WÓJT GMINY MOSZCZENICA

Załącznik nr 1
do uchwały nr.....
Rady Gminy Moszczenica
z dnia .....

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOSZCZENICA

TEKST STUDIUM

CZĘŚĆ 3

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

SPIS TREŚCI

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA 3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA 4
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 6
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA 7
5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA. 17

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania *Studium* jest aktualizacja uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Moszczenica. Obowiązujące dotychczas „*Studium*" uchwalono pod koniec 2007 roku. Od tego czasu nastąpiły zmiany zarówno w strukturze przestrzennej gminy, jak i jej sytuacji społecznej i gospodarczej. Aktualizacja i określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczeniu infrastruktury technicznej i społecznej oraz uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osadniczej.

Ustalenia *Studium* winny być rozumiane jako świadome działanie władz Moszczenicy, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

Zakres przestrzenny *Studium* obejmuje cały obszar gminy Moszczenica w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz aktualizacja uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz rozpatrzenie wniosków do *Studium.*

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Moszczenica. W ustalaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono także wnioski mieszkańców gminy.

2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Gmina Moszczenica pod względem geograficznym leży na granicy dwóch jednostek - Równiny Piotrkowskiej i Wysoczyzny Bełchatowskiej, należących do makroregionu Niziny Południowomazowieckiej (wg regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego - „Geografia fizyczna Polski" PWN, Warszawa 1978). Powierzchnia (geodezyjna) gminy liczy 11.149 ha.

Administracyjnie gmina Moszczenica stanowi jedną z 11-tu gmin powiatu piotrkowskiego i graniczy:

- od północy - z gminami Czarnocin i Będków,
- od zachodu - z. gminami Tuszyn i Grabica,
- od wschodu - z gminą Wolbórz,
- od południa - z miastem Piotrków Trybunalski.

Obszar opracowania leży całkowicie w zasięgu zlodowacenia środkowopolskiego. Przeważającą powierzchniowo formą jest wysoczyzna morenowa, powstała wskutek tego zlodowacenia. Jest to obszar przede wszystkim płaski lub lekko falisty, zdenudowany, z niewyraźnie zaznaczonymi pagórkami piaszczysto-żwirowymi. Gmina Moszczenica leży w przeważającej części na wysokości 180-200 m n.p.m., a teren obniża się w kierunku wschodnim. Najwyższe wysokości bezwzględne występują w południowo-zachodniej części i osiągają wartość 220-230 m n.p.m. Najwyższe kulminacje dochodzą do 230,2 m n.p.m. w rejonie Kolonii Srock. Najniższe wysokości bezwzględne występują w dolinie rzeki Moszczanki, minimalna wysokość 179,0 m n.p.m. znajduje się w rejonie Białkowic

Na ogólną powierzchnię gruntów w gminie (11149 ha) składają się użytki rolne zajmujące ok. 9,1 tys. ha (czyli 82,2% całości), lasy i grunty leśne - 1420 ha (12,7%), pozostałe grunty i nieużytki - zajmujące razem 560 ha (5%). Gmina ma więc typowo rolniczy charakter.

Gmina Moszczenica jest gminą wiejską o korzystnym położeniu komunikacyjnym; przez teren gminy przebiega: autostrada A 1 Gdańsk – Gorzyce (granica państwa), droga krajowa Nr 91, droga wojewódzka 716 relacji Koluszki - Piotrków Tryb., z dynamicznie rozwijającym się sektorem usług i dobrze rozwiniętym rolnictwem. Posiada sprzyjające warunki naturalne w postaci rzeźby terenu, wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, w tym przede wszystkim wysokiej jakości gleb.

Gleby na obszarze gminy Moszczenica wykształciły się na podłożu utworów polodowcowych. Przeważają gleby kwaśne klas: IIIa, IIIb, IVa i są to gleby wytworzone z glin słabo spiaszczonych, z pyłów na glinach oraz częściowo na piaskach (praudobielice, gleby brunatne). Mniejszy procent stanowią gleby kasy IVb, wykształcone na piaskach strukturalnych i glinach spiaszczonych.

