272,24	271,11	1,13

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonego 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 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): $P_u = 179,40 \text{ ha}$,
- 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 Pb i Pu, 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 **271,11 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$\text{OUZ} = 271,11 \text{ ha} < P_u + P_p = 179,40 \text{ ha} + 92,84 \text{ ha} = 272,24 \text{ ha}$$

3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1, 2 Rozporządzenia z 2023 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.

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

Dla wyznaczanie 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 (pomniejszonych 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.

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

Tabela 13. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	Obręb ewidencyjny	MN		MN/U		RZM		RZM/U	
		pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek
1	Bartodzieje Przerębskie	-	-	-	-	1,20	12	-	-
2	Borki	-	-	-	-	1,37	11	-	-
3	Chełmo	0,45	5	-	-	2,29	25	-	-
4	Granice	0,26	4	-	-	2,98	31	-	-
5	Huta Przerębska	-	-	-	-	0,33	4	-	-
6	Kalinki	-	-	-	-	0,12	2	-	-
7	Kawęczyn	-	-	-	-	6,97	86	0,11	1
8	Koconia	-	-	-	-	2,71	21	-	-
9	Kolonia Przerąb	-	-	-	-	0,34	4	-	-
10	Korytno	0,64	7			5,24	35	0,82	4
11	Kraszewice	-	-	-	-	2,74	41	0,75	9
12	Krery	0,63	3	-	-	0,43	6	-	-
13	Łączkowice	8,63	75	1,116	7	0,49	4	-	-
14	Masłowice	2,85	30	-	-	0,58	5	-	-
15	Ochotnik	1,20	13	-	-	2,08	25	-	-
16	Przerąb	1,06	21	-	-	1,33	9	-	-
17	Strzelce Małe	-	-	-	-	3,22	16	0,16	1
18	Tworowice	-	-	-	-	0,62	6	-	-
19	Wola Przerębska	0,17	1	-	-	0,91	8	-	-
Suma działek		159		7		351		15	
Liczba osób		(408,63) 409		(17,99) 18		(902,07) 903		(38,55) 39	
Suma ¹³		1369							

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,

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

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:

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

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o p.z.p., 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 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 14. Chłonność terenów niezabudowanych

Tereny niezabudowane	Chłonność [osoby]
w miejscowych planach	11
w OUZ	1369
Suma	1380

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 rozlewania się urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 31 sierpnia 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 stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego, w tym w zakresie rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego, przedstawione na **rys. nr 1** i **rys. nr 2** stanowiących załączniki graficzne do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalone w zmianie studium uikzp z 2020 r. gminy Masłowice,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w Rozdziale III pkt 1.

Dodatkowo ustalenia poszczególnych stref planistycznych, w tym z zabudową mieszkaniową, brano pod uwagę wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt planu ogólnego.

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 Piličiański 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 północno-wschodniej części gminy Masłowice (fragmenty obrębów Bartodzieje Przerębskie i Krery), w zachodniej części gminy (fragmenty obrębu Tworowice) w dolinie rzeki Luciąża oraz w południowo-wschodniej części gminy w dolinie rzeki Pilicy (fragment obrębu Łączkowice) 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 zabudowę 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: Bartodzieje Przerębskie, 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 zachowaniu 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, na terenach Piliczańskiego, Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefę 100 m od rzeki Pilicy oraz Doliny Widawki Obszaru Chronionego Krajobrazu strefę 100 m od rzeki Luciąży, 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 – łukowe – 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 – łukowych – 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 umożliwia 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 plany 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 uwzględnia 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 w gminie Masłowice.

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną 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 uwzględnianiem 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 Łączkowice. 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.

Ww. podstawowe strefy tworzące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Masłowice stanowiły główną podstawę dla ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym, z zastrzeżeniem konieczności uwzględniania wymogów dotyczących wyznaczania terenów mieszkaniowych w planie ogólnym. Wzięto również pod uwagę sposób rozstrzygnięcia zgłoszonych wniosków i uwag złożonych w czasie konsultacji społecznych.

