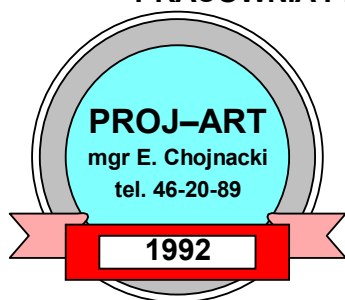
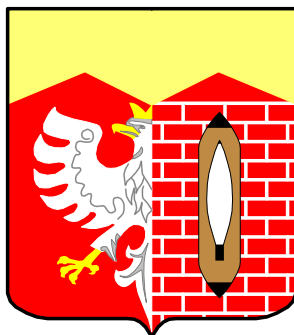


PRACOWNIA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH "PROJ - ART" W ŁODZI



**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZELÓW**



TEKST UJEDNOLICONY

**STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIII/120/99 RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 1999 R.**

I ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE:

- 1. NR XXXV/268/2009 Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2009 R.**
- 2. NR XV/151/2016 Z DNIA 11 MARCA 2016 R.**

sierpień 2009 r.
marzec 2016 r.

**Studium przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Zelowie
Nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 R.
zostało opracowana przez:**

**UNIGLOB PIOTR ULRICH
OSTRÓW OSIEDLE 119
98-100 ŁASK**

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO:
mgr inż. PIOTR ULRICH – Główny projektant
mgr inż. arch. ŁUKASZ NITECKI
mgr MAGDALENA SALWA
mgr inż. arch. PAWEŁ SKURPEL
mgr SYLWIA ADAMKIEWICZ
mgr MARCIN STRĄKOWSKI**

**Studium przyjęte Uchwałą Nr XXXV/268/2009 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia
28 września 2009 r. zostało opracowane przez:**

Pracownię Projektów Budowlanych **“Proj - Art”** w Łodzi

Zespół autorski:

- mgr Edward Chojnacki - upr. urb. 957/90, zagospodarowanie przestrzenne,
infrastruktura społeczna, gospodarcza
- mgr inż. Mirosław Caban - infrastruktura sanitarna
- inż. Danuta Sawicka - rolnictwo
- inż. Andrzej Nowecki - elektroenergetyka i telekomunikacja
- mgr Ewa Wyczawska - ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego
i kulturowego

Współpraca techniczno - asystencka:

- mgr Jarosław Graczyk
- tech. Anna Lipińska

Fragmenty tekstu, których dotyczy zmiana „Studium...” przyjętego uchwałą nr XV/151/2016 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 11 marca 2016 r. dla uwidocznienia oznaczono niebieską czcionką

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ŻELÓW**

SPIS TREŚCI

I.	POŁOŻENIE, LUDNOŚĆ, POZYCJA MIASTA I GMINY W WOJEWÓDZTWIE	8
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ „STUDIUM...”	9
1.	DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU	9
2.	STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY	9
3.	STAN ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	9
4.	STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	11
5.	WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	11
6.	ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ORAZ WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	11
7.	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	12
8.	STAN PRAWNY ORAZ STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW	12
9.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	12
10.	WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	12
11.	WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	13
12.	WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH	13
13.	STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	13
14.	ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	13
III.	CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELÓW	13
IV.	POLITYKA PRZESTRZENNA	14
V.	FUNKCJE GMINY I JEDNOSTEK OSADNICZYCH, STRUKTURA OSIEDLEŃCZA	15
VI.	FUNKCJA MIASTA ŻELÓW	18
VII.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ŻELÓW	19
1.	KIERUNKI ROZWOJU OSADNICTWA NA TERENIE GMINY	19
2.	TERENY STRATEGICZNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	19
3.	TURYSTYCZNO-REKREACYJNE WYKORZYSTANIE OBSZARU GMINY	20
3.1.	BUDOWNICTWO LETNISKOWE	21
3.2.	WSIE LETNISKOWE - AGROTURYSTYKA	21
3.3.	WYPOCZYNEK ZORGANIZOWANY	22
4.	TERENY ROLNE	23
4.1.	TERENY ROLNE - CHRONIONE	23
4.2.	OBNIŻENIA DOLINNE RZEK I CIEKÓW - CHRONIONE	25
4.3.	ZAGOSPODAROWANIE GLEB MARGINALNYCH	27
5.	KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	27
5.1.	STREFA CENTRUM	28
5.2.	STREFA MIEJSKA	28
5.3.	STREFA PODMIEJSKA	29
5.4.	DZIELNICA PRZEMYSŁOWA	29
6.	POLITYKA ROZWOJU PODSTAWOWYCH FUNKCJI NA OBSZARZE MIASTA I GMINY	30
6.1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY W PRZEZNACZENIU TERENÓW	30
6.2.	WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTOWANIA TERENÓW	31
6.3.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	36

6.4.	OBIEKTY USŁUG KOMUNALNYCH I URZĄDZENIA TECHNICZNE	36
7.	KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ NA OBSZARZE GMINY I MIASTA	37
8.	KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO	38
8.1.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	38
8.2.	ŚRODOWISKO KULTUROWE	40
9.	UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA I GMINY	45
9.1.	POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM ZEWNĘTRZNYM	46
9.2.	CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO UKŁADU DROGOWEGO	46
9.3.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH	50
9.4.	KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWO-ULICZNEGO	51
10.	KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	53
10.1	ZAOPATRZENIE W WODĘ	53
10.2.	ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH	53
10.3.	ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	55
10.4.	ZAOPATRZENIE W GAZ	55
10.5.	USUWANIE ODPADÓW STAŁYCH	55
10.6.	ELEKTROENERGETYKA	55
10.7.	TELEKOMUNIKACJA	57
VIII.	TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	58
IX.	OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM	59
X.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	59
XI.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	59
XII.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	59
XIII.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	59
XIV.	OBSZARY ZDEGRADOWANE	
XV.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	59
XVI.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE	59
XVII.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	59
XVIII.	UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM, PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR .../.../2015 Z DNIA ...2015 R.	60
XIX.	OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM	61

Wprowadzenie

Rada Miejska w Zelowie Uchwałą nr XIII/120/99 z dnia 30.09.1999 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów”, opracowane przez Pracownię Projektów Budowlanych PROJ ART w Łodzi, w którym określono główne cele i kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

Proces związany ze sporządzeniem projektu studium poprzedziły prace przygotowawcze, w wyniku których przygotowano niezbędne materiały piśmienne i kartograficzne, przedstawiające stan zagospodarowania przestrzennego gminy. W oparciu o te materiały sporządzono projekt kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjęty przez Radę Miejską w/w uchwałą.

W 2008r. Burmistrz miasta i gminy Zelów dokonał analizy aktualności Studium, która wykazała potrzebę wyznaczenia terenów pod farmę wiatrową a także rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej.

Po dokonaniu oceny Burmistrz Zelowa wystąpił do Rady Miejskiej z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów”.

Rada Miejska w Zelowie Uchwałą Nr XII/88/2007 z dnia 11.12.2007 r. wyraziła wolę aktualizacji tego dokumentu, określając granice tej aktualizacji na załączniku graficznym do uchwały.

Aktualizację „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów” [przyjętego uchwałą Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r.](#) wykonała Pracownia Projektów Budowlanych PROJ-ART w Łodzi. Aktualizacja polegała na:

1. Wyznaczeniu terenów pod farmę wiatrową.
2. Wyznaczeniu terenów dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej wraz z zapleczem usługowym.
3. Rozszerzeniu funkcji mieszkaniowej i letniskowej.
4. Rozszerzeniu terenów wyznaczonych pod usługi i przemysł.

[Mając na uwadze zmieniające się potrzeby mieszkańców, które zostały zasygnalizowane w zgłoszonych wnioskach, Rada Miejska w Zelowie przystąpiła do sporządzenia kolejnej zmiany „Studium ...”. Jej podstawę prawną stanowi:](#)

1. [uchwała Rady Miejskiej w Zelowie Nr XLIX/426/2014 z dnia 11 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów, która obejmuje:](#)
 - [działkę nr ewid. 129/3 położoną w obrębie geodezyjnym 10 w mieście Zelów,](#)
 - [działkę nr ewid. 334 położoną w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice, w gminie Zelów,](#)
2. [uchwała Rady Miejskiej w Zelowie Nr IV/11/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów, która obejmuje:](#)
 - [działki nr ewid. 213/2, 214/1, 214/3 położone w obrębie geodezyjnym Nr 12 w mieście Zelów,](#)

- działki nr ewid. 113/10, 113/12, 113/14, 113/16 położone w obrębie geodezyjnym Nr 06 w mieście Żelów,
3. uchwała Rady Miejskiej w Żelowie Nr IX/70/2015 z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów, która obejmuje:
- działki nr ewid. 20, 22/1, 22/2, 19/4, 19/5, 19/2 położone w obrębie geodezyjnym Kociszew, w gminie Żelów.

