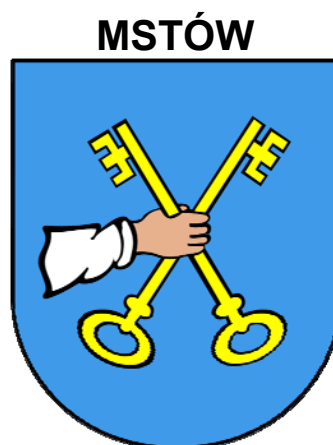


Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Mstów z dnia
w sprawie uchwalenia zmiany
„Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Mstów”



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW

Mstów - czerwiec 2012 r.

SPIS TREŚCI:

Część tekstowa:

WPROWADZENIE	2
1. Podstawy i skutki prawne studium.....	2
2. Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.	3
DZIAŁ I. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
Rozdział 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.	4
Rozdział 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	6
Rozdział 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego	7
Rozdział 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	10
Rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	11
Rozdział 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym ...	12
Rozdział 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	13
Rozdział 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej...	13
Rozdział 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	14
Rozdział 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	14
Rozdział 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	15
Rozdział 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	15
Rozdział 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)	15
Rozdział 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	15
Rozdział 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	16
Rozdział 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	16
DZIAŁ II. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	16
Rozdział 1. Uzasadnienie podjęcia opracowania zmiany studium i przyjętych rozwiązań	16
Rozdział 2. Synteza ustaleń projektu studium.....	19

Część graficzna:

rysunek: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, skala 1:25000

rysunki w tekście:

- **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – aktualizacja 2010 rok**,
skala 1:50000,
- **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – WNIOSKI DO ZMIANY
STUDIUM**, skala 1:50000.

WPROWADZENIE

1. Podstawy i skutki prawne studium.

- 1.1. Podstawą opracowania niniejszej edycji studium jest uchwała nr XXVIII/242/2009 Rady Gminy Mstów z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów.
- 1.2. Dokument sporządzony został w oparciu o dokumentację, analizy i ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów opracowywanego w latach 1999 - 2003, ostateczna wersja została wprowadzona uchwałą nr VII/59/03 Rady Gminy Mstów z dnia 10 lipca 2003 r.
- 1.3. Opracowanie przeprowadzono w trybie i zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz.717 z 2003 r. z późn. zmianami).
- 1.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem o charakterze strategicznym. Określa politykę przestrzenną gminy, kompleksowo odnosząc się do wszystkich istotnych problemów związanych z gospodarką przestrzenną. Studium jest opracowywane dla całego obszaru gminy odnosi się do odległych horyzontów czasowych. Na tle długotrwałej polityki przestrzennej samorządu (tzw. okres kierunkowy) wyodrębnia ramowo zakres działań krótkoterminowych (tzw. okres perspektywiczny). Ustalenia studium nie wygasają samoistnie - może je zmienić jedynie odpowiednia uchwała Rady Gminy.
- 1.5. W studium - zgodnie z przepisami ustawy - po rozpoznaniu i ocenie uwarunkowań rozwoju gminy oraz po określeniu problemów wymagających rozwiązania, zdefiniowano cele rozwoju gminy, kierunki polityki przestrzennej oraz sposoby realizacji tej polityki – dokumentami, na których oparto uwarunkowania rozwoju były: studium uchwalone w dniu 22 marca 2002 r oraz obowiązujące plany miejscowe. W studium uwzględniono uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.
- 1.6. Studium jako akt kierownictwa wewnętrznego, jest wiążące w stosunkach rada gminy - organy i jednostki organizacyjne jej podporządkowane. Studium gminy jest dokumentem jawnym.
- 1.7. Ustalenia studium jako strategicznego opracowania długookresowego pozwalają na ich wykorzystywanie przy konstruowaniu programów lokalnych (rozwoju sieci infrastruktury technicznej, gospodarki gruntami, gospodarki odpadami, itp.). Dają ponadto możliwość kierowania wniosków do programów wojewódzkich (np. do programu budowy dróg, systemu ochrony przyrody itp.).

2. Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

2.1. Przyjęto uwarunkowania będące elementem obowiązującego studium w całości, bez zmian.

2.2. Poza uwarunkowaniami będącymi elementem obowiązującego studium, w opracowaniu uwzględniono uwarunkowania wynikające z analiz, które przedstawiono w Dziale III, Rozdział 1, punkt 1.1. *Uzasadnienie podjęcia opracowania*, tzn.:

- 1) występujące często w planie miejscowym zawyżenia kategorii technicznej niektórych dróg i brak odzwierciedlenia rangi powiązań komunikacyjnych oraz gradacji sieci komunikacyjnej – stwarza potrzebę zmiany niektórych ustaleń dot. układu komunikacyjnego w gminie;
- 2) konflikt pomiędzy ustaleniami studium i planu miejscowego – wymaga skorygowania ustaleń studium i planu miejscowego;
- 3) istnienie rejonów gdzie ustawowo określone zasady ochrony krajobrazu zostały pominięte w ustaleniach obowiązującego studium i planu miejscowego – wymaga to zastosowania niezbędnych korekt obowiązujących dokumentów;
- 4) brak powiązań pomiędzy wyznaczonymi elementami Natura 2000 i innymi obszarami chronionymi – stwarza potrzebę zmiany niektórych ustaleń studium i planu miejscowego;
- 5) wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego i studium – ilość wniosków o zmianę planu uzasadnia w pełni podjęcie działań zmierzających do zmian zarówno studium jak i planu miejscowego;
- 6) brak w planie miejscowym i w studium jednoznacznych kryteriów dopuszczenia zabudowy w kontekście konfiguracji terenu i w obszarach objętych ochroną w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd w celu ochrony krajobrazu oraz możliwości prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizacji pompowni i oczyszczalni ścieków – określenie właściwych kryteriów pozwoliło na przyjęcie odpowiedniej gradacji i rozwarstwienia ustaleń studium i planu, co wymaga skorygowania ustaleń zarówno studium jak i planu miejscowego.