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 zespół zabudowy w Chełmie i pojedyncze niewielkie tereny w obrębach geodezyjnych: Przerąb, Masłowice i Kraszewice,
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmującą istniejącą zabudowę jednorodzinną, największe powierzchniowo zespoły zabudowy w Masłowicach i Łączkowicach, 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 miejscowościach: Masłowice, Przerąb, Ochotnik, Strzelce Małe i Chełmo, ale także w obrębach geodezyjnych: 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 obrębach geodezyjnych: Wola Przerębska, Tworowice, Strzelce Małe, Chełmo oraz akwakultury i obsługi rybactwa w obrębach geodezyjnych: Bartodzieje Przerębskie, Przerąb, Masłowice i Tworowice,

- **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 Bartodzieje Przerębskie, Chełmo i Masłowice 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, drogi zbiorcze oraz tereny parkingów.

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 jednorodzinną 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 wyznaczania 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, dodatkowo ze względu na stan istniejący dla pojedynczych stref ustalono profil dodatkowy: teren lasu,
- **SU** – strefa usługowa – dla trzech terenów ze względu na specyfikację ustalono profil dodatkowy: teren składów i magazynów,
- **SP** – strefa gospodarcza – ustalono profil dodatkowy: teren usług oraz dla jedynej ze stref ze względu na specyfikację terenu ustalono profil dodatkowy: teren wód,
- **SR** – strefa produkcji rolniczej – dla czterech stref ustalono profil dodatkowy: teren biogazowni, dla jednej ze stref 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 oraz teren lasu,
- **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 obrębach Bartodzieje Przerębskie, Chełmo i Masłowice 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 stref ustalono profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej lub teren zieleni urządzonej,
- **SK** – strefa komunikacyjna – dla terenów dróg powiatowych ustalono profil dodatkowych: teren drogi zbiorczej.

4. Gminne sztandary 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.

oznaczenie strefy planistycznej	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	10	50
4SW	-	0,7	25	10	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.

oznaczenie strefy planistycznej	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren lasu	0,3	25	10	70
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	teren lasu	0,3	25	10	70
9SJ	teren lasu	0,3	25	10	50
10SJ	teren lasu	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	teren lasu	0,4	30	10	50
27SJ	-	0,5	25	10	50
28SJ	-	0,3	25	10	50
29SJ	-	0,4	25	10	40
30SJ	-	0,4	30	9	50
31SJ	-	0,4	30	9	50
32SJ	-	0,4	25	10	50
33SJ	-	0,4	30	9	50
34SJ	teren lasu	0,4	30	12	60
35SJ	-	0,3	25	10	60
36SJ	-	0,5	25	10	40
37SJ	-	0,5	25	10	40
38SJ	-	0,5	25	9	40
39SJ	-	0,4	30	10	50
40SJ	-	0,5	25	10	40
41SJ	-	0,4	30	10	50
42SJ	-	0,5	25	10	40
43SJ	-	0,5	25	10	40
44SJ	-	0,5	30	10	50
45SJ	-	0,4	30	9	50
46SJ	-	0,4	30	9	50

47SJ	-	0,3	25	9	50
48SJ	-	0,3	25	9	50
49SJ	-	0,3	25	9	50
50SJ	-	0,3	25	9	50
51SJ	-	0,4	25	9	50
52SJ	-	0,3	25	9	50
53SJ	-	0,3	25	9	50
54SJ	-	0,3	25	9	50
55SJ	-	0,3	25	9	50
56SJ	-	0,4	30	9	60
57SJ	-	0,4	30	9	60
58SJ	-	0,4	30	9	60
59SJ	-	0,4	30	9	60
60SJ	teren lasu	0,3	25	10	70
61SJ	-	0,5	25	9	40
62SJ	-	0,5	25	9	40
63SJ	teren lasu	0,3	25	10	70
64SJ	-	0,5	25	9	40
65SJ	-	0,3	25	10	50
66SJ	-	0,3	25	9	50
67SJ	-	0,3	25	9	50
68SJ	-	0,3	25	9	50
69SJ	-	0,3	25	9	50
70SJ	-	0,3	25	9	50
71SJ	-	0,4	30	9	50
72SJ	-	0,4	30	9	50
73SJ	-	0,3	25	9	50
74SJ	-	0,3	25	9	50
75SJ	-	0,4	30	9	60
76SJ	-	0,4	30	9	60
77SJ	-	0,4	30	9	50
78SJ	-	0,3	25	9	50
79SJ	-	0,4	30	9	50
80SJ	-	0,3	25	9	50
81SJ	-	0,4	30	9	50
82SJ	-	0,4	30	9	60
83SJ	-	0,3	25	9	50
84SJ	-	0,4	25	9	50
85SJ	-	0,4	30	9	40
86SJ	-	0,3	25	9	50
87SJ	-	0,4	30	9	50
88SJ	-	0,4	30	9	60
89SJ	-	0,3	25	9	50
90SJ	-	0,3	25	9	50
91SJ	-	0,3	25	9	50
92SJ	-	0,3	25	9	50
93SJ	teren wód	0,2	15	9	80
94SJ	teren lasu	0,4	30	9	60
95SJ	-	0,3	25	9	50