Celem przedmiotowej aktualizacji jest:

1. wyznaczenie terenów produkcyjno-usługowych i gospodarki odpadami,
2. wyznaczenie drogi dojazdowej.

Pomimo odrębnego zawiadamiania poszczególnych organów administracji publicznej i instytucji właściwych w sprawach uzgadniania i opiniowania studium oraz odrębnego zawiadamiania w prasie i w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście i gminie o podjęciu w/w uchwał – niniejsze opracowanie uwzględnia zakres przestrzenny zmian objęty wszystkimi trzema uchwałami oraz zakres merytoryczny wynikający z konieczności opracowania ujednoczonego dokumentu uwzględniającego aktualizację informacji i ustaleń o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). oraz innych przepisach odrębnych.

Zgodnie z regulacją prawną ustawy z dnia 27 marca 2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) w zmianie Studium przyjętej uchwałą Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r. określono kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta i gminy Żelów w zakresie art. 10 ust. 2, pkt 1-16.

Prezentowane w Studium kierunki wynikają głównie z:

- diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych gminy, w tym z historycznie ukształtowanego układu przestrzennego;
- diagnozy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- założeń rozwoju gminy wynikających z oceny jej walorów i zagrożeń, szans rozwojowych (w tym również wynikających z powiązań zewnętrznych i polityki regionalnej);

W Studium przyjmuje się jako generalną zasadę zachowanie ciągłości w kształtowaniu zabudowy ugruntowaną poprzez kilkuletnią realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do dnia dzisiejszego.

Kierunki i politykę zagospodarowania przestrzennego gminy zapisano w tym opracowaniu w odniesieniu do całej gminy. Można je więc traktować jako cele zagospodarowania przestrzennego na omawianych i przedstawionych graficznie obszarach.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy zostały sformułowane w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych, których synteza stanowi fragment niniejszego opracowania.

Wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczonego celu jest przyjęcie polityki i jej realizacja przez kolejne władze samorządowe gminy i jej organy wykonawcze. Kryteria kwalifikacyjne w zakresie przestrzennym ustalone zostały na drodze analizy obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, oraz w procedurze wszechstronnej konsultacji społecznej.

Kryteria te uwzględniają charakter gminy, jej aktualne i przewidywane potrzeby, względy ekonomiczne, kulturowe, ekologiczne, itp. oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego.

Przyjęta więc uchwałą Rady Miejskiej polityka przestrzenna będzie podstawą do podejmowania kolejnych prac planistycznych w gminie.

Studium zawiera: tekst oraz rysunki:

1. rys. nr 1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1:5000
2. rys. nr 2 Uwarunkowania miasta w skali 1:10000
3. rys. nr 1 Kierunki polityki przestrzennej gminy w skali 1:10000
4. rys. nr 2 Uwarunkowania gminy w skali 1:25000
5. rys. nr 3 Kierunki infrastruktury technicznej miasta i gminy w skali 1:25000

I. POŁOŻENIE, LUDNOŚĆ, POZYCJA MIASTA I GMINY W WOJEWÓDZTWIE

Miasto i gmina Żelów położona jest w centralno-południowej części województwa łódzkiego. Graniczy od północy z gminą Dłutów, od wschodu z gminami Drużbice i Bełchatów, od południa z gminą Kluki i Szczerców oraz od zachodu z gminami Widawa, Sędziejowice i Buczek. Powierzchnia miasta i gminy wynosi 16698,5ha, stanowiąc ok. 1% powierzchni województwa łódzkiego. Natomiast pod względem liczby ludności dane za 2007r. (15,8 tys. osób) miasto i gmina Żelów stanowi 0,6% ogólnej liczby mieszkańców województwa łódzkiego. Miasto pod względem powierzchni należy do najmniejszych w województwie, gmina natomiast jest jedną z większych powierzchniowo.

Perspektywicznym atutem miasta i gminy Żelów jest ich położenie w niewielkiej odległości od projektowanej dużej inwestycji drogi ekspresowej S-8, której realizacja może wpłynąć na dynamiczny, społeczno-gospodarczy rozwój znacznych obszarów gminy.

Miasto i gmina Żelów w strukturze samorządowej położona w powiecie bełchatowskim, w jego północno-zachodniej części, zajmuje 17% jego powierzchni oraz 14% ogółu mieszkańców powiatu. Stopień urbanizacji miasta i gminy jest stosunkowo niski (94 osoby na 1km²), znacznie niższy niż w średni dla powiatu bełchatowskiego (114 osób) oraz województwa łódzkiego (147 osób). Należy jednak zaznaczyć, iż miasto jest gęsto zaludnione, gdyż zamieszkuje je aż 759 osób/ km².

W 2007r. liczba mieszkańców miasta i gminy liczyła 15800 mieszkańców. W ostatnich 8 latach ludność gminy zmniejszyła się o 1,8%. W badanym okresie zanotowano ustabilizowany poziom feminizacji wyrażający się liczbą 104 kobiet na 100 mężczyzn.

Warto jednak zauważyć, iż od 1996 r. notuje się niewielki przyrost mieszkańców miasta, szczególnie kobiet.

Gęstość zaludnienia w mieście w ciągu ostatniego 10-lecia była niezmienna i wynosiła 759 osób/km².

Ważnym elementem w rozwoju ludnościowym obszaru są przemieszczenia przestrzenne ludności, które w ostatnich latach uległy znacznemu zahamowaniu. Okres transformacji ustrojowej i gospodarczej wydatnie zmniejszył wyjazdy ze wsi do miast związane z poszukiwaniem zatrudnienia.

Generalnie można powiedzieć, że migracje uszczuplały zasoby ludnościowe gminy, choć ich natężenie w ostatnich latach wydatnie malało. Nie odgrywały one decydującej roli w kształtowaniu się zaludnienia na tym obszarze.

Niekorzystnym zjawiskiem i uwarunkowaniem rozwoju obszaru jest znaczny niedobór kobiet na wsi wieku 20-59 lat (największy w grupie 30-39, gdzie współczynnik przyjmuje wartość 77). Jest to skutek wieloletniego odpływu z omawianej społeczności młodych kobiet, odpływu związanego głównie z poszukiwaniem pracy w miastach. Zahamowanie migracji w latach 90-tych przywróci w przyszłości tę zwichniętą równowagę płci, zwłaszcza wśród kobiet w wieku największej aktywności matrymonialnej i rozrodczej.

Zaobserwowane zjawisko ostrej deformacji płci, zwłaszcza wśród ludności wiejskiej, ma konsekwencje dla rozwoju ludności poprzez obniżenie liczby urodzeń, wzrost liczby zgonów, a więc ujemny przyrost naturalny.

Prognozę ludnościową miasta i gminy w perspektywie 2020 roku opracowano wg wersji biologicznej. Według niej ludność gminy wzrośnie o 6%, przy czym szybszy rozwój nastąpi na terenach wiejskich (wzrost o 6,5%) niż w mieście (wzrost o 6%). Przyrosty będą występowały z jednakową siłą w kolejnych 5-leciach okresu prognozy (o ok. 0,4-0,5%

rocznie). Nieco wyższe będzie tempo przyrostu populacji kobiet niż mężczyzn. Szybciej wzrastać będzie ludność wsi, zwłaszcza po 2005 r., niż ludność miasta. Na terenach wiejskich nieco szybciej przyrastać będzie liczba kobiet. Jest to rezultat założonego zmniejszenia do minimum ujemnego salda migracji. Wiadomo bowiem, iż w odpływie migracyjnym przewagę liczebną mają kobiety.

Z przeglądu liczb i wskaźników zawartych w diagnozie oraz uwarunkowaniach rozwoju miasta i gminy wynikają następujące spostrzeżenia co do perspektywicznego ludnościowego rozwoju obszaru:

- systematycznie będzie wzrastał poziom feminizacji ludności gminy, wyłącznie na skutek wzrostu tego współczynnika na terenach wiejskich. W mieście stopień feminizacji utrzyma się na tym samym poziomie,

- udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, będzie systematycznie wzrastać od 2010 r.

Taka tendencja będzie udziałem ludności miasta oraz całej gminy, natomiast na wsi udział dzieci i młodzieży w 2020 r. przekroczy wskaźnik z 1998 r.

II UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ „STUDIUM.....”

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte ustaleniami zmiany „Studium ...” zajmują łącznie powierzchnię około 2,35 ha, z czego około 90% jest już zainwestowane – znajdują się tutaj tereny zabudowy produkcyjno-usługowej związane z przetwórstwem przemysłowym, magazynowaniem i odzyskiem odpadów, w szczególności punkty do zbierania i przeładunku złomu oraz pojazdów wycofanych z eksploatacji, a także usług w zakresie naprawy i kontroli pojazdów. Jedynie działka nr ewid. 334 położona w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice jest niezabudowana. Wszystkie tereny objęte zmianą „Studium ...” mają dostęp do: dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Ponadto przez działkę nr ewid. 129/3 położoną w obrębie geodezyjnym 10 w mieście Zelów przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

W zakresie stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, istotne z punktu widzenia projektowanej zmiany „Studium ...” jest uregulowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, dzięki czemu możliwe będzie zweryfikowanie w tym zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W/w działania pozwolą na niekonfliktowe współistnienie terenów o różnych funkcjach i sposobach użytkowania.