Graficzny zapis analiz prowadzących do sformułowanych powyżej uwarunkowań załączono w niniejszym dokumencie (rysunki pn.: *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – aktualizacja 2010 rok* oraz *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – WNIOSKI DO ZMIANY STUDIUM*).

DZIAŁ I. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rozdział 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

1.1. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym określono poprzez wydzielenie obszarów funkcjonalnych, są to:

- M1** – obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (wyznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą nr XXXVI/250/2005 Rady Gminy Mstów z dnia 25 listopada 2005 r. lub posiadające prawo zabudowy – teren sklasyfikowany jako teren budowlany z istniejącą zabudową) – obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi; dopuszcza się lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowane będą przy drodze ponadgminnej, przy czym w obrębie tych terenów, zależnie od charakteru produkcji, należy przewidywać strefę buforową zagospodarowaną w sposób neutralny;
- M2** – obszary rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi, których rozwój nie jest uwarunkowany realizacją inwestycji gminnych; dopuszcza się lokalizację terenów produkcyjnych, które nie wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz usytuowane będą przy drodze ponadgminnej, przy czym w obrębie tych terenów, zależnie od charakteru produkcji, należy przewidywać strefę buforową zagospodarowaną w sposób neutralny;
- M3** – obszary uwarunkowanego rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi, których rozwój jest warunkowany (np.: realizacją inwestycji gminnych, zmianą granicy terenu górniczego, uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych lub wynikających z ukształtowania terenu m.in. zapewnieniem spływu wód powierzchniowych, itp.);
- M3r** – obszary rozwoju zabudowy rezydencjalnej – obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy poniżej 10% i działkach o powierzchni powyżej 2500 m²;
- ML** – obszary zabudowy letniskowej – obejmujące tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej;
- UK** – obszary zabudowy kultu religijnego – obejmujące tereny zabudowy związanej z kultem religijnym o powierzchni powyżej 1 ha;
- UZP** – obszary usług w zieleni urządzonej – obejmujące tereny zabudowy usługowej, w tym tzw. agroturystycznej, ze znaczącym udziałem terenów zieleni powyżej 70%;

US1 – obszary sportowo-rekreacyjne – obejmujące tereny zabudowy obiektów sportowo-rekreacyjnych o powierzchni powyżej 1 ha;

US2 – obszary sportowo-rekreacyjne bez zabudowy kubaturowej – obejmujące tereny niekubaturowych obiektów sportowych;

RMU – obszary zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa;

R – obszary rolne dopuszczone do zabudowy – obejmujące tereny rolne gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową, dla których plan miejscowy winien określić warunki dopuszczenia ze szczególnym uwzględnieniem możliwości doprowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów;

Rz – obszary rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej – dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania;

PU – obszary zabudowy produkcyjno-usługowej – obejmujące tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług; dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę wiejską wielofunkcyjną jeżeli zmiana dotyczy całego obszaru;

PE – obszary istniejącej i potencjalnej eksploatacji złoża kopaliny;

ZP – obszary zieleni urządzonej i rekreacji – obejmujące tereny zieleni urządzonej i rekreacji;

ZC – cmentarze;

icp – **obszary potencjalnej realizacji inwestycji celu publicznego** – obejmujące realizację nowych inwestycji celu publicznego o powierzchni powyżej 2 ha;

sc – **obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.**

1.2. Ustalone przeznaczenie terenów na obszarach funkcjonalnych określonych w studium jest przeznaczeniem dominującym, oznacza to, że przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych może się różnić od ustalonego w studium z zastrzeżeniem, że ustalenia planów odbiegające od przeznaczenia ustalonego w studium mogą dotyczyć mniej niż połowy powierzchni obszaru funkcjonalnego ograniczonego liniami granic obszarów funkcjonalnych lub dróg wyznaczonych w studium.

1.3. W planach miejscowych, dopuszcza się korekty przebiegu granic obszarów funkcjonalnych oraz granic kierunków rozwoju obszarów funkcjonalnych w pasie o szerokości do 50 metrów.

1.4. Ustalenie przeznaczenia terenów na obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” powinno następować w planach miejscowych sukcesywnie, przede wszystkim w zależności od finansowych możliwości realizacji zadań własnych Gminy związanych z budową podstawowej infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania terenów; dopuszcza się pozostawienie tych obszarów, w całości lub w części, w dotychczasowym użytkowaniu.

1.5. Na całym obszarze gminy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i drogowej o ile ograniczenie jej nie wynika z innych przepisów.

Rozdział 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

2.1. Obszar gminy podzielono 4 strefy zabudowy:

- strefa I** – obejmująca historyczną zabudowę Mstowa i Wancerzowa;
- strefa II** – obejmująca tereny pojedynczych założeń zabytkowych wraz z najbliższym otoczeniem;
- strefa III** – obejmująca teren gminy położony w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd i częściowo w jego otulinie;
- strefa IV** – obejmująca pozostałe tereny.