96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,3	25	9	60
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,3	25	9	60
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,3	25	9	70
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,3	25	9	60
100SJ	-	0,3	25	10	60
101SJ	-	0,3	25	9	50
102SJ	-	0,3	25	9	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.

oznaczenie strefy planistycznej	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	teren usług	0,5	35	12	50
14SZ	teren usług	0,5	35	12	50
15SZ	-	0,5	30	12	50
16SZ	-	0,4	25	10	40
17SZ	-	0,5	30	12	50
18SZ	teren usług	0,5	35	12	40
19SZ	teren usług	0,5	35	12	40
20SZ	teren usług	0,5	35	12	40
21SZ	-	0,4	25	12	40
22SZ	-	0,4	25	12	40

23SZ	-	0,4	25	12	50
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	teren usług	0,5	35	12	40
29SZ	teren usług	0,5	35	12	40
30SZ	-	0,4	25	12	50
31SZ	teren usług	0,5	35	12	50
32SZ	teren usług	0,5	35	12	40
33SZ	teren usług	0,5	35	12	40
34SZ	teren usług	0,5	35	12	50
35SZ	-	0,4	25	12	40
36SZ	-	0,6	30	12	50
37SZ	-	0,4	25	12	40
38SZ	-	0,4	25	12	40
39SZ	-	0,5	35	12	40
40SZ	-	0,4	25	12	40
41SZ	-	0,6	35	12	50
42SZ	-	0,4	25	12	40
43SZ	-	0,4	25	12	40
44SZ	-	0,5	30	12	50
45SZ	-	0,5	30	12	60
46SZ	-	0,4	25	12	40
47SZ	-	0,4	25	12	50
48SZ	teren usług	0,5	35	12	40
49SZ	teren usług	0,5	35	12	40
50SZ	teren usług	0,5	35	12	50
51SZ	teren usług	0,5	35	12	40
52SZ	teren usług	0,5	35	12	40
53SZ	teren usług	0,5	35	12	40
54SZ	-	0,5	35	12	40
55SZ	teren lasu	0,4	25	12	70
56SZ	teren lasu	0,5	25	12	70
57SZ	-	0,4	25	12	40
58SZ	teren usług	0,6	35	12	40
59SZ	-	0,4	25	12	40
60SZ	-	0,4	25	12	40
61SZ	-	0,5	30	12	50
62SZ	teren usług	0,5	35	12	40
63SZ	teren usług	0,5	35	12	40
64SZ	teren usług	0,5	35	12	40
65SZ	-	0,5	30	12	50
66SZ	-	0,5	30	12	50
67SZ	-	0,4	25	12	40
68SZ	-	0,5	30	12	50
69SZ	-	0,4	25	12	40
70SZ	-	0,4	30	10	50
71SZ	-	0,4	25	12	40
72SZ	-	0,4	30	10	50