3. Stan środowiska oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

3.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Według fizyczno-geograficznej regionalizacji Polski tereny objęte zmianą „Studium ...” leżą w makroregionie Nizin Południowowielkopolskich, w mezoregionie Wysoczyzny Łaskiej, w ramach wysoczyzny morenowej płaskiej oraz równiny piasków przewianych. Pod względem geologicznym przedmiotowe obszary znajdują się w południowej części Niecki Łódzkiej, którą w stropowej części budują utwory mezozoiczne reprezentowane są przez: osady jury (wapienie, iły, margle, piaskowce, mułowce, łupki) o miąższości sięgającej kilkuset metrów oraz kredy górnej reprezentowanej przez margle, opoki, wapienie miejscami piaskowe nawiercone w mieście Zelów na głębokości około 80-90 m. Utwory neogenu

wykształcone w postaci piasków, iłów, mułków i mułowców z wkładkami węgla brunatnego o miąższości około 30 m charakterystyczne dla terenów zlokalizowanych w mieście, zalegają pod utworami zlodowacenia południowopolskiego zbudowanymi z iłów i piasków zastoiskowych. Łądołód zlodowacenia środkowopolskiego pozostawił po sobie ły, mułki zastoiskowe, piaski lodowcowe nierozdzielone oraz gliny zwałowe, natomiast czwartorzęd nierozdzielony wykształcony w postaci piasków eolicznych odnaleźć można jedynie w ramach działki nr ewid. 334 położonej w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice.

3.2. Warunki hydrogeologiczne

Na terenie gminy Żelów, a tym samym również terenów objętych zmianą „Studium ...” występuje trzy poziomy wodonośne, przy czym utwory czwartorzędowe stanowią główne piętro użytkowe. W ramach analizowanych obszarów wykształcone jest ono jako wody podglinowe - występujące w piaskach wodnolodowcowych zalegających pomiędzy glinami górnymi oraz łąkami i mułkami zlodowacenia środkowopolskiego, dlatego z reguły występują pod słabym ciśnieniem hydrostatycznym. Jedyne w ramach działki nr ewid. 129/3 położonej w obrębie geodezyjnym 10 w mieście Żelów, mogą występować niewielkie soczewki wód gruntowych zalegających około 2-5 m p.p.t., przy czym nie pozostają one w kontakcie hydraulicznym z innymi warstwami wodonośnymi. Wody mioceńskie są charakterystyczne dla obszarów zlokalizowanych w Kociszewie oraz w ramach miast Żelów, gdzie wody te występuje na głębokości poniżej 50 m p.p.t. i są ujmowane ujęciem komunalnym (zlokalizowanym przy ul. Dzielnej) o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych wynoszących 290 m³/h przy depresji 12,2-21,8 m. Lustro wód kredowych, występujące pod ciśnieniem hydrostatycznym, występuje poniżej 80 m p.p.t. Na obszarze miasta jest ono ujmowane na terenie dawnych zakładów produkcyjnych zlokalizowanych przy ul. Żeromskiego, gdzie wydajność ujęcia kształtuje się na poziomie 40 m³/h przy depresji 42,4 m. Warstwy wodonośne miocenu i kredy są dobrze izolowane od powierzchni terenu utworami gliniastymi oraz łąkami i mułkami czwartorzędu.

3.3. Sieć hydrograficzna

Tereny objęte zmianą „Studium ...”, położone są w zlewni rzeki Pilski (stanowiącej prawobrzeżny dopływ Widawki). Wyjątek stanowią tu jedynie działki nr ewid. 20, 22/1, 22/2, 19/4, 19/5, 19/2 usytuowane w obrębie geodezyjnym Kociszew, które są odwadniane przez rów melioracyjny, stanowiący element zlewni Grabi.

3.4. Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej W. Wiszniewskiego i W. Chełkowskiego analizowane obszary, tak jak cały teren gminy Żelów, znajdują się w zasięgu łódzko-wieluńskiego regionu klimatycznego, który charakteryzuje się dużą zmiennością stanów pogodowych zarówno w cyklu dobowym jak i rocznym (zwłaszcza wiosną i jesienią) wywołanych ścieraniem się mas powietrza kontynentalnego i morskiego. Szczegółową charakterystykę regionu klimatycznego przedstawiają następujące parametry:

- średnie roczne temperatury powietrza wynosi 8°C,
- średnia temperatura stycznia -3°C,
- średnia temperatura lipca 17,5°C,
- średnia roczna suma opadów – 600 mm,
- średnia roczna liczba dni z pokrywą śnieżną – około 70 dni,
- długość trwania okresu wegetacyjnego – 210 dni.

3.5. Gleby

Na zróżnicowanie typologiczne gleb wpływa wiele czynników, w tym: skała macierzysta, rzeźba terenu, warunki wodne, klimat, a także szata roślinna i działalność antropogeniczna człowieka. Na przedmiotowych terenach wykształciły się gleby brunatne wylugowane i brunatne właściwe, które ze względu na znaczny stopień przekształcenia zwłaszcza w ramach miasta Żelów nie przedstawiają większej wartości użytkowej – w przeważającej części stanowią bowiem grunty zurbanizowane. Grunty użytkowane rolniczo klasy RIVa i RIVb występują w ramach części działek nr ewid. 20, 22/1, 22/2, 19/4, 19/5, 19/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kociszew, w gminie Żelów.

3.6. Flora i fauna

Tereny objęte ustaleniami zmiany „Studium ...” są ubogie pod względem zróżnicowania biologicznego i wartości przyrodniczej. Ponad 90% ich powierzchni stanowią tereny zurbanizowane, w ramach których występuje jedynie roślinność o charakterze ruderalnym. Część działek nr ewid. 20, 22/1, 22/2, 19/4, 19/5, 19/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kociszew stanowią grunty orne częściowo odłogowane. Jest to specyficzny typ biocenozy charakteryzujący się znacznym uproszczeniem pod względem składu gatunkowego, w porównaniu z biocenozą naturalną. Obserwuje się tu także początkowe stadium wkraczania gatunków roślinności ruderalnej z takimi charakterystycznymi jej przedstawicielami jak: przymiotno kanadyjskie, życica trwała pszonka drobnokwiatowa. Występują tu ponadto pozostałości roślin uprawnych, a także charakterystyczne chwasty upraw zbożowych, w tym: miotła zbożowa czy ostrożeń polny. Także grunty leśne pozbawione drzewostanu zlokalizowane w ramach działki nr ewid. 334 w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice, nie przedstawiają większych wartości przyrodniczych.

Tereny objęte ustaleniami zmiany „Studium ...” nie przedstawiają więc dogodnych warunków do bytowania zwierząt ze względu na ubogą roślinność oraz niedostateczne warunki siedliskowe.

Na terenach objętym przedmiotową analizą nie występują gatunki roślin, grzybów i zwierząt objęte ochroną gatunkową na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz inne cenne naturalne lub sztuczne zbiorowiska roślinności, kształtujące system ekologiczny gminy.

3.7. Formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000

Na obszarze objętym zmianą „Studium ...” nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą „Studium ...” nie występują: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia, ustalenia planów ochrony parków kulturowych oraz inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Poprzez uregulowanie działalności związanych z gospodarką odpadami, w ramach terenów objętych zmianą „Studium ...”, poprawie ulegną warunki i jakość życia mieszkańców miasta i Gminy Żelów.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia oraz wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na terenach objętych ustaleniami zmiany „Studium ...” nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani inne obszary i obiekty, które mogłyby stanowić potencjalne źródło zagrożenia dla ludności i jej mienia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Do jednych z ważniejszych potrzeb gminy, które potwierdzają wnioski mieszkańców, zaliczyć należy możliwość rozwoju istniejących terenów produkcyjno-usługowych oraz uporządkowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych. W związku z powyższym przedmiotowa zmiana „Studium ...”, która reguluje możliwość prowadzenia działalności gospodarczych związanych z gospodarowaniem, magazynowaniem i odzyskiem odpadów, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów związanych z ochroną środowiska, umożliwi bezkonfliktową koegzystencję terenów o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania.

b. Możliwości finansowania

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu gminy Żelów na poszczególne lata oraz możliwość pozyskania części środków ze źródeł zewnętrznych lub funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, należy stwierdzić, iż istnieją możliwości finansowe na realizację projektowanej drogi dojazdowej.