Najmniejszy ułamek stanowią gleby klas V i VI. W dolinach rzek i obniżeniach terenu występują gleby pochodzenia organicznego-torfowego oraz mułowo-torfowego, czarne ziemie, mady lekkie i bardzo lekkie, stanowiąc trwałe użytki zielone-łąki i pastwiska o bonitacji od III do VI z dominacją klasy IV. Elementem charakteryzującym rolniczą przestrzeń produkcyjną jest najniższy na obszarze byłego województwa piotrkowskiego udział gleb klasy bonitacyjnej V i VI w areale gruntów ornych gminy. Tak niski udział gleb mało urodzajnych determinuje warunki produkcyjne, stwarzając preferencje dla rozwoju rolnictwa.

Obszary prawnie chronione zajmują niewielką powierzchnię. Tereny w granicach gminy Moszczenica (lub ich fragmenty) objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2009 r., Dz. U Nr 151, poz. 1220 z późniejszymi zmianami) to: pomniki przyrody i użytki ekologiczne oraz fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki.

Analizując uwarunkowania kulturowe należy stwierdzić, iż na terenie gminy znajduje się wiele zabytków o wysokiej wartości artystycznej i kulturowej: układy przestrzenne historycznych wsi, obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków i ewidencji konserwatorskiej, obiekty przemysłowe tzw. zabytki techniki, cmentarze oraz stanowiska archeologiczne.

Ważnym elementem rozwoju przestrzennego gminy jest jej sytuacja społeczno-gospodarcza oraz stan infrastruktury technicznej.

W czerwcu 2011 roku miasto i gminę zamieszkiwało 12821 osoby. Średnia gęstość zaludnienia to 115 os./km^2. Gmina Moszczenica cechuje się stosunkowo młodą strukturą wieku, typową dla gmin wiejskich w Polsce. Udział grupy przedprodukcyjnej wynosi aż 20%, a poprodukcyjnej - tylko niespełna 17%. Są to wielkości wyróżniające nawet na tle całego województwa. Udział grupy produkcyjnej wynosi ok. 63%.

Analizując liczbę bezrobotnych, należy zwrócić uwagę na jej wzrost. Liczba ta zmniejszała się do roku 2008, natomiast niekorzystne zjawisko zwiększania się osób bezrobotnych nastąpiło w 2009 roku.

Gmina Moszczenica należy do gmin, które posiadają korzystną strukturę agrarną gospodarstw rolnych i korzystne uwarunkowania wynikające z poszczególnych elementów środowiska naturalnego. Zdecydowanym atutem wysoka jakość gleb i uwarunkowania hydrograficzne.

Gmina charakteryzuje się małą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych i niskim wskaźnikiem przedsiębiorczości. Na dzień 31 grudnia 2009 r. na terenie gminy Moszczenica funkcjonowały 661 zarejestrowane podmioty gospodarcze. Przeważającą formę własności stanowi sektor prywatny-644 podmiotów gospodarczych, natomiast publiczny-17. W strukturze branżowej

dominowały firmy prowadzące działalność handlową i usługową oraz przetwórstwo przemysłowe i budownictwo.

Gmina posiada potencjał rekreacyjny i turystyczny. Obszar ten charakteryzuje się korzystnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi. Wysokie walory krajobrazowe, dobry stan środowiska zachęca do rozwoju turystyki opartej na tradycyjnych walorach wiejskich.

Mocną stroną gminy jest stan infrastruktury technicznej. Obecnie praktycznie wszystkie miejscowości w gminie są zwodociągowane. Łączna długość sieci wodociągowej na terenie gminy w 2009 r. wynosiła 168,4 km. Priorytetem działań władz gminy winna być modernizacja i rozbudowa systemów odprowadzających ścieki komunalne. Długość sieci kanalizacyjnej w 2009 r. wynosiła 48,5 km.