73SZ	-	0,4	25	12	50
74SZ	-	0,6	30	12	50
75SZ	teren usług	0,5	35	12	40
76SZ	-	0,4	25	12	40
77SZ	-	0,4	25	12	40
78SZ	teren usług	0,5	35	12	40
79SZ	teren usług	0,5	30	12	40
80SZ	teren usług	0,5	35	12	40
81SZ	teren usług	0,5	35	12	50
82SZ	-	0,6	30	10	50
83SZ	teren usług	0,5	35	10	40
84SZ	-	0,4	25	10	40
85SZ	teren usług	0,5	35	10	40
86SZ	-	0,4	25	12	40
87SZ	-	0,4	25	12	50
88SZ	teren usług	0,5	35	12	40
89SZ	teren usług	0,5	35	12	40
90SZ	teren usług	0,5	35	12	40
91SZ	teren usług	0,5	35	12	40
92SZ	teren usług	0,5	35	12	40
93SZ	teren usług	0,5	35	12	40
94SZ	-	0,4	25	12	40
95SZ	teren usług	0,5	35	12	40
96SZ	teren usług	0,5	35	12	40
97SZ	-	0,4	25	10	40
98SZ	teren usług	0,5	35	10	40
99SZ	-	0,4	25	10	40
100SZ	-	0,4	25	10	40
101SZ	teren usług	0,5	35	10	40
102SZ	teren usług	0,5	35	10	50
103SZ	-	0,4	25	10	40
104SZ	teren usług	0,5	35	10	40
105SZ	teren usług	0,5	35	10	50
106SZ	teren usług	0,5	35	10	40
107SZ	teren usług	0,5	35	10	40
108SZ	-	0,5	35	10	40
109SZ	teren usług	0,5	35	10	40
110SZ	teren usług	0,5	35	10	40
111SZ	teren usług	0,5	35	10	40
112SZ	-	0,4	25	10	40
113SZ	-	0,4	25	10	40
114SZ	-	0,4	25	10	40
115SZ	-	0,4	25	10	40
116SZ	-	0,4	25	10	40
117SZ	-	0,4	25	10	40
118SZ	-	0,4	25	10	40
119SZ	-	0,5	35	10	40
120SZ	-	0,4	25	10	40
121SZ	-	0,4	25	10	40
122SZ	-	0,4	25	10	40

123SZ	-	0,4	25	10	40
124SZ	teren usług	0,5	35	10	40
125SZ	-	0,4	25	10	40
126SZ	-	0,4	25	10	40
127SZ	teren usług	0,5	35	10	40
128SZ	teren usług	0,5	35	10	40
129SZ	-	0,4	25	10	40
130SZ	-	0,4	25	10	40
131SZ	-	0,4	25	10	50
132SZ	-	0,4	25	10	40
133SZ	-	0,4	25	10	40
134SZ	-	0,4	25	12	40
135SZ	teren usług	0,5	35	10	40
136SZ	-	0,4	25	10	40
137SZ	-	0,5	35	10	40
138SZ	teren usług	0,5	35	10	40
139SZ	teren usług	0,5	25	10	40
140SZ	teren usług	0,5	35	10	40
141SZ	-	0,6	30	10	50
142SZ	teren usług	0,5	35	10	40
143SZ	teren usług	0,5	35	10	40
144SZ	teren usług	0,5	35	12	40
145SZ	-	0,5	30	10	50
146SZ	-	0,4	25	12	40
147SZ	-	0,4	25	10	40
148SZ	-	0,4	25	10	40
149SZ	-	0,4	25	10	40
150SZ	-	0,4	25	10	40
151SZ	teren usług	0,5	35	10	50
152SZ	-	0,4	25	10	40
153SZ	-	0,4	25	10	40
154SZ	-	0,4	25	10	40
155SZ	-	0,5	50	10	40
156SZ	teren usług	0,5	35	10	40
157SZ	-	0,4	25	10	40
158SZ	-	0,4	25	10	40
159SZ	teren usług	0,5	35	10	40
160SZ	-	0,4	25	10	40
161SZ	-	0,4	25	10	40
162SZ	-	0,4	25	10	40
163SZ	-	0,4	25	10	40
164SZ	-	0,4	50	10	30
165SZ	-	0,4	25	10	40
166SZ	-	0,4	25	10	40
167SZ	-	0,4	25	10	40
168SZ	teren usług	0,5	35	10	40
169SZ	-	0,4	25	10	40
170SZ	-	0,4	25	10	40
171SZ	teren usług	0,5	35	10	40
172SZ	teren usług	0,5	35	10	40