Pozostałe tereny objęte ustaleniami zmiany „Studium ...”, ze względu na usytuowanie w granicach jednostek osadniczych wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, nie przyczynią się do wzrostu obciążeń budżetowych wynikających z konieczności realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

c. Prognozy demograficzne

Ze względu na fakt, iż nie jest możliwe sporządzenie prognoz demograficznych dla terenów objętych zmianą „Studium ...”, odstępuje się od przeprowadzenia analizy w przedmiotowym zakresie.

d. Bilans terenów

Ponieważ bilans terenów ma na celu „określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę” oraz fakt, iż tereny objęte zmianą „Studium ...” obejmują projektowaną drogę dojazdową oraz istniejące tereny zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z przetwórstwem przemysłowym, magazynowaniem i odzyskiem odpadów, odstępuje się od przeprowadzenia analizy w przedmiotowym zakresie.

8. Stan prawny oraz struktura własności gruntów

Wszystkie grunty objęte zmianą „Studium ...” stanowią własność osób prywatnych.

9. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenach objętych zmianą „Studium ...” nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych zmianą „Studium ...” nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na terenach objętych zmianą „Studium ...” nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych, zasobów wód podziemnych ani kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych

Na terenach objętych zmianą „Studium ...” nie występują tereny górnicze.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Realizacja przedsięwzięć, w ramach terenów objętych zmianą „Studium ...” nie spowoduje zmian w systemie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych zmianą „Studium ...” nie występują tereny przewidziane do realizacji nowych ponadlokalnych celów publicznych. Przez teren działki nr ewid. 129/3 położonej w obrębie geodezyjnym 10 w mieście Żelów, przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Piaski-Zamoście-Belchatów-Żelów.

III. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻELÓW

Wizją stanu gminy i miasta Żelów jakie powinny osiągnąć w wyniku postępującego rozwoju przestrzennego jest:

Gmina i miasto przyjazne dla jej mieszkańców i gości, realizujące swe cele gospodarcze z poszanowaniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego, które są jej podstawowym bogactwem.

Dla tak określonej wizji miasta i gminy przyjmuje się następujące cele rozwoju przestrzennego:

1. Odtworzenie utraconych walorów środowiska przyrodniczego, ochrona istniejących zasobów oraz przywracanie zdegradowanych elementów środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Poprawa warunków życia mieszkańców, a w szczególności uzyskanie optymalnych warunków socjalnych, kulturalnych i zdrowotnych polegające na:
 - coraz lepszemu wyposażeniu miasta i wsi w obiekty usługowe z zachowaniem odpowiednich stref dojścia i dojazdów - m.in. budowę dróg i rozwój komunikacji zbiorowej,
 - rozwijaniu lokalnej bazy miejsc pracy, zwłaszcza na terenie gminy dla rolników posiadających małe i mało efektywne gospodarstwa rolne,
 - promocji i rozwojowi miejsc wypoczynku i rekreacji,
 - działaniu na rzecz czystości środowiska,
 - rozbudowie systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.

3. Wyzwoleniu działań indywidualnych i grupowych na rzecz rozwoju rodziny, osiedla, sołectwa i gminy.

Ekologiczne cele rozwoju:

1. Ochrona unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego, będących bazą rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej na obszarze gminy oraz stanowiących o stabilnym bioklimacie osadnictwa miejskiego, a w tym:
 - obszarów położonych na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki i istniejącego OCHK Tuszyńsko-Dłutowskiego (nazwa docelowa tego obszaru to OCHK „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański”,
 - obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowym „Młynów nad Grabią”,
 - doliny rzeki Grabi oraz dolin rzek: Pilski, Chrzęstawki i Kiełbaski,
 - projektowany obszar NATURA 2000 „Dolina Grabii”,
 - istniejących pomników przyrody,
 - innych osobliwości przyrodniczych,
 - użytków ekologicznych.
2. Dążenie do stanu równowagi ekologicznej, polegające m.in. na:
 - minimalizacji skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zreultywowanie terenów powyrobowiskowych istniejących i przyszłych, zachowanie istniejących wydmy),
 - przeciwdziałaniu procesom erozyjnym i zapobieganiu degradacji gleb - wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
 - wzmocnieniu się środowisko twórczej roli szaty roślinnej,
 - wzbogaceniu fauny,
 - ograniczeniu chemizacji rolnictwa.
3. Programy działań na rzecz rozwoju powinny:
 - uwzględniać zasadę dostosowania zagospodarowania terenu do możliwości środowiska przyrodniczego,
 - wskazać sposoby wzmocnienia i ochrony środowiska przyrodniczego, a w tym rozwijać edukację ekologiczną mieszkańców gminy,
 - dążyć do zaspokajania podstawowych potrzeb ludności,
 - wskazywać kierunki ekologicznego rozwoju intensywnej gospodarki rolnej.

Wyróżniając szczególnie w opracowaniu „STUDIUM” miasto Żelów, ze względu na jego funkcję w regionie, uznaje się, że generalnym celem polityki przestrzennej miasta jest ukierunkowanie procesu podnoszenia standardu warunków życia jego mieszkańców, zapewnienia sprawności funkcjonowania jego struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności miasta - poprzez ocenę i wykorzystanie terytorialnych warunków rozwoju, a przeciwdziałanie degradacji walorów miasta. Ważnym celem jest również podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz mieszkańców całej gminy.

Celami pośrednimi, poprzez osiągnięcie których dąży się do osiągnięcia celu generalnego będą:

- określenie realiów stwarzających predyspozycje dla rozwoju podstawowych funkcji miasta,
- integrowanie polityki przestrzennej powiatu i województwa,
- wpływanie na formowanie zadań rządowych i wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju miasta,
- wykorzystanie dla rozwoju zewnętrznych powiązań funkcjonalno - przestrzennych,
- tworzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.

IV. POLITYKA PRZESTRZENNA

Polityka przestrzenna zmierzać musi do zagwarantowania zrównoważonego, proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej miasta i gminy.

Polityka przestrzenna odnosić się będzie do czterech podstawowych płaszczyzn zrównoważonego rozwoju, tworzących główne elementy struktury przestrzennej miasta i gminy:

- środowiska mieszkaniowego
- bazy miejsc pracy
- wypoczynku i rekreacji
- środowiska przyrodniczego

Schemat gospodarowania w gminie i programy działań na rzecz rozwoju przestrzennego w jego warstwie przyrodniczej, krajobrazowej, ludzkiej i technicznej będą zorientowane na rozwój pro środowiskowy (ekorozwój), a polegać będą na organizacji przestrzeni życiowej mieszkańców, a szczególnie na prawidłowym gospodarowaniu ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowym kształtowaniu krajobrazu:

- rehabilitacji obszarów zdegradowanych i zaniedbanych,
- podnoszeniu estetyki miasta i wsi,
- zachowania szczególnie wysokich wymogów estetycznych dla przekształceń krajobrazu terenów zurbanizowanych z poszanowaniem zasobów dziedzictwa kulturowego.

V. FUNKCJE GMINY I JEDNOSTEK OSADNICZYCH, STRUKTURA OSIEDLEŃCZA

Podstawową funkcją gminy są:

- produkcja rolna i leśna
- rekreacja i wypoczynek

Funkcjami uzupełniającymi gminy są:

- produkcja o profilu głównie budowlanym na bazie istniejących surowców (przeważająca w północno-zachodniej części gminy)
- nieuciążliwy działalność gospodarcza, głównie o profilu usługowym oraz drobne formy nieuciążliwego przemysłu
- mieszkalnictwo
- zabudowa lotniskowa

Przyjęte funkcje gminy są, generalnie, kontynuacją funkcji dotychczasowych - określonych w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy, realizowanych w ograniczonym zakresie, z tym że ulegają znacznej aktywizacji z uwagi na uwzględnienie czynników zewnętrznych determinujących ich rozwój oraz ukierunkowanie na zrównoważony rozwój struktury przestrzennej i ochron krajobrazu. Przemiana struktury przestrzennej będzie następować dynamiczniej i dążyć w nowych kierunkach na obszarze wytypowanych wsi.

Ustala się następującą strukturę podstawowych jednostek osadniczych - sołectw:

1. BOCIANICHA
2. BUJNY KSIĘŻE
3. BUJNY SZLACHECKIE
4. CHAJCZYNY
5. DĄBROWA
6. FAUSTYNÓW
7. GRĘBOCINY
8. GRABOSTÓW
9. IGNACÓW
10. JANÓW
11. JAWOR
12. KARCZMY
13. KOLONIA KOCISZEW

14. KOCISZEW
15. KRZEŚLÓW (PGR)
16. KURÓW - KURÓWEK
17. JAMBOREK - KOLONIA KARCZMY
18. ŁEKI
19. ŁOBUDZICE
20. KOLONIA ŁOBUDZICE
21. OSTOJA
22. POŹDŻENICE
23. KOLONIA POŹDŻENICE
24. PAWŁOWA
25. PUKAWICA
26. PSZCZÓŁKI
27. SOBKI
28. SROMUTKA
29. WALEWICE
30. WYGIEŁZÓW
31. WYPYCHÓW - PODLESIE
32. ZABŁOTY
33. ZAGŁÓWKI
34. ZALESIE
35. ZELÓWEK

Uznaje się wszystkie wsie za rozwojowe i proponuje następującą systematykę jednostek osadniczych pod kątem wzrostu jakościowego:

A - OŚRODEK POTENCJALNYCH NOWYCH SZANS - ośrodek z predyspozycjami rozwojowymi w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń przestrzennych, aktywizacji gospodarczej, promocji opracowanych programów rozwoju, aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony sanitarnej.