3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Uwarunkowania gminy w sferze ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz istniejącej sieci osadniczej są zarówno czynnikiem determinującym jak i ograniczającym rozwój przestrzenny gminy.

Korzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Kształt sieci osadniczej - pozwalający na stosunkowo łatwą realizację zadań własnych w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Istniejąca oraz wciąż rozbudowywana infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnej, potencjalne możliwości rozwoju sieci gazowej, rozwinięta sieć komunikacyjna.
3. Dostępność gminy z sieci dróg krajowych i wojewódzkich, bliskość realizowanej autostrady A1 oraz odpowiednio zagęszczona sieć dróg gminnych i powiatowych.
4. Korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych oraz wysoka jakość gleb.
5. Korzystne warunki glebowo-gruntowe dla realizacji budownictwa na dużej powierzchni gminy.
6. Generalnie dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji.
7. Stosunkowo młoda społeczność gminy warunkująca rozwój gospodarczy.
8. Właściwa gospodarka odpadami.

Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Spadająca liczba mieszkańców gminy.
2. Wzrost bezrobocia.

3. Duży udział zabudowy rozproszonej, który ogranicza rozbudowę infrastruktury technicznej.
5. Niewystarczająca dostępność gminy w komunikacji publicznej.
4. Niewielka liczba gospodarstw agroturystycznych, mała liczba miejsc noclegowych.
5. Zdecydowanie rolniczy charakter, przy braku lub słabo wykształconych działalności pozarolniczych.
6. Znaczny udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych (III i IV klasy), które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.
7. Niska aktywność mieszkańców gminy w podejmowaniu działalności gospodarczej.

4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych, które określają zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowani przestrzennego. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów. *Studium* określa kierunki rozwoju przestrzennego i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest załącznik graficzny – rysunek studium.

Strefy funkcjonalne

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miejscowości położonych na terenie gminy Moszczenica. Studium przewiduje na tych terenach rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (w tym usługi publiczne), a także drobnej wytwórczości, produkcji o charakterze nieuciążliwym, obiektów użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością zachowania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Na terenie strefy mieszkaniowo-usługowej postuluje się poza rozwojem zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, mikro i małych przedsiębiorstw, które zaspokoją potrzeby mieszkańców, stworzą nowe miejsca pracy i przyczynią się do wzrostu konkurencyjności tych obszarów. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła

spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. Przy realizacji projektowanych inwestycji wziąć pod uwagę wytyczne Planów Odnowy Wsi oraz Wieloletnie Plany Inwestycyjne Gminy. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz utrzymanie, rozbudowę i przebudowę zabudowy zagrodowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej obejmują obszary z istniejącą i projektowaną zabudową wielorodzinną oraz tereny usług. Studium przewiduje na tych terenach adaptację istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizację usług, a także drobnej wytwórczości, produkcji o charakterze nieuciążliwym, obiektów użyteczności publicznej. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. Przy realizacji projektowanych inwestycji wziąć pod uwagę wytyczne Planów Odnowy Wsi oraz Wieloletnie Plany Inwestycyjne Gminy. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Tereny zabudowy zagrodowej obejmują przede wszystkim obszary zabudowy zagrodowej miejscowości położonych na terenie gminy Moszczenica. Studium przewiduje na tych terenach kontynuację i uzupełnienia oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną, obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Postuluje się poza rozwojem zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, mikro i małych przedsiębiorstw, które zaspokoją potrzeby mieszkańców, stworzą nowe miejsca pracy i przyczynią się do wzrostu konkurencyjności tych obszarów. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

Tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych obejmują istniejące i projektowane tereny usług handlu, oświaty, kultury itp. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miejscowości położonych na terenie gminy Moszczenica. Studium przewiduje na tych terenach rozwój głównie zabudowy usługowej, a także drobnej wytwórczości, produkcji o charakterze nieuciążliwym. Dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością zachowania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Postuluje się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, mikro i małych przedsiębiorstw, które zaspokoją potrzeby mieszkańców, stworzą nowe miejsca pracy i przyczynią się do wzrostu konkurencyjności tych obszarów. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne.