2.2. Dla stref zabudowy określa się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) **strefa I** – obejmująca historyczną zabudowę Mstowa i Wancerzowa o miejskim charakterze zabudowy:
 - a) należy dążyć do zachowania historycznego charakteru zabudowy szczególnie do zachowania zabudowy zwartej tzn. tworzącej pierzeje lub zespoły w formie kwartałów,
 - b) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometria dachu powinna nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy,
 - c) dopuszcza się wysoki wskaźnik zabudowy, nie wykluczając 100% zajęcia terenu pod zabudowę, wyznaczając jednocześnie tereny publiczne: zieleni urządzonej i placów wyłączonych z zabudowy kubaturowej lub o jej bardzo niskim udziale;
- 2) **strefa II** – obejmująca tereny pojedynczych zabytkowych założeń wraz z najbliższym otoczeniem:
 - a) należy dążyć do zachowania historycznego charakteru zabudowy zabytkowych założeń,
 - b) nowe obiekty winny gabarytami i formą dostosować się do historycznej zabudowy,
 - c) zaleca się stosowanie tradycyjnych lub tradycyjnych w wyrazie materiałów wykończenia zewnętrznego,
 - d) należy zachować wartościowe zespoły zieleni,
 - e) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu należy dostosować do warunków zagospodarowania zabytkowych założeń;
- 3) **strefa III** – obejmująca tereny gminy położone w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd i częściowo w jego otulinie:
 - a) generalnie należy ograniczyć wysokość projektowanej zabudowy do 10 metrów włącznie,
 - b) należy stosować niski wskaźnik zainwestowania terenu nieprzekraczający 40% zainwestowania kubaturowego terenu,
 - c) gabaryty i formy obiektów należy dostosować do charakteru istniejącej zabudowy wsi przyjmując dachy strome jako dominującą formę dachów,

d) dopuszcza się odstępianie od wskazanych zasad gdy zabudowa i zagospodarowanie dotyczy terenów zainwestowanych lub stanowiących uzupełnienie tych terenów – wtedy podstawowym kryterium jest nawiązanie charakteru zabudowy i warunków zagospodarowania terenu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania o ile nie stanowią elementu dysharmonijnego, o niskich walorach architektonicznych i użytkowych;

4) **strefa IV** – obejmująca tereny położone poza ww. strefami:

- a) generalnie należy ograniczyć wysokość projektowanej zabudowy do 12 metrów łącznie,
- b) należy stosować niski lub średni wskaźnik zainwestowania terenu przy czym każdorazowo należy dostosować go warunków lokalnych nieprzekraczając 60% zainwestowania kubaturowego terenu, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej wskazane jest zastosowanie maksymalnego wskaźnika 30%,
- c) gabaryty i formy obiektów należy dostosować do charakteru istniejącej zabudowy wsi, przyjmując dachy strome jako dominującą formę dachów,
- d) dopuszcza się odstępianie od wskazanych zasad gdy zabudowa i zagospodarowanie dotyczy terenów zainwestowanych lub stanowiących uzupełnienie tych terenów – wtedy podstawowym kryterium jest nawiązanie charakteru zabudowy i warunków zagospodarowania terenu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania o ile nie stanowią elementu dysharmonijnego, o niskich walorach architektonicznych i użytkowych.

2.3. Na obszarze gminy wyznaczono tereny wyłączone z zabudowy, są to:

- 1) obszary Natura 2000;
- 2) użytek ekologiczny;
- 3) tereny zieleni o wysokich walorach przyrodniczych stanowiące, m.in. powiązania pomiędzy ww. obszarami;
- 4) tereny rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej;
- 5) tereny zalesień;
- 6) tereny lasów ochronnych.

Rozdział 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego

3.1. Na obszarze gminy występują główne zbiorniki wód podziemnych, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych:

- 1) obszar GZWP nr 408 „Niecka miechowska (NW)”;
- 2) obszar GZWP nr 326 „Zbiornik Częstochowa (E)”.

3.2. Na obszarze gminy występują następujące obszary chronione:

- 1) Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wraz z otuliną utworzony dnia 20.06.1980 r. uchwałą nr III/11/80 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach:
 - a) status ochrony: ochrona parku wraz z otuliną na podstawie rozporządzenia Wojewody Śląskiego nr 18/06 z dnia 18.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. nr 51, poz. 1423);
 - b) obszar parku wraz z otuliną nie posiada ustanowionego planu ochrony, z tej przyczyny w studium, kierując się zasadą ochrony specyficznej fizjonomii krajobrazu jako syntezy wartości przyrodniczych i kulturowych, wyznaczono:
 - tereny pod zainwestowanie w sposób zapewniający zabezpieczenie potrzeb mieszkańców z równoczesną ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych parku, co oznacza dopuszczenie nowej zabudowy poza

- wyniesieniami terenu i pasmami widokowymi, tworząc skupiska zabudowy na podstawie zagospodarowania przesądanego obowiązującym aktem prawa miejscowego tj. planem miejscowym,
- tereny rolne z zakazem zabudowy, z wyłączeniem nadziemnej sieci infrastruktury technicznej (np. linie przesyłowe elektroenergetyczne),
 - w dolinie rzeki Warty, dla których może być wprowadzona ochrona prawna na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
 - teren pod zalesienie we Mstowie – Góra Dobra, który stanowi naturalne powiększenie istniejącego lasu;
- 2) obszar Natura 2000 – „Ostoja Olsztyńsko– Mirowska” (PLH240015):
- a) status ochrony: obszar w całości jest położony w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd,
 - b) ustalenia studium nie zakładają żadnego zainwestowania na tym obszarze;
- 3) projektowany obszar Natura 2000 – „Przełom rzeki Warty koło Mstowa”:
- a) status ochrony: obszar w całości jest położony w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd,
 - b) ustalenia studium nie zakładają żadnego zainwestowania na tym obszarze poza modernizacją istniejącej drogi gminnej przekraczającej rzekę Wartę między miejscowościami Jaskrów i Siedlec;
- 4) użytek ekologiczny „Golizna” – ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Śląskiego nr 64/08 z dnia 6 października 2008 r.; szczególnym celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych ekosystemu muraw kserotermicznych ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin;
- 5) lasy ochronne (wodochronne i glebochronne) położone we wsi Małusy Wielkie – chronione zgodnie z planem urządzenia lasu.