B - OŚRODEK KONTYNUACJI KIERUNKÓW ROZWOJU - ośrodek rozwijający się na miarę swego zaplecza społeczno-gospodarczego - ulegającego pewnym przekształceniom, na bazie nakreślonych wcześniej kierunków rozwoju (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy) posiadający zauważone wcześniej, wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz bogactwa mineralne.

C - OŚRODEK ZMIAN JAKOŚCIOWYCH - ośrodek, w którym rozwój polega nie na wzroście przestrzennym, ale głównie na rehabilitacji przestrzeni, podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy i jej wyposażenia, podnoszeniu wyposażenia w infrastrukturę oraz wzbogacenia krajobrazu.

Przyjmuje się następującą strukturę osadniczą gminy Zelów, przy czym w poniższej systematyce pominięto funkcję mieszkaniowo-usługową na potrzeby własne wsi. Podana funkcja mieszkaniowa dotyczy terenów mieszkalnictwa oferowanego.

A - OŚRODKI POTENCJALNYCH SZANS:

Wśród 35 sołectw na obszarze gminy wyróżniono 8 wsi mających potencjalne, nowe szanse rozwoju przestrzennego wynikające z uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych. Dla wsi **WYGIEŁZÓW** i **KOCISZEW** określono:

- funkcje wiodące - gminne ośrodki wspomagające obsługi podstawowej, mieszkalnictwo, działalność gospodarcza o profilu usługowym oraz drobnych formach przemysłu nieuciążliwego

- funkcja uzupełniająca - produkcja rolnicza
- funkcje aktywizujące - mieszkalnictwo i działalność gospodarcza o profilu usługowym oraz drobnych formach przemysłu nieuciążliwego

Predyspozycje rozwoju przestrzennego wynikają m.in. z istniejącej rangi ośrodków usługowych w obszarze gminy, ich położenia w stosunku do dróg o znaczeniu regionalnym - przestrzenne powiązania zewnętrzne oraz dobrego skomunikowania za pomocą sieci dróg lokalnych i komunikacji zbiorowej, a także postępującej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej.

Wieś Wygiełzów poprzez projektowany rozwój układu przestrzennego łączy się z wsią **CHAJCZYNY**, dla której określono:

- funkcje wiodące i aktywizujące - budownictwo letniskowe, działalność gospodarcza o charakterze usługowym, mieszkalnictwo
- funkcja uzupełniająca - produkcja rolnicza

Dla wsi **POŹDZENICE I KURÓW** określono:

- funkcje wiodące i aktywizujące - produkcja rolnicza, działalność gospodarcza o profilu usługowym oraz przemysłu nieuciążliwego
- funkcja uzupełniająca - mieszkalnictwo

Predyspozycje rozwoju przestrzennego wynikają m.in. z położenia przy drogach wojewódzkich: Łask-Belchatów dla wsi Pożdżenice i Łask - Częstochowa dla wsi Kurów. W obu wsiach zakłada się rozbudowę istniejącej i realizację nowej sieci wodno-kanalizacyjnej

Dla wsi **ŁOBUDZICE I ŁOBUDZICE KOLONIA** określono:

- funkcje wiodące i aktywizujące - usługi turystyki i sportu, mieszkalnictwo
- funkcja uzupełniająca - produkcja rolnicza, a dla wsi Kolonia Łobudzice. eksploatacja i przerób surowców naturalnych, gospodarka odpadami stałymi.

Predyspozycje rozwoju przestrzennego wsi wynikają m.in. z położenia wsi w pobliżu zalewu „Patyki” i miasta Zelowa, walorów krajobrazowych, dobrego skomunikowania (droga wojewódzka nr 484 i układ dróg lokalnych) istniejąca i rozbudowywana sieć wodno-kanalizacyjna.

Dla wsi **GRĘBOCINY** określono:

- funkcje wiodące w etapie - eksploatacja powierzchniowa surowców budowlanych i produkcja rolna i leśna
- funkcje wiodące docelowe i aktywizujące - usługi turystyki i sportu i działalność gospodarcza o profilu usługowym
- funkcja uzupełniająca - gospodarka odpadami stałymi /wariant/

Zakłada się, że rozwój tego obszaru bazował będzie na całkowitym zagospodarowaniu złóż piasku i żwiru /częściowo wyeksploatowanych/, rekultywacji terenów poeksploatacyjnych i ich zalesianiu oraz wykorzystaniu ukształtowania terenu po wyrobiskach dla funkcji turystyczno-rekreacyjnych i sportu oraz usług. Projektuje się także na tym terenie zbiornik retencyjny „Grębociny”.

Wariantowo tereny wsi położone w oddaleniu od zabudowy, a w pobliżu drogi woj. nr 484 mogą być wykorzystane dla lokalizacji sortowni odpadów stałych dla realizacji gospodarki odpadami powiatowymi. Ta funkcja obszaru nie powinna pozostawać w kolizji do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

B - OŚRODKI KONTYNUACJI KIERUNKÓW ROZWOJU

Są to wsie, które ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodniczo - krajobrazowe i występowanie zasobów naturalnych rozpoznanych we wcześniej wykonanych

opracowaniach planistycznych miały nakreślony kierunek rozwoju przestrzennego, który należy kontynuować promując te tereny poprzez działania samorządowe jak i bezpośrednio zainteresowanych mieszkańców wsi.

Ze względu na inny charakter każdej ze wsi sołectwa **WYPYCHÓW - PODLESIE**

- dla wsi **WYPYCHÓW** określono:

- funkcje wiodące i aktywizujące - produkcja rolna i działalność gospodarcza o profilu usługowym
- funkcja uzupełniająca - mieszkalnictwo

- dla wsi **PODLESIE** określono

- funkcje wiodące i aktywizujące - zabudowa letniskowa i agroturystyka
- funkcja uzupełniająca - produkcja rolna

Zakłada się, że rozwój sołectwa będzie bazował na atrakcyjności położenia przy drodze wojewódzkiej nr 483 z Łasku do Częstochowy, walorach przyrodniczo-krajobrazowych i budowie zbiornika retencyjnego „Zbyszek”.

Dla sołectw **PSZCZÓŁKI, FAUSTYNÓW, JANÓW, WALEWICE, OSTOJA, PAWŁOWA, JAMBOREK-KARCZMY KOLONIA** określono:

- funkcje wiodące i aktywizujące - zabudowa letniskowa i agroturystyka
- funkcja uzupełniająca - produkcja rolna i leśna

Zakłada się, że rozwój w/w sołectw bazował będzie na wykorzystaniu walorów przyrodniczo-krajobrazowych tych wsi, które należy promować, zwłaszcza dużych kompleksów leśnych, projektowanych zbiorników „Zbyszek” i „Dębowałec”, czy tradycji osadnictwa letniskowego jak np. we wsi Jamborek. Dla realizacji programu zagospodarowania obszarów wsi przeznaczono głównie tereny występowania gleb marginalnych.

Dla sołectw **ZAGŁÓWKI, ZELÓWEK, KOLONIA KOCISZEW I BUJNY SZLACHECKIE** określono:

- funkcje wiodące i aktywizujące - eksploatacja powierzchniowa surowców budowlanych i rozwój przemysłu budowlanego
- funkcja uzupełniająca - produkcja rolna

Zakłada się, że rozwój w/w sołectw bazował będzie na wykorzystaniu złóż gliny dla celów produkcyjnych.

C - OŚRODKI ZMIAN JAKOŚCIOWYCH

Są to pozostałe wsie, na obszarze których utrwała się istniejącą wiodącą funkcję kładąc nacisk na wzrost standardu życia mieszkańców i wzrost standardu tworzenia produkcji rolnej.

Dla wsi: Zalesie, Łęki, Sobki, Krześlów PGR, Pukawica, Sromutka, Kolonia Pożdżenice, Ignaców, Grabostów, Bujny Książęce, Dąbrowa, Bocianicha, Zabłoty, Karczmy określono:

- funkcję wiodącą i aktywizującą - produkcja rolna i leśna.

VI. FUNKCJA MIASTA ZELOWA

Miasto Zelów uznaje się za **ośrodek dynamicznego rozwoju** - tj. ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno - gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń przestrzennych i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska życia ludności, wartości kulturowych i poprawy standardu życia mieszkańców.