173SZ	teren usług	0,5	35	10	40
174SZ	-	0,4	25	10	40
175SZ	-	0,4	25	10	40
176SZ	teren usług	0,5	35	10	50
177SZ	-	0,4	25	10	40
178SZ	teren usług	0,5	35	10	40
179SZ	teren usług	0,5	35	10	40
180SZ	teren usług	0,5	35	10	40
181SZ	teren usług	0,5	35	10	50
182SZ	-	0,4	25	10	40
183SZ	teren usług	0,5	35	10	40
184SZ	-	0,5	35	10	50
185SZ	-	0,4	25	10	40
186SZ	teren usług	0,5	35	10	40
187SZ	-	0,4	25	10	40
188SZ	-	0,4	25	10	40
189SZ	-	0,4	25	10	40
190SZ	-	0,4	25	10	40
191SZ	-	0,4	25	10	40
192SZ	teren usług	0,5	35	10	40
193SZ	-	0,4	25	10	40
194SZ	-	0,4	25	10	40
195SZ	-	0,4	25	10	40

4.4. Strefa usługowa

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

oznaczenie strefy planistycznej	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	8	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	12	40
34SU	-	0,5	40	10	40
35SU	-	0,6	40	12	40
36SU	-	0,6	40	12	40
37SU	-	0,5	40	9	40
38SU	-	0,6	40	12	40
39SU	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.

oznaczenie strefy planistycznej	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	-	0,7	50	10	30
7SP	teren usług	0,7	60	15	20
8SP	teren usług	0,3	30	20	5
9SP	teren usług	0,8	40	10	30
10SP	-	0,6	50	30	20
11SP	teren usług	0,7	50	30	20
12SP	teren usług	0,7	50	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

16SP	teren usług	0,6	50	12	30
17SP	teren usług	0,7	60	15	20
18SP	teren usług, teren wód	0,7	60	15	20
19SP	teren usług	0,5	40	10	40

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.

oznaczenie strefy planistycznej	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	teren wód	0,1	1	5	90
9SR	-	0,6	50	15	30
10SR	-	0,6	50	15	30
11SR	-	0,6	50	10	30
12SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	15	30
13SR	-	0,6	50	15	30
14SR	-	0,6	50	15	30
15SR	-	0,6	50	15	30
16SR	-	0,6	50	15	30
17SR	-	0,7	40	12	30
18SR	teren wód	0,3	20	10	70
19SR	-	0,7	50	15	30
20SR	-	0,7	50	15	30
21SR	-	0,7	50	15	30
22SR	-	0,7	50	15	30
23SR	-	0,6	50	15	30
24SR	-	0,7	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	-	0,6	50	15	30
49SR	-	0,6	50	15	30
50SR	teren wód	0,1	1	5	90
51SR	teren wód	0,1	1	5	90
52SR	teren biogazowni	0,6	50	15	30
53SR	teren biogazowni	0,6	50	15	30
54SR	teren wód	0,1	1	5	90
55SR	-	0,6	50	15	30
56SR	-	0,6	50	15	30
57SR	-	0,6	50	15	30
58SR	-	0,6	40	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	12	30
73SR	-	0,6	50	12	30
74SR	-	0,6	50	12	30
75SR	-	0,6	50	12	30
76SR	-	0,6	50	12	30
77SR	-	0,6	50	15	30
78SR	-	0,6	50	15	30
79SR	-	0,6	50	15	30
80SR	-	0,6	50	10	30
81SR	-	0,6	50	15	30
82SR	teren wód	0,1	1	5	90
83SR	-	0,7	50	10	30
84SR	-	0,6	50	15	30