3.3. Pojedyncze obiekty chronione z tytułu ochrony przyrody żywej i nieożywionej należy uwidocznili w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zapewnić ich ochronę poprzez ustalenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu.

3.4. Dla terenów gdzie możliwy jest przepływ wód powodziowych, nie można ustalić zalesienia lub zakrzewienia oraz należy zapewnić ochronę przed zmianami ukształtowania powierzchni polegającymi na wykonaniu przegród utrudniających spływ wód.

3.5. Zapewnia się następujące warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska (zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska), w szczególności poprzez:

- 1) ustalenie programu racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami, polegające na:
- a) dopuszczeniu ustalenia prawa zabudowy zagrodowej wyłącznie dla gruntów rolnych gdzie taka zabudowa została już dopuszczona prawem miejscowym – planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) obowiązku prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z *planem urządzenia lasu* lub *uproszczonym planem urządzenia lasu* na obszarach leśnych wyznaczonych w studium,
 - c) dopuszczeniu możliwości zalesienia terenów poza obszarami leśnymi wyznaczonymi w studium,
 - d) ustaleniu obszarów ciągów ekologicznych;

- 2) uwzględnienie potrzeb eksploatacji tych złóż – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozdziałach niniejszego studium;
- 3) Uwzględnienie potrzeb gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, polegające na:
 - a) ustaleniu zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodnej, systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, gospodarki odpadami i kierunków rozwoju systemów komunikacji – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozdziałach niniejszego studium,
 - b) zmniejszenie obszarów posiadających prawo zabudowy na obszarze gminy o ok. 3,1% (ok. 370 ha) w stosunku do przewidywanego w obowiązujących planach miejscowych,
 - c) wprowadzenie ustaleń skupiających zabudowę z jednoczesną likwidacją niektórych ustaleń prowadzących do jej rozproszenia;
- 4) uwzględnienie konieczności ochrony powietrza, szczególnie poprzez ograniczenie tzw. „niskiej emisji” – będącej jedną z najtrudniej eliminowalnych, której ograniczenie należy realizować poprzez stosowanie w planach miejscowych nakazu stosowania do ogrzewania budynków, paliw ekologicznie „czystych”;
- 5) uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem:
 - a) w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, polegające na oddzieleniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej od cieków wodnych obszarami użytków ekologicznych gdzie prowadzenie gospodarki rolnej jest zakazane,
 - b) w związku z udostępnieniem terenów pod zagospodarowanie kubaturowe poprzez realizację systemu kanalizacji odprowadzającej i oczyszczającej ścieki;
- 6) uwzględnienie konieczności ochrony przed hałasem i wibracjami przyjmując dopuszczalne poziomy hałasu dla wyznaczanych w miejscowych planach terenów; postuluje się:
 - a) dla terenów M3 i M3r – dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów M1 i M2 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) uwzględnienie konieczności ochrony oddziaływaniem polami elektromagnetycznymi poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności w obszarach o poziomach pól elektromagnetycznych dopuszczalnych dla tych terenów;
- 8) zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, polegające na wyznaczeniu następujących obszarów:
 - a) pozbawionych prawa zabudowy
 - obszary Natura 2000,
 - użytk ekologiczny,
 - tereny rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej,
 - tereny zalesień,
 - tereny zieleni o wysokich walorach przyrodniczych,
 - tereny lasów ochronnych,
 - tereny gdzie możliwy jest przepływ wód powodziowych;
 - b) o ograniczonym prawie zabudowy:
 - obszar Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd wraz z otuliną,
 - tereny rolnicze z ograniczonym prawem zabudowy siedliskowej;

- 9) zapobieganie skutkom osuwania się mas ziemnych – na obszarze gminy nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie można ich zatem uwzględnić i, w związku z tym, nie można im zapobiec;
- 10) ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, polegającą na ustaleniu odpowiednich wytycznych i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozdziałach niniejszego studium.

3.6. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustalono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozdziałach niniejszego studium.

3.7. Nie określono sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi ponieważ na obszarze gminy nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

3.8. Wymagania, o których mowa w punktach 3.4., 3.5. i 3.6. określono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, stosownego do rodzaju opracowywanego dokumentu.

Rozdział 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Podstawowym narzędziem planistycznym, służącym ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w gminie jest:

- 1) ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytkowych obiektów wpisanych do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych obiektów budowlanych i założeń parkowych oraz najbliższego otoczenia;
- 3) ochrona pojedynczych obiektów zabytkowych bez stanowienia strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) ochrona stanowisk archeologicznych.

4.2. Granice stref ochrony konserwatorskiej dla terenu i obiektów budowlanych oraz założeń parkowych winny zostać uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w taki sposób by przebiegały wzdłuż charakterystycznych elementów zagospodarowania takich jak droga, ciek, ogrodzenie (granica nieruchomości).