Dla miasta Zelów określono:

- funkcje wiodące - usługi społeczne gminne i ponadlokalne (oświata, kultura, sport), mieszkalnictwo, przemysł
- funkcje uzupełniające - działalność gospodarcza o profilu głównie usługowym, produkcja rolna i leśna
- funkcje aktywizujące - mieszkalnictwo i przemysł

Zakłada się, że rozwój miasta odbywał się będzie w oparciu o zewnętrzne działania aktywizujące gospodarkę regionu - tj. budowę drogi ekspresowej S-8, utrwalenie znaczącego miejsca w hierarchii powiatowej, położenie na trasie Łask - Bełchatów. Miasto posiada stosunkowo dobrze rozbudowaną sieć infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej. Sukcesywnie następuje rozbudowa szczególnie infrastruktury kanalizacyjnej. Aktywna działalność władz samorządowych, podejmowane nowe inwestycje oraz tradycje historyczne to również atuty dla rozwoju.

VII. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ZELÓW

1. Kierunki rozwoju osadnictwa na terenie gminy

„STUDIUM” wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa na terenie poszczególnych sołectw - jednostek osadniczych, pokazany na załączniku graficznym (Rysunek nr 1). Rozwój odbywał się będzie głównie w ciągach zabudowy - jednoraktowych - wyznaczonych po jednej lub po obu stronach istniejących dróg obsługujących wsie (drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne i lokalne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

Stosunkowo duży ruch budowlany obserwowany na terenie gminy na przestrzeni ostatnich lat pozwala na stwierdzenie, że tereny tak wyznaczone pozwolą na zaspokojenie potrzeb społeczności wiejskich osiadłych na terenie gminy lub ludności napływowej.

We wsiach, gdzie uwarunkowania przestrzenne na to pozwalają, wyznaczono nowe tereny dla koncentracji zabudowy (głównie o charakterze mieszkaniowym i usługowym) w formie „gniazd” zlokalizowanych przy skrzyżowaniach istniejących dróg, w takich wsiach jak: Zalesie, Kociszew, Łobudzice- Kolonia Łobudzice, Wygieźłów, Bujny Szlacheckie.

Zakładany program rozwoju osadnictwa na terenie gminy dąży do wyeliminowania lokalizacji nowego budownictwa zagrodowego rozproszonego, którym charakteryzuje się wiele wsi.

Zakłada się, że podstawowymi formami zabudowy lokalizowanymi w wyznaczonych zasięgach rozwoju przestrzennego będą:

- budownictwo mieszkaniowe, głównie zagrodowe
- obiekty usługowe realizowane z budżetu samorządowego i komercyjne
- obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym
- obiekty usługowe i wytwórcze związane z produkcją rolną i przetwórstwem oraz
- we wsiach letniskowych, określonych w „STUDIUM”, budownictwo letniskowe i usługi związane z obsługą projektowanego rozwoju agroturystyki.

Dla wyznaczonych zasięgów rozwoju osadnictwa na glebach mineralnych klasy III i IV możliwa jest realizacja tylko budownictwa nie wymagającego zgody na wyłączenie z produkcji rolnej, tj. budownictwo zagrodowe i związane z produkcją rolną.

2. Tereny strategiczne dla rozwoju przestrzennego gminy

W „STUDUM” wyznaczono tereny dla lokalizacji funkcji związanych z perspektywnym rozwojem obszarów gminy, podyktowanych aktywizacją rozwoju całego regionu. Służyć będą one jako oferta dla inwestorów, a ich atutem jest:

- położenie przy drogach o znaczeniu regionalnym
- walory przyrodniczo - krajobrazowe
- bliskość terenów gminy w stosunku do inwestycji o znaczeniu regionalnym
- występowanie surowców naturalnych - piaski i żwiry, glina

Atrakcyjność tych obszarów będzie różna dla różnego rodzaju inwestycji, będą tereny preferowane ze względu na swe położenie dla prowadzenia działalności gospodarczej, rozwoju mieszkalnictwa, w tym dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rozwoju turystyki.

Zainteresowanie inwestorów tymi obszarami wymaga zaangażowania i inicjatywy społeczności lokalnej w zakresie rozwoju gospodarczego swego terenu popartych pomocą władz samorządowych w zakresie:

- działań związanych z budową infrastruktury technicznej i dróg,
- promocją na zewnątrz wytypowanych obszarów.

Są to również tereny, które mogą stanowić ofertę dla realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej, głównie w zakresie budownictwa mieszkaniowego i turystyki zorganizowanej. Taka forma inwestowania pozwala najskuteczniej na egzekwowanie na etapie projektowania i realizacji inwestycji prawidłowych zasad zagospodarowania wprowadzających ład przestrzenny.

W terenach aktywizacji gospodarczej powinny być realizowane inwestycje o charakterze usługowo - produkcyjnym mogące zapewnić nowe miejsca pracy dla rolników, których małe, niskowydajne gospodarstwa rolne nie wytrzymają rosnącej w tej dziedzinie konkurencji. Będzie to również oferta aktywizująca migrację ludności z poza obszaru gminy, osiedlającej się w miejscu zatrudnienia.

Tereny strategiczne dla rozwoju gminy wyznaczone zostały głównie na obszarach mających małą przydatność dla produkcji rolnej, tj. glebach marginalnych klasy VI i glebach klasy V. W szczególnych przypadkach, dla wykorzystania uwarunkowań dogodnego położenia i uzbrojenia przeznaczano na ten cel tereny, na których występują gleby mineralne klasy III i IV.

W „STUDIUM” wyznaczono również funkcje wiodące dla wyznaczonych obszarów rozwojowych miasta i gminy. Są to:

- MIESZKALNICTWO /**MU, MN**/
- PRODUKCYJNO-USŁUGOWE (USŁUGI BYTOWE I NIEUCIĄŻLIWA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA O CHARAKTERZE USŁUGOWYM I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI) /**PU**/
- PRZEMYSŁ /**P**/
- PRODUKCYJNO-USŁUGOWE I GOSPODARKI ODPADAMI /**PUG**/
- EKSPLOATACJA SUROWCÓW MINERALNYCH ORAZ PRZEMYSŁ BUDOWLANY TWORZONY NA TEJ BAZIE /**PE**/
- USŁUGI TURYSTYKI I SPORTU /**UT**/

Na terenie wsi Kolonia Łobudzice, Kolonia Kociszew, Kociszew, Żelówek, występują złoża gliny. Występują tu tereny i obszary górnicze: Kociszew VI i VII, Żelówek I i IV oraz „Bujny Szlacheckie”. Wydano dla nich koncesje. Obecnie złoża te są eksploatowane.

Po wyeksploatowaniu tych złóż tereny te należy zrehabilitować. Obszary wyeksploatowane położone na terenie miasta i gminy wymagają także rekultywacji w kierunku leśnym lub wodnym (tworzenie zbiorników wodnych).

3. Turystyczno-rekreacyjne wykorzystanie obszaru gminy

Gmina Żelów posiada wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe, w tym duże obszary leśne, porastające tereny wydymowe o zróżnicowanym ukształtowaniu, bogate w runo leśne. Istnieją tu zbiorniki wodne: sztuczny na rzece Pilski - "Patyki" i naturalne w południowej części gminy na terenach leśnych. Projektowane zbiorniki retencyjne w południowej części gminy na rzece Pilski „ZBYSZEK” i północnej części na rzece Grabii „LDZAŃ” w perspektywie uatrakcyjnią i wzbogacą już istniejące walory. Należy dodać, iż realizacja zbiornika retencyjnego „Ldzań” na rzece Grabii z uwagi na jego położenie na obszarze użytku ekologicznym rzeki Grabii, w Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Młynów nad Grabią” oraz projektowanym Obszarze Natura 2000 „Dolina Grabii” (Dyrektywa Siedliskowa, Shadow List z 2006r.) ma niewielkie szanse na jego realizację.

W rejonie rzeki Grabii, na obszarach gminy Żelów i sąsiedniej gminy Dłutów na przestrzeni ostatnich lat wzrosło zainteresowanie rekreacyjnym - w formie indywidualnej wykorzystaniem terenu. We wsi Jamborek - Kolonia Karczmy powstało duże osiedle zabudowy letniskowej.

Południowa część gminy, według projektantów posiada także dogodne warunki dla rozwoju wypoczynku indywidualnego i zbiorowego, zwłaszcza w kontekście projektu budowy nowego zbiornika wodnego. Obszar ten być może do tej pory nie był odpowiednio promowany, brak dróg dojazdowych również nie był zachętą dla osiedlania się „letników”.

3.1. Budownictwo letniskowe

Pod pojęciem zabudowy letniskowej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb przebywających w nim rodzin budynkami garażowymi, gospodarczymi, niezbędnymi urządzeniami technicznymi, ogrodami przydomowymi oraz niezbędnymi dla obsługi tej zabudowy urządzeniami infrastruktury technicznej, w granicach tak określonych terenów możliwa realizacja budynków na pobyt stały.

W „STUDIUM” adaptuje się istniejącą zabudowę letniskową zarówno na obszarze jej koncentracji we wsi Jamborek- Kolonia Karczmy jak i rozproszoną na terenach pozostałych wsi. Dla realizacji nowej zabudowy letniskowe wyznacza się szereg terenów w różnych częściach gminy. Tak wyznaczone obszary pozwalają na zagospodarowanie gleb marginalnych (mineralnych VI i VIz klasy) we wsiach:

- rejonu północnego gminy - Jamborek Kolonia Karczmy, Pawłowa, Chajczyny,
- rejonu południowego gminy - Pszczółki, Faustynów-Wola Pszczółcka, Podlesie, Janów i Ostoja.