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej obejmują obszary pod rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy głównie usługowej, w tym usług kultu religijnego oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej. Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Dla potrzeb inwestora dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej (nieuciążliwej) obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej. Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Dla potrzeb inwestora dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej oraz tereny eksploatacji kopalin, zgodnie z przepisami szczególnymi. Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Dla potrzeb inwestora dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Dopuszcza się również lokalizację oraz ogniw fotowoltaicznych na całym obszarze strefy funkcjonalnej; szczegółowa lokalizacja będzie określona zgodnie z przepisami odrębnymi. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

Na terenie rozwoju wielofunkcyjnego wyznaczonym na rysunku studium przewiduje się wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, produkcyjną i składowo-magazynową (mieszkanie/dom dla inwestora/właściciela). Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. W obszarze rozwoju wielofunkcyjnego bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktura techniczna, komunikacyjną, wydobywanie kopalin, lokalizację obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. W obszarze rozwoju wielofunkcyjnego dopuszcza się również lokalizację inwestycji z zakresu produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii m.in. elektrownie słoneczne, elektrownie wiatrowe. Dopuszcza się również lokalizację biogazowni oraz ogniw fotowoltaicznych na całym obszarze strefy funkcjonalnej; szczegółowa lokalizacja będzie określona zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się możliwość rozbudowy lub adaptacji. W przypadku sporządzania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zbiorowej obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju w/w funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową rekreacyjną dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, usług użyteczności publicznej, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki zamieszkania i przebywania na tym terenie. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Należy odpowiednio zagospodarować przestrzeń z uwzględnieniem potrzeb turystyki zorganizowanej i jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury. Ponadto chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni strefy oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą zieleń leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. Postuluje się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwa agroturystyczne i ekologiczne świadczące usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji obejmują obiekty sportu, turystyki, usług użyteczności publicznej, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki zamieszkania i przebywania na tym terenie. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Na terenach ośrodków wypoczynkowych oznaczonych na rysunku studium obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej. Należy odpowiednio zagospodarować przestrzeń z uwzględnieniem potrzeb turystyki zorganizowanej i jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury. Ponadto chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni strefy oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych

inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych. Postuluje się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwa agroturystyczne i ekologiczne świadczące usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

Tereny rolne zajmują zdecydowaną większość obszaru gminy. Obejmuje zarówno grunty o korzystnych warunkach do produkcji rolnej (gleby klasy III i IV), jak i gleby niższych klas bonitacyjnych (klasy V i VI). Studium zakłada rozwój zabudowy zagrodowej, zwiększanie areału gospodarstw z przewagą gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie. Przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych. Unikać zalesiania niewielkich działek znajdujących się w dużej odległości od istniejących kompleksów. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, a w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych, która będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ponadto w strefie rolnej bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktura techniczna, komunikacyjną, wydobywanie kopalin, lokalizację obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

Z uwagi na występowanie dużych areałów gleb użytkowanych rolniczo, które są pozbawione jakiejkolwiek zabudowy w strefie rolnej dopuszcza się lokalizację farm elektrowni wiatrowych oraz innych źródeł energii odnawialnej.

Orientacyjną lokalizację obszarów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wyznaczono na rysunku studium. Granice stref ochronnych nie są ściśle określone i zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wyników badań ornitologicznych i chiropterologicznych. Do głównych etapów lokalizacji elektrowni wiatrowych będzie należeć pomiar mocy akustycznej przedsięwzięć i ich wpływu na tereny chronione akustycznie, czyli tereny zabudowane, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu.