Zaleca się by w przypadku ochrony obiektów zabytkowych położonych wzdłuż liniowych elementów zagospodarowania takich jak drogi, aleje, strefą ochrony konserwatorskiej objąć tereny położone po obu stronach.

Obszary postulowane do objęcia ochroną konserwatorską zostały uwidocznione na rysunku studium.

4.3. Obszar ochrony archeologicznych dóbr kultury każdorazowo ustalać w porozumieniu z odpowiednimi służbami ochrony zabytków archeologicznych uwzględniając bieżące informacje wynikające z opracowania AZP dla gminy Mstów.

4.4. Zasady ochrony obiektów i terenów znajdujących się w rejestrze zabytków, w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków są następujące:

- 1) wykazy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków są warstwą informacyjną miejscowych planów – przedmiotowe wykazy mogą ulec zmianie; wymaga się każdorazowo, przy sporządzaniu miejscowych planów, ich aktualizacji;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny ustalać:
 - a) rygory – wymagania w formie nakazów, dopuszczeń działań inwestycyjnych związanych z obiektem zabytkowym i otoczeniem tego obiektu, mogą dotyczyć sąsiadujących obiektów niebędących zabytkiem,
 - b) postulaty – kierunki działań poświadczanych z punktu widzenia konserwatorskiego, od których możliwe jest odstępstwo w wypadku istotnej kolizji z innymi ustaleniami planu.

4.5. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny gminy (na rysunku studium oznaczony ciągłą linią w kolorze czarnym), w skład którego wchodzi:
 - 1) droga wojewódzka w ciągu drogi nr 786;
 - 2) drogi powiatowe.Najniższa klasa techniczna podstawowego układu komunikacyjnego to klasa „zbiorcza”, w wyjątkowych przypadkach, dla dróg powiatowych, dopuszcza się klasę „lokalna”.
2. Wyznacza się uzupełniający układ komunikacyjny gminy (na rysunku studium oznaczone ciągłą linią w kolorze szarym), w skład którego wchodzi drogi gminne. Najniższa klasa techniczna uzupełniającego układu komunikacyjnego to klasa „lokalna”, w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się klasę „dojazdowa”.
3. Wyznacza się kierunki rozwoju układu komunikacyjnego gminy – na rysunku studium (oznaczone linią przerywaną w kolorze szarym) pokazano ich orientacyjny przebieg. Planowany rozwój uzupełnia podstawowy i uzupełniający układ komunikacyjny gminy.
4. Układ dróg obsługujących poszczególne nieruchomości (drogi publiczne i wewnętrzne) nie został uwidoczniony na rysunku studium. Drogi publiczne winny być realizowane jako ulica lub droga klasy „dojazdowa” lub „lokalna”, drogi wewnętrzne jako ulica lub ciąg pieszo-jezdny.

5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę nowych terenów (M3, M3r) wymaga realizacji nowych ujęć; prowadzenie wodociągów zaleca się prowadzić wzdłuż ulic biegnących w sąsiedztwie zabudowy; dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
 - 2) w celu unieszkodliwienia ścieków bytowych i komunalnych zakłada się wykorzystanie istniejącej oczyszczalni ścieków w Jaskrowie obsługującej północną i zachodnią część gminy oraz zrealizowanie nowej oczyszczalni ścieków dla pozostałego obszaru w Pniakach Mokreskich, w rejonie wschodniej granicy gminy; dla terenów zabudowanych lub dopuszczonych pod zabudowę położonych na granicy gminy lub tam gdzie prowadzenie kanalizacji sanitarnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadnione możliwe są inne rozwiązania, wykorzystujące sieć kanalizacji sąsiedniej gminy lub rozwiązania indywidualne;
 - 3) gospodarka odpadami winna być prowadzona na podstawie gminnego planu gospodarki odpadami; składowisko odpadów znajduje się poza obszarem gminy;
 - 4) zakłada się stopniową rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia odpowiednio do pozyskiwanych terenów pod zainwestowanie;
 - 5) na terenie gminy funkcjonuje rozdzielcza sieć gazowa średnioprężna zaopatrująca większość obszaru gminy; zakłada się rozbudowę sieci rozdzielczej pod warunkiem spełnienia ekonomicznej opłacalności dalszej gazyfikacji;
 - 6) na obszarze gminy nie przewiduje się budowy nowych obiektów sieci przesyłowej elektroenergetycznej o napięciu 220 kV i wyższym;
 - 7) lokalizacja budowli infrastruktury telekomunikacyjnej w granicach parku krajobrazowego i jego otuliny oraz w sąsiedztwie terenów i obiektów ochrony konserwatorskiej winna być uzgodniona z odpowiednimi organami.
2. Przesądzone w studium lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej mogą być korygowane z uwzględnieniem ich wpływu na tereny sąsiednie. Obszary te mogą być wyznaczane w planach miejscowych również wewnątrz innych obszarów funkcjonalnych gminy. Korekty lokalizacji i nowe lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej mogą być dokonywane z zastrzeżeniem ograniczenia powierzchni do 2 ha (ograniczenie nie dotyczy inwestycji liniowych).
3. Oznaczone na rysunku studium przebiegi istniejącej sieci infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny. Korekty przebiegów sieci lub przeprowadzenie nowych przebiegów w planach miejscowych jest zgodne ze studium.
4. Przebiegi sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, regionalnym i ponadregionalnym należy prowadzić, w miarę możliwości, wzdłuż dróg, innych obiektów uzbrojenia technicznego. Prowadzenie sieci powinno wykorzystać w maksymalnym stopniu strefy oddziaływania pochodzące od dróg i infrastruktury technicznej.