85SR	-	0,6	50	15	30
86SR	-	0,6	50	15	30
87SR	-	0,5	40	10	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	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,8	50	12	30
94SR	-	0,6	50	15	30
95SR	-	0,6	50	12	30
96SR	-	0,6	50	12	30
97SR	-	0,6	50	12	30
98SR	-	0,6	50	12	30
99SR	-	0,6	50	12	30
100SR	-	0,6	50	12	30
101SR	-	0,6	50	12	30
102SR	-	0,6	50	12	30
103SR	-	0,6	50	12	30
104SR	-	0,6	50	12	30
105SR	-	0,6	50	12	30
106SR	-	0,6	50	12	30
107SR	-	0,7	40	12	40
108SR	-	0,6	50	12	30
109SR	-	0,6	50	12	30
110SR	-	0,6	60	12	30
111SR	-	0,6	50	12	30
112SR	-	0,6	50	12	30
113SR	-	0,6	50	12	30
114SR	-	0,6	50	12	30
115SR	-	0,6	50	12	30
116SR	-	0,6	50	12	30
117SR	-	0,6	50	12	30
118SR	-	0,6	50	12	30
119SR	-	0,6	50	12	30
120SR	-	0,6	50	12	30
121SR	-	0,6	50	12	30
122SR	-	0,6	50	12	30
123SR	-	0,6	50	15	30
124SR	-	0,6	50	15	30
125SR	-	0,6	50	12	30
126SR	-	0,6	50	12	30
127SR	-	0,6	50	10	30
128SR	-	0,6	50	12	30
129SR	-	0,6	50	12	30
130SR	-	0,6	50	12	30
131SR	-	0,6	50	12	30

132SR	-	0,6	50	12	30
133SR	-	0,6	50	12	30
134SR	-	0,6	50	12	30
135SR	teren biogazowni	0,7	50	15	30
136SR	-	0,6	50	15	30
137SR	-	0,6	50	15	30
138SR	-	0,6	50	15	30
139SR	-	0,7	40	12	40
140SR	-	0,6	50	12	30
141SR	-	0,6	50	12	30
142SR	-	0,6	50	12	30
143SR	-	0,6	50	12	30
144SR	-	0,6	50	12	30
145SR	-	0,6	50	12	30
146SR	-	0,6	50	12	30
147SR	-	0,6	50	12	30
148SR	-	0,6	50	12	30
149SR	-	0,6	50	12	30
150SR	-	0,6	50	12	30
151SR	-	0,6	50	12	30
152SR	-	0,6	50	12	30
153SR	-	0,6	50	12	30
154SR	-	0,6	50	12	30
155SR	-	0,7	50	12	30
156SR	-	0,6	50	12	30
157SR	-	0,6	50	12	30
158SR	-	0,6	50	12	30
159SR	-	0,6	50	12	30
160SR	-	0,6	50	12	30
161SR	-	0,6	50	12	30
162SR	teren wód	0,1	1	5	90
163SR	-	0,6	50	12	30
164SR	teren wód	0,1	1	5	90
165SR	-	0,6	50	12	30
166SR	teren wód	0,3	10	10	60
167SR	-	0,6	50	12	30
168SR	-	0,6	50	12	30
169SR	-	0,6	50	12	30
170SR	-	0,6	50	12	30
171SR	-	0,6	50	12	30
172SR	-	0,6	50	12	30
173SR	-	0,6	40	15	40
174SR	-	0,6	50	15	30

4.7. Strefa infrastrukturalna

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

oznaczenie strefy planistycznej	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.

oznaczenie strefy planistycznej	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	-	-	-	-	50
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	-	0,2	20	10	70
17SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	10	8	80
18SN	-	-	-	-	80
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	10	8	80
20SN	-	-	-	-	80
21SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	10	8	80
22SN	-	-	-	-	80
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,2	5	10	80
24SN	-	0,3	20	12	70
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	10	8	70
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	20	8	70
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,2	10	8	70
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,2	8	8	90

4.9. Strefa cmentarzy

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

oznaczenie strefy planistycznej	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.

oznaczenie strefy planistycznej	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.

oznaczenie strefy planistycznej	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, teren zieleni urządzonej	0,7	70	6	5
9SO	-	-	-	-	-
10SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,7	6	70	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 wiatrowej	0,9	85	200	5
16SO	teren elektrowni słonecznej	0,7	70	6	5
17SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,7	70	6	5
18SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,7	70	6	5
19SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	80	5
20SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
21SO	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	-
23SO	teren elektrowni wiatrowej	0,9	85	200	5
24SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,7	70	6	5
25SO	-	-	-	-	-
26SO	teren elektrowni słonecznej	0,7	70	6	5
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.

oznaczenie strefy planistycznej	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	-	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-