W ramach terenów rolnych mogą występować również pojedyncze kompleksy leśne, które nie zostały wyróżnione na rysunku studium. W przypadku sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego należy dokonać szczegółowej analizy ewidencji gruntów i wyróżnić pojedyncze kompleksy leśne spośród gruntów rolnych. Dopuszcza się również eksploatacje złóż kopalin pospolitych oraz lokalizację biogazowni oraz ogniw fotowoltaicznych na całym obszarze strefy funkcjonalnej. Szczegółowa lokalizacja będzie określona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny lasów obejmują istniejące kompleksy leśne, których zasady zagospodarowania są określane poprzez plan urządzania lasu i operaty urządzeniowe lasu. Na etapie opracowania w/w dokumentów dopuszcza się korekty granic strefy. Z uwagi na leśny sposób użytkowania gruntów obowiązuje zakaz zabudowy poza budynkami i obiektami służącymi gospodarce leśnej. W przypadku lokalizacji strategicznych inwestycji gminnych przemawiających za zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się zmianę takiego przeznaczenia po uzyskaniu stosownej zgody kompetentnych organów.

Tereny wód powierzchniowych. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, urządzeń wodnych itp.). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie gminy Moszczenica występują liczne obszary wyłączone z zabudowy. Są to:

- strefy ochronne cmentarzy,
- strefy uciążliwości od obiektów infrastruktury technicznej:
  - linii wysokiego napięcia 220 kV,
  - linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - średniego napięcia,
  - dróg,
  - gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - rurociągu naftowego,
  - głównego przewodowego połączenia telekomunikacyjnego relacji Piotrków - Łódź,
- linii kolejowej PKP.

- tereny leśne, z wyłączeniem terenów zabudowanych Lasów Państwowych i pasów infrastruktury technicznej;
- użytki ekologiczne;
- tereny o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych;
- wody powierzchniowe;
- terenów o szczególnych zagrożeniu powodzią.

Zakaz zabudowy odnosi się również dla terenów cmentarzy, dla których dominującą funkcją jest funkcja grzebalna; dopuszcza się jedynie usługi związane z obsługą cmentarza (handel, gastronomia, rzemiosło, dom pogrzebowy, kaplica) oraz parkingi publiczne.

Ponadto wskazano następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy:

– na terenie gminy znajduje się sieć gazowa wysokiego ciśnienia; istnienie powyższych gazociągów stwarza ograniczenia w lokalizacji obiektów i mają one na celu zachowanie bezpieczeństwa; dopuszczalne odległości wyznaczają strefy kontrolowane wynikające z przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

– przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględniać istniejąca infrastrukturę telekomunikacyjną nadziemną i podziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;

– linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;

– zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym zabudowa może mieć miejsce w odległości nie zakłócającej jej eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego; budowle i budynki mogą być usytuowane w odległościach wynikających z przepisów kolejowych;

– dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy zachować pasy technologiczne, wynikające z odpowiednich norm i przepisów – należy zachować minimalne odległości zabudowy od skrajnego przewodu linii; teren pasa technologicznego nie może być kwalifikowany jako obszar pod zabudowę;

– w przypadku ustanowienia terenów górniczych ustala się ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin, zgodnie z warunkami określonymi w projekcie zagospodarowania złoża i odpowiednich decyzjach koncesyjnych;

– wskazuje się ograniczenia dla terenów dolin rzecznych, strumieni i korytarzy ekologicznych;

– z tytułu przepisów drogowych obowiązuje zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi w odległości określonej w tych przepisach;
– z tytułu przepisów ustawy Prawo wodne zakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykonywania robót oraz czynności określonych w tych przepisach.