Rozdział 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

- 6.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym to oprócz wskazanych lokalizacji na rysunku studium: cmentarze, obszary zieleni parkowej, infrastruktura techniczna oraz obszary usług publicznych, w tym sportu i rekreacji, jeśli władającym lub zarządzającym terenem jest gmina Mstów.

6.2. Inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należy lokalizować w obszarach wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oznaczonych jako M1, M2, M3 na rysunku studium pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

6.3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w innych obszarach funkcjonalnych z zastrzeżeniem ograniczenia powierzchni zainwestowanej do 2 ha.

Rozdział 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

7.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczono w studium, są to: przebiegi drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych oraz linie przesyłowe energii elektrycznej i gazu.

7.2. Inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym można lokalizować wewnątrz wszystkich obszarów funkcjonalnych, zgodnie z aktualnym planem Województwa Śląskiego lub programem zadań rządowych, po przeprowadzeniu właściwej procedury lokalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

8.1. Gmina nie posiada obszarów nieobjętych planami miejscowymi, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem planowanej eksploatacji złoża kopaliny w miejscowości Jaskrów. Podjęcie eksploatacji wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego planowanej eksploatacji wapieni i margli.

8.2. W gminie, w miejscowości Mstów, wyznaczono obszar scalenia i podziału nieruchomości.

8.3. Dopuszcza się wyznaczenie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w planach miejscowych niewskazanych w studium.

8.4. W gminie nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

8.5. Obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium to:

- drogi publiczne,
- tereny określone w studium jako obszary realizacji inwestycji celu publicznego lub wyznaczone na podstawie ustaleń studium.

Rozdział 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

9.1. Gmina Mstów posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący całą gminę w granicach administracyjnych opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9.2. Zmiana planu miejscowego winna uwzględnić ustalenia studium dotyczące:

- 1) granic obszarów funkcjonalnych, przy czym dopuszcza się korektę ich przebiegu w pasie do 50 m wynikającą z lokalnych uwarunkowań (np.: konfiguracja terenu, podział geodezyjny, dostęp komunikacyjny itp.);
 - 2) dominującego przeznaczenia terenów w obszarze funkcjonalnym;
 - 3) układu komunikacyjnego gminy z dopuszczeniem korekt przebiegu projektowanych i istniejących dróg systemu komunikacyjnego wynikających z uwarunkowań technicznych i prawnych;
 - 4) wyłączenia z zainwestowania kubaturowego obszarów wskazanych na rysunku studium z dopuszczeniem zachowania istniejącego zagospodarowania;
 - 5) możliwości lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy z zastrzeżeniem terenów przewidzianych pod eksploatację złoża kopaliny;
- pozostałe ustalenia należy uwzględniać odpowiednio, tzn. zgodnie z zaleceniami i przewidywaniami zawartymi w zapisach studium.

9.3. Obszary określone w studium jako M2, M3, M3r mogą wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o ile w planach miejscowych ustanowiona będzie zabudowa inna niż zagrodowa.

9.4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych poza granicami terenów chronionych na podstawie ustaw: o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody oraz Prawa wodnego z obowiązkiem opracowania planu miejscowego dla każdej ww. lokalizacji obejmującego, minimalnie, obszar o promieniu równym wysokości wieży wraz z długością skrzydła plus 200 metrów, liczony od miejsca lokalizacji wieży z zastrzeżeniem zachowania minimalnej odległości każdej lokalizowanej wieży od terenów zabudowanych lub przeznaczanych pod zabudowę równej 500 metrów.

Rozdział 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna podzielona została na 3 grupy:

- 1) grunty rolne przeznaczone pod zabudowę zagrodową oznaczone wyznaczony jako obszar zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa, zawierający tereny istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa (RMU);
- 2) grunty rolne z dopuszczoną zabudową rolniczą (R);
- 3) grunty rolne wyłączone z zabudowy rolniczej (Rz).

10.2. Na obszarach leśnych wyznaczonych w studium należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z *planem urządzenia lasu* lub *uproszczonym planem urządzenia lasu*.

10.3. Tereny położone poza obszarami wskazanymi pod zalesienie na rysunku studium pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” mogą zostać zalesione jeśli spełniają wszystkie, następujące warunki:

- 1) położone są poza granicą parku krajobrazowego i jego otuliny,
- 2) posiadają bonitację niższą niż III klasa gruntu (tzn. IV, V itd.);
- 3) leżą w odległości mniejszej niż 20 metrów od istniejących lasów (również takich, które nie zostały w studium oznaczone jako obszary leśne);
- 4) leżą w odległości większej niż 40 metrów od terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) nie leżą w obszarach gdzie możliwy jest przepływ wezbranych wód (obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi).

Rozdział 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

11.1. Na obszarze gminy Mstów wskazano obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi położone wzdłuż rzeki Warty. Obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

11.2. Na obszarze Gminy Mstów nie stwierdzono obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie i narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, jednak zabudowa na terenach o nachyleniu stoku powyżej 15° powinna być poprzedzona badaniem, które wykluczy możliwość występowania tego niebezpieczeństwa.

Rozdział 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W miejscowości Jaskrów wyznaczono filar ochronny w złożu wapieni i margli dla linii elektroenergetycznej WN 400 kV, orientacyjnie po 100 m od osi linii, odpowiednio do zastosowanej techniki wydobywczej.