Jednocześnie ustala się, że budownictwo letniskowe nie może być lokalizowane na terenach leśnych, które „Studium” obejmuje ochroną przed inwestowaniem. W rejonie wsi Jamborek wyznaczono nowe lokalizacje budownictwa letniskowego tylko na tych terenach leśnych, które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej w oparciu o miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów.

Dla realizacji budownictwa letniskowego, a głównie wyznaczenia działek letniskowych wymagane jest wykonanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, które określą zasady:

- zagospodarowania terenu i podziału na działki,
- zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekowej,
- ochrony środowiska przyrodniczego, w tym udziału terenów biologicznie czynnych i dolesiania,

- wyznaczają sieć dróg dojazdowych o parametrach umożliwiającą prawidłową obsługę terenu.

Bez opracowywania planów miejscowych dopuszcza się lokalizację budownictwa letniskowego tylko we wsiach letniskowych, wyznaczonych w „STUDIUM” na działkach położonych w zasięgach rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych przy drogach publicznych.

Lokalizacja budownictwa letniskowego w ciągach zabudowy zagrodowej jest możliwa na warunkach lokalizacji zabudowy zagrodowej - tj. budownictwo zagrodowe jest formą dominującą i do niej dostosowane są inne formy.

3.2. Wsie letniskowe - agroturystyka

W „STUDIUM” wyznacza się, a w zasadzie podkreśla walory przyrodniczo-krajobrazowe niektórych wsi na terenie gminy. Nazwano je wsiami letniskowymi. Położone są one w sąsiedztwie dużych skupisk leśnych, w najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo rejonach gminy. Są to wsie:

- PSZCZÓŁKI
- FAUSTYNÓW - WOLA PSZCZÓŁECKA
- WALEWICE
- PODLESIE
- JANÓW
- PAWŁOWA
- JAMBOREK - KOLONIA KARZMY

Jednocześnie produkcja rolna w tych wsiach ma bardzo ograniczone możliwości rozwoju, gdyż bazuje głównie na glebach mineralnych V i VI klasy bonitacyjnej, a gospodarstwa rolne należą do grupy małych pod względem posiadanego areалу.

Na obszarach wsi letniskowych dopuszcza się lokalizację w ciągach zabudowy zagrodowej budownictwa letniskowego /układy działek jednotraktowe na głębokość od drogi 60m/, adaptację istniejących zagród dla funkcji letniskowych oraz lokalizację na glebach marginalnych - poza wyznaczonymi zasięgami rozwoju wsi - usług turystyki i sporu np. stadnin koni, dla obsługi letników i bazy agroturystycznej.

W w/w wsiach preferuje się również przekształcanie istniejących gospodarstw dla świadczenia usług w zakresie agroturystyki.

Łączenie działalności rolniczej z usługami na rzecz rekreacji i turystyki może złagodzić trudną sytuację ekonomiczną wielu gospodarstw rolnych. Agroturystyka jest jedną z form wielofunkcyjnego zagospodarowania wsi, która pozwala wykorzystać wolne zasoby mieszkaniowe i zasoby pracy, sprzedawać artykuły spożywcze, usługi itp.

Jej rozwój powinien zabezpieczać szeroką ofertę wypoczynku na wsi, różne typy zakwaterowania (pokoje, biwaki, przyczepy itp.), zapewnienie wyżywienia oraz sprzedaż produktów rolniczych, zakup produktów sztuki ludowej i rzemiosła, zajęć rekreacyjnych. Tereny lasów i okolic tych wsi są od lat odwiedzane przez mieszkańców Łodzi. W związku z upadkiem „turystyki socjalnej” profesjonalne przygotowanie się gospodarstw do prowadzenia działalności agroturystycznej może zwiększyć ilość gości oraz stworzyć szansę dodatkowego zarobku rolnikom.

Do czynników, które mogą sprzyjać rozwojowi agroturystyki w gminie należy również możliwość utrzymania koni pod kątem wykorzystania ich w rekreacji, planowana szybka poprawa stanu zwodociągowania i kanalizacji, możliwość budowy boisk sportowych itp. Wieś musi zaproponować turyście dobre warunki zdrowotne, rekreacyjne, towarzystwo, atrakcje wynikające z kultury i zwyczajów, a tego nie jest w stanie spełnić pojedynczy rolnik lecz społeczność lokalna i samorządy gminne.

Jednak propagowanie agroturystyki w gminie wymagać będzie wielu działań organizacyjnych i środków finansowych w tym zakresie. Należą do nich będą:

- promocja walorów przyrodniczych, turystyczno wypoczynkowych i kulturowych,

- przekazywanie dla zainteresowanych informacji o bazie agroturystycznej,
- szkolenie zainteresowanych rolników w wymaganiach koniecznych do spełnienia przy profesjonalnym podejmowaniu tego rodzaju działalności,
- poprawa stanu estetyki wsi, obejść gospodarskich i domów,
- przygotowanie pomieszczeń

W „STUDIUM” dla rozwoju usług agroturystycznych promuje się w/w wsi, nie wyklucza się jednak podjęcia inicjatywy w zakresie prowadzenia takiej dodatkowej działalności przez rolników na terenie wszystkich wsi na obszarze gminy.

3.3. Wypoczynek zorganizowany

Piękna okolica oraz inwestycje sprzyjające wypoczynkowi na terenie gminy preferują wykorzystanie terenów nie tylko dla rozwoju rekreacji indywidualnej, ale również dla wypoczynku zorganizowanego.

W „STUDIUM” wyznaczono jeden obszar, położony we wsi Łobudzice Kolonia nad zalewem „Patyki” dla lokalizacji tylko i wyłącznie obiektów wypoczynkowo-rekreacyjnych o charakterze zorganizowanym. Wyznaczony dla tej funkcji teren wraz z istniejącym ośrodkiem wczasowym, terenami leśnymi w sąsiedztwie, obszarem zbiornika i doliny rzeki Pilski stanowi jednorodny zespół pełniący różne zadania w przyszłym zagospodarowaniu terenu, a jednocześnie ściśle powiązany funkcjonalnie dla właściwego ich rozplanowania. Studium zakłada możliwość zmiany funkcji tego terenu na usługi opieki zdrowotnej, ponieważ na terenie gminy nie istnieją tego typu placówki a są one niezbędne.

Ponadto na obszarze gminy, głównie w granicach terenów przeznaczonych dla lokalizacji budownictwa letniskowego tereny preferowane dla lokalizacji obiektów wypoczynku zbiorowego o charakterze zorganizowanym we wsiach: Pszczółki, Wola Pszczółcka, Podlesie, Janów i Grębociny. Przewiduje się tu lokalizację zarówno obiektów kubaturowych - ośrodków wypoczynkowych, baz noclegowych itp. lub niekubaturowych - pól biwakowych, ścieżek zdrowia, parkingów z miejscami wypoczynku itp.

4. Tereny rolne

4.1. Tereny rolne – chronione

Dla gminy Żelów określono w „STUDIUM” funkcję podstawową - produkcję rolniczą. Bazą dla praktycznej realizacji tego programu stanowią tereny upraw polowych. W gminie jakość tych terenów jest średnia w skali regionu, przeważają gleby mineralne klasy V i VI. Dla ochrony najbardziej przydatnych dla produkcji rolnej gleb klasy III i IV w „STUDIUM” wskazano te tereny dla ochrony przed inwestowaniem, z przeznaczeniem tylko dla rolniczego wykorzystania-, przy czym w/w obostrzenia nie dotyczą terenów objętych ustaleniami zmiany „Studium ...”. Graficznie obszary te zostały przedstawione na rysunek nr 1, na którym określono ich zasięg przestrzenny.

Wśród wytypowanych do ochrony obszarów upraw polowych znajdują się również tereny zmeliorowane. Wykonany drenaż jest niewątpliwym zasobem gminy i należy dążyć do zachowania go w jak najlepszym stanie.

W wyznaczonych terenach ochrony terenów rolnych dopuszcza się jedynie lokalizację zabudowy zagrodowej, poza zasięgiem występowania obszarów zdrenowanych i obiektów bezpośrednio związanych z produkcją rolną.

Użytki ekologiczne

W myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. Art. 30. Ust. 1. "Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających

znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk, jak: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne "oczka wodne", kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt, w tym miejsca ich sezonowego przebywania lub rozrodu."

Na terenie gminy utworzono 24 użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 40,96 ha. Wszystkie one położone są na terenie Nadleśnictwa Bełchatów.