Dopuszczalny zakres zmian

Dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium zmiany zasięgu przestrzennego terenów określających kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany w zakresie ustaleń dla poszczególnych terenów w planach miejscowych w stosunku do ustaleń studium, pod warunkiem zachowania zgodności z określonymi w niniejszym studium celami rozwoju, w następujących sytuacjach:
– dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości lub do zasad podziału nieruchomości określonych w planie miejscowym,
– dostosowania do przyjętych w niniejszym studium ustaleń w zakresie standardów urbanistycznych,
– konieczności lokalizacji infrastruktury technicznej, oraz lokalizacji dróg publicznych i gminnych niebędących drogami publicznymi,
– konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
– konieczności dostosowania granic poszczególnych terenów do istniejącej rzeźby terenu - dopuszcza się korektę zasięgu terenów wyznaczonych w studium o nie więcej niż 40 m,
– wyznaczenie w obrębie poszczególnych kategorii terenów obszarów o funkcji jednorodnej (np. wyznaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami terenów mieszkaniowych bądź usługowych lub wyłącznie z zabudową jednorodzinną, bądź wielorodzinną,

- konieczności dostosowania granic poszczególnych terenów ustalonych w studium do zmian w przepisach odrębnych, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz dobudowy zabudowy gospodarczej i garaży w przypadkach, gdy nie ma możliwości zachowania ustaleń dla poszczególnych typów terenów z przyczyn technicznych,
- konieczności dostosowania do zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez właściwy organ nadzoru konserwatorskiego,
- w przypadku nie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne pozostawienie w planie obecnego przeznaczenia jako gruntów rolnych lub leśnych - będzie zgodne z ustaleniami Studium.

Ponadto:

- we wszystkich terenach , dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium", wyznaczenie w m.p.z.p. niewyznaczonych w studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium", wyznaczenie w m.p.z.p. innych niż określone w „studium" kierunków rekultywacji,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium", eksploatację złóż kruszywa naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium", zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa,
- we wszystkich terenach dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium wyznaczenie w m.p.z.p. niewyznaczonych w studium dróg publicznych i wewnętrznych,
- dopuszcza się w m.p.z.p. jako zgodne ze „studium" wyznaczenie ścieżek rowerowych,
- dopuszcza się w m.p.z.p. jako zgodne ze „studium" zmniejszenie zalecanego i postulowanego w „studium" szerokości pasa drogowego,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium zmiany przebiegu tras,
- we wszystkich terenach utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontów i przebudowy. Rozbudowę oraz budowę nowej zabudowy dopuszcza się pod warunkiem zgodności z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów w ramach określonych kierunków rozwoju,
- we wszystkich terenach, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium lokalizowanie budynków mieszkań socjalnych,
- przeznaczenie i sposób zagospodarowania, oraz na podstawie szczegółowej analizy terenów ewentualne korekty ustalonych w „studium" wskaźników określone zostaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

– dla inwestycji związanych z energetyką odnawialną „studium" nie określa maksymalnej wysokości obiektów

5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Moszczenica przyjęto uchwałą Nr XVI/102/07 Rady Gminy w Moszczenicy z dnia 17 października 2007 r. W zmieniającej się sytuacji gospodarczej i społecznej gminy uznano, iż dokument wymaga aktualizacji i dostosowania zapisów studium do obowiązujących przepisów prawa.

W dniu 31 marca 2008 roku Rada Gminy Moszczenica podjęła uchwałę Nr XXII/155/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Moszczenica". Przedmiotem *Studium* jest właściwe usytuowanie przyszłych funkcji ze względu na wzajemne ich relacje oraz możliwości stwarzane przez otoczenie fizjograficzne.

Studium jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej gminy. Pełni funkcję koordynacyjną w planowaniu rozwoju gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planach inwestycyjnych i innych opracowaniach specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Nadrzędną rolą *Studium* jest kreowanie właściwej polityki w zakresie realizacji zadań publicznych. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizacje inwestycji z funduszy europejskich. *Studium* określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, które do roku 2015 będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowani przestrzeni Gminy Moszczenica wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życie mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.