Rozdział 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)

Gmina Mstów nie posiada pomników zagłady w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

14.1. Jako obszary wymagające rehabilitacji i przekształceń uznaje się:

- 1) strefę I zabudowy obejmującą historyczną zabudowę Mstowa i Wancerzowa o miejskim charakterze zabudowy;
- 2) strefę II zabudowy obejmującą tereny pojedynczych założeń zabytkowych wraz z najbliższym otoczeniem.

14.2. Dla obszarów wymagających rehabilitacji i przekształceń należy w planach miejscowych, poza ustaleniami standardowymi, ustalić warunki przebudowy obiektów budowlanych.

Rozdział 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Mstów nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

W studium określono następujące obszary problemowe:

- 1) lokalizacja terenów zainwestowania kubaturowego w sąsiedztwie planowanych terenów eksploatacji surowców mineralnych, obejmuje obszary uwarunkowanego rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku studium M3, w sąsiedztwie złoża;
- 2) rozwój terenów zainwestowania kubaturowego wobec możliwości sfinansowania przez Gminę podstawowych inwestycji komunalnych, obejmuje pozostałe obszary uwarunkowanego rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oznaczone na rysunku studium M3, nieposiadające podstawowej infrastruktury drogowej i technicznej.

DZIAŁ II. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Rozdział 1. Uzasadnienie podjęcia opracowania zmiany studium i przyjętych rozwiązań

1.1. Uzasadnienie podjęcia opracowania.

Przystąpienie do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów poprzedzone było oceną aktualności obowiązującego studium w kontekście ustaleń obowiązującego planu miejscowego gminy, stanowiącego wykładnię realizacji ustaleń studium.

Obecnie struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy potwierdzona ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się następująco:

przeznaczenie terenów	powierzchnia w ha	udział w %
tereny przeznaczone pod zabudowę kubaturową (mieszkaniową, zagrodową, usługową, infrastrukturę techniczną, produkcyjną)	1644	13,7
tereny eksploatacji surowców mineralnych	83	0,7
tereny rolne z dopuszczoną zabudową	3387	28,3
tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy	6870	57,3
GMINA ogółem:	11984	100

Poza analizą istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy przeprowadzono kilka innych analiz, których zakres i wyniki przedstawiono poniżej.

1. Przeprowadzono analizę zaproponowanego w obowiązującym studium układu komunikacyjnego gminy. Przebiegi istniejących dróg o kategorii ponadgminnej nie były przedmiotem analizy, natomiast kategorie techniczne dróg gminnych przeanalizowano w kontekście funkcji pełnionej w układzie planowanych terenów pod zabudowę oraz nadrzędnego systemu komunikacyjnego gminy.
W wyniku analizy stwierdzono, że przyjęte kategorie techniczne dróg były często zawyżone i nie odzwierciedlały rangi powiązań komunikacyjnych oraz gradacji sieci komunikacyjnej, co wskazywało na konieczność zmiany studium w tym zakresie.
2. Jednym z zauważonych przez władze gminy po wejściu w życie obowiązującego studium i planu problemów, występuje konflikt pomiędzy ustaleniami studium i planu miejscowego. Konflikt polega na ustaleniu w planie miejscowym terenów pod zabudowę z równoczesnym wykluczeniem jej w studium. Szczegółowe zdefiniowanie obszarów gdzie taki konflikt wystąpił wskazało na konieczność zmiany studium w tych obszarach.
3. Powyższą, konfliktową sytuację skonfrontowano z projektem planu ochrony parku krajobrazowego, którego założenia również nie odpowiadały przewidywanemu zagospodarowaniu określonemu, zarówno w studium jak i w planie miejscowym. W celu prawidłowego ustalenia zasad zagospodarowania opracowano szczegółową hipsometrię obszaru gminy, która pozwoliła lepiej ocenić możliwości lokalizowania zabudowy wobec kryteriów ochrony krajobrazu zawartych w ustawowych ograniczeniach dotyczących jej lokalizacji i parametrów dla obszaru parku krajobrazowego. W wyniku wyżej opisanej oceny wskazano wiele rejonów gdzie ustawowo określone zasady ochrony krajobrazu zostały pominięte w ustaleniach obowiązującego studium i planu miejscowego. Taka sytuacja jest niedopuszczalna i wywołała konieczność zmiany studium.
4. Obszary Natura 2000, tak w obowiązującym studium jak i w planie miejscowym pozostawiono bez żadnego zainwestowania. Jednak obowiązujące studium i plan nie wskazują powiązań pomiędzy wyznaczonymi elementami Natura 2000. W związku z tym, na podstawie opracowanej na potrzeby zmiany studium aktualizacji ekofizjografii, wykazano, że takie powiązania istnieją, należało je zatem wprowadzić do studium.
5. Następnym elementem dowodzącym, że obowiązujące studium i plan nie spełniają oczekiwań mieszkańców gminy jest ilość złożonych przez 3,5 roku (od uchwalenia planu w dniu 25 listopada 2005 r. do podjęcia uchwały nr XXVIII/242/2009 Rady Gminy Mstów z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów) wniosków o zmianę ustaleń planu miejscowego (wnioski dotyczyły około 900 działek). Taka ilość wniosków o zmianę planu uzasadnia w pełni podjęcie działań zmierzających do zmian zarówno studium jak i planu miejscowego.
6. Wykonane opracowanie wspomagające podejmowanie decyzji planistycznych – hipsometria obszaru gminy – pozwoliło na uszczegółowienie kryteriów dopuszczenia zabudowy w kontekście konfiguracji terenu i w obszarach objętych ochroną w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd w kontekście ochrony krajobrazu oraz możliwości prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizacji pompowni i oczyszczalni ścieków.

Określone kryteria pozwoliły na przyjęcie odpowiedniej gradacji i rozwarstwienia ustaleń studium i planu, co wymaga dokonania ich zmian.

Graficzny zapis analiz załączono w niniejszym dokumencie (rysunki pn.: *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – aktualizacja 2010 rok* oraz *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – WNIOSKI DO ZMIANY STUDIUM*).

1.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Ustalenia niniejszego studium zmieniają strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. W wyniku zmian struktura ta przedstawia się następująco:

przeznaczenie terenów	powierzchnia w ha	udział w %
tereny przeznaczone pod zabudowę kubaturową (mieszkaniową, zagrodową, usługową, infrastrukturę techniczną, produkcyjną) i wyłączone spod zabudowy kubaturowej a przeznaczone pod zieleni urządzoną	2744	22,9
tereny eksploatacji surowców mineralnych	256	2,1
tereny rolne z dopuszczoną zabudową	1745	14,6
tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy	7239	60,4
GMINA ogółem:	11984	100

W porównaniu z dotychczasową strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy wystąpiły następujące zmiany:

- wzrost powierzchni przeznaczonych pod zainwestowanie (wynikłe ze złożonych wniosków o zmianę ustaleń planu) o +9,2%,
- wzrost powierzchni przeznaczonych pod eksploatację surowców mineralnych (wynikłe ze złożonych wniosków o zmianę ustaleń planu) o +1,4%,
- spadek powierzchni przeznaczonych pod tereny rolne z dopuszczoną zabudową (wynikłe z dokonanej analizy krajobrazu oraz możliwości prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej, lokalizacji pompowni i oczyszczalni ścieków) o -13,7%,
- wzrost powierzchni przeznaczonych pod tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy (wynikłe z dokonanej analizy możliwości finansowych gminy dot. realizacji wodociągów, sieci kanalizacji sanitarnej, pompowni i oczyszczalni ścieków oraz dróg dojazdowych) o +3,1%.

Podstawowymi przesłankami konstrukcji studium było:

- zachowanie prawa zabudowy wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów,
- zachowanie prawa zabudowy dla terenów zabudowanych i zagospodarowanych pominiętych w studium i obowiązującym planie miejscowym,
- koncentracja planowanej zabudowy celem wyeliminowania jej rozproszenia,
- wyznaczenie i ustalenie systemu komunikacyjnego na obszarze gminy z zachowaniem gradacji sieci,
- ochrona głównego szlaku komunikacyjnego tj. drogi wojewódzkiej, przed obustronną zabudową, co w wielu przypadkach stało się niemożliwe z powodu ustalenia prawa zabudowy na terenach niezabudowanych w obowiązującym planie miejscowym, a gmina nie dysponuje funduszami na realizację odszkodowań za jego usunięcie,
- ochrona wartości kulturowych poprzez ustalenie zasad ochrony i wskazanie większych terytorialnie obszarów, które winny zostać objęte strefą ochrony konserwatorskiej,

- ochrona wartości przyrodniczych poprzez ustalenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych nie objętych żadną ochroną prawną oraz poprzez wskazanie terenów prawnie chronionych oraz tych gdzie wszczęto procedurę ochrony prawnej i ustanowienie ochrony obszarów stanowiących powiązania pomiędzy tymi terenami.

Istotnym zadaniem dla nowej edycji studium było również stworzenie takiej generalizacji i rozwarstwienia jego ustaleń aby możliwe było prowadzenie aktywnej polityki przestrzennej z poszanowaniem różnorodności aspektów funkcjonowania gminy bez konieczności dokonywania jednostkowych zmian studium dla każdej zmiany planu miejscowego.

Rozdział 2. Synteza ustaleń projektu studium

Ustalenia projektu studium sformułowano w sposób umożliwiający zaspokojenie potrzeb mieszkańców i ochronę unikalnych wartości kulturowych i przyrodniczych.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy zostały określone przy pomocy następujących narzędzi:

- 1) określono kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wyznaczenie obszarów funkcjonalnych;
- 2) obszar gminy podzielono na strefy zabudowy;
- 3) wyznaczono podstawowy i uzupełniający układ komunikacyjny gminy oraz kierunki jego rozwoju;
- 4) wskazano obszary objęte ochroną z tytułu obowiązku ochrony:
 - a) wartości kulturowych,
 - b) wartości przyrodniczych,
 - c) zdrowia, życia i dóbr materialnych mieszkańców.

Obszary funkcjonalne gminy wyznaczono wykorzystując cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania, z zastosowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz maksymalnym uwzględnieniem ustaleń zawartych w obowiązujących planach miejscowych.

Kierunki rozwoju obszarów funkcjonalnych skorygowano, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, przyjmując znaczącą część wniosków o zmianę studium, uwzględniając możliwości rozwoju infrastruktury technicznej oraz zachowując niezbędne zasady ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych.

Wyodrębniono lub zaproponowano elementy środowiska naturalnego, które powinny zostać objęte ochroną w planach miejscowych poprzez ustanowienie zakazu zabudowy lub ustanowienie przez Radę Gminy lub inne, odpowiednie organy, formy ochrony prawnej dla tych elementów.

Określono obszary, gdzie wymaga się ustalenia w planach miejscowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obszary te wymagają przekształceń i rehabilitacji.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono, dla większości elementów w sposób umożliwiający realizację zadań bez limitu czasowego i konieczności zmiany studium.