Oto ich charakterystyka:

Wieś	Leśnictwo	Wydzielenia leśne	Powierzchnia [ha]	Przedmiot ochrony
Bujny Szlacheckie	Głupice	28b	0,27	Oczko wodne
Bujny Szlacheckie	Głupice	31o	0,98	Bagno śródleśne
Bujny Szlacheckie	Głupice	32Aa	3,19	Bagno śródleśne
Ostoja	Głupice	32Cc	0,84	Bagno śródleśne
Ostoja	Głupice	32Cf	0,96	Bagno śródleśne
Ostoja	Głupice	32Ch	0,20	Bagna śródleśne
Wypychów-Podlesie	Podlesie	243f	1,24	Bagno śródleśne
Wypychów-Podlesie	Podlesie	243g	1,65	Naturalny zbiornik wodny
Wypychów-Podlesie	Podlesie	252d	3,22	Naturalny zbiornik wodny
Wypychów-Podlesie	Podlesie	252d	0,50	Naturalny zbiornik wodny
Wypychów-Podlesie	Podlesie	280c	8,25	Bagno śródleśne
Wypychów-Podlesie	Podlesie	281d	2,01	Bagno śródleśne
Wypychów-Podlesie	Podlesie	286f	2,11	Bagno śródleśne
Wypychów-Podlesie	Podlesie	290i	0,31	Oczko wodne
Wypychów-Podlesie	Podlesie	291j	1,57	Mokradła między rzeką a groblą byłych stawów
Wola Pszczółcka	Wola Pszczółcka	235c	0,19	Bagno śródleśne
Wola Pszczółcka	Wola Pszczółcka	240c	0,80	Bagno śródleśne
Kolonia Przeznia	Wola Pszczółcka	295j	0,74	Bagno i zbiornik wodny
Pszczółki	Wola Pszczółcka	297a	1,01	Torfowisko
Pszczółki	Wola Pszczółcka	308g	1,40	Bagno i oczko wodne
Pszczółki	Wola Pszczółcka	312h	0,90	Bagno i oczko wodne
Pszczółki	Wola Pszczółcka	314k	0,32	Bagno i oczko wodne
Pszczółki	Wola Pszczółcka	316c	2,25	Bagno śródleśne
Pszczółki	Wola Pszczółcka	326y	0,96	Bagno śródleśne
Pszczółki	Wola Pszczółcka	317b	6,05	Bagno śródleśne

Na obszarze południowej części gminy na terenie Nadleśnictwa Bełchatów w obrębie nr 30 – Pszczółki występuje użytek ekologiczny „Uroczysko Torfy”. Użytek ten to obszar łąk zalewowych w dolinie rzeki Chrzastawki o powierzchni 12,76 ha (obejmuje część działki nr 204/1 o powierzchni 6,3 ha i część działki 207/1 o powierzchni 6,46 ha).

Ochrona użytków ekologicznych polega na wprowadzeniu m. in. zakazów niszczenia lub uszkodzenia drzew oraz roślinności runa leśnego; składowania odpadów stałych i wylewania odpadów płynnych oraz innego zanieczyszczenia wody, gleby i powietrza; zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na zachowanie obiektów poddanych ochronie.

Na terenie gminy w jej północno-wschodniej części projektowany jest obszar Natura 2000 „Dolina Grabii”. Obszar obejmuje środkowy i dolny bieg Grabii wraz z przylegającymi ekosystemami łąkowymi i leśnymi charakterystycznymi dla niewielkich rzek nizinnych Polski. Teren objęty granicami obszaru ciągnie się wzdłuż rzeki od miejscowości Kolonia Karczmy do ujścia, a jego granice wyznacza terasa zalewowa. Zagrożeniem dla tego terenu jest zauważalny w całym obszarze zanik tradycyjnej gospodarki pastwiskowo-łąkarskiej. Innym negatywnym czynnikiem, którego skutki trudno przewidzieć w chwili obecnej jest wzrastająca presja związana z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenów wzdłuż doliny rzecznej.

W zmianie Studium [przyjętej uchwałą Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r.](#) wprowadzono dodatkowo dla obszarów rolnych oznaczonych na rysunku nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy” symbolem **R 1** zapis o zagospodarowaniu tych obszarów w kierunku ogólno-rolnym z możliwością lokalizacji farmy elektrowni wiatrowej oraz zakazie zabudowy innej niż związanej z farmą, przy dopuszczeniu realizacji sieci i urządzeń związanej z farmą oraz infrastruktury technicznej i dróg. Możliwa jest na tym terenie intensyfikacja zadrzewień śródpolnych oraz zalesienia, przy braku kolizji z urządzeniami i obiektami farmy, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Dla realizacji obiektów i urządzeń związanych z farmą, na obszarach występowania gleb chronionych obowiązuje uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w oparciu o przepisy szczególne.

W zmianie Studium [przyjętej uchwałą Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r.](#) ze względu na korzystne warunki kierunków i siły wiatrów wytypowano obszary pod lokalizację jednego parku wiatrowego (farmy wiatrowej) składającego się od 12 do 18 elektrowni wiatrowych (wiatraków).

Sposób funkcjonowania elektrowni wiatrowych

Działanie elektrowni polega na wykorzystaniu energii wiatru do obrotu łopat śmigła napędzającego wirnik generatora przez przekładnię mechaniczną. Elektrownie pracują bezobsługowo, z automatycznym pomiarem warunków pracy. Wyposażone są w instalację elektryczną i odgromową oraz oznakowane w nocy w postaci lamp oświetleniowych koloru czerwonego.

Rodzaje przewidywanej ilości zanieczyszczeń do środowiska i zastosowanie przedsięwzięć chroniących środowisko

Rodzaje zanieczyszczeń środowiska

- zanieczyszczenie atmosfery – nie występuje. Jedynie w czasie budowy wynikać będzie z pracy urządzeń budowlanych.
- ścieki sanitarne lub przemysłowe – nie występują,
- odpady – wyłącznie w fazie budowy po zakończeniu realizacji elektrowni będą usunięte,
- hałas – charakterystyczny szum dla tego typu urządzeń. Będzie to stały monotonny szum zmieniający klimat akustyczny.

Przedsięwzięcia chroniące środowisko

- rekultywacja powierzchni ziemi po zakończeniu robót ziemnych i drogowych, wyrównanie terenu,
- konserwacja i przeglądy urządzeń technicznych.

Wpływ na szatę roślinną

Oddziaływanie na szatę roślinną będzie miało miejsce jedynie na etapie realizacji inwestycji.

Krajobraz

Wystąpi trwała zmiana krajobrazu, widoczna z daleka.

Oddziaływanie elektrowni wiatrowej na faunę i florę terenu

Szata roślinna

Gmina Żelów zgodnie z podziałem Polski na regiony geobotaniczne (Jan Marek Matuszkiwicz, 1993r.) położona jest na obszarze Europejskich Lasów Liściastych, w prowincji Środkowoeuropejskiej, podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej. Należy do Działu Wyżyn Południowopolskich, do krainy Wyżyn Środkowomałopolskich do okręgu Szczercowsko-Łaskiego, podokręgu Żelowskiego.

Najlepiej zachowane są tu obszary leśne na glinach morenowych z panującymi sośnicami, wielogatunkowymi borami mieszanymi, nielicznymi płatami grądu oraz pasami olesu. W miejscach mokrych występują zarośla wierzbowe oraz łąki mokre.

Krajobraz roślinny, na którym zakłada się zlokalizowanie farmy wiatrowej jest typowym krajobrazem rolniczym. Występuje tu prawie wyłącznie roślinność zorganizowana i kontrolowana przez człowieka (głównie uprawy zbóż i ziemniaków). W bezpośredniej okolicy występują śródpolowe drzewa i krzewy.

Zwierzęta

Zgodnie z podziałem zoogeograficznym Polski Andrzeja Kostrowickiego fauna w gminie Żelów należy do regionu Środkowoeuropejskiego, podregionu Środkowego, okręgu Środkowopolskiego oraz podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego.

Obszar gminy jest terenem wędrówek ptaków, między innymi przelotów jesiennych bociana białego i żurawi.

Należy zaznaczyć, iż przez teren proponowanej lokalizacji farmy wiatrowej nie przebiegają ważniejsze korytarze ekologiczne, tj. szlaki wędrówek ptaków.

Pozostałe uwarunkowania przyrodnicze

Proponowana lokalizacja farmy wiatrowej nie wchodzi w obszar żadnej formy ochrony przyrody ani obszaru otuliny. Na tym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

4.2. Obniżenia dolinne rzek i cieków - chronione

Użytkowane rolniczo - głównie jako łąki i pastwiska, rzadziej jako pola uprawne są to tereny wyznaczone w Studium obniżeń dolinnych wzdłuż rzek i cieków.

Tak wyznaczone tereny podlegają ochronie przed inwestowaniem.

Obszary te zasługują na ochronę, gdyż:

- stanowią ciągi ekologiczne o randze lokalnej,
- są to obszary występowania chronionych gleb organicznych,
- są również naturalnymi obszarami przewietrzania terenu gminy.

Tereny północno-wschodniej części gminy położone w dolinie rzeki Grabi narażone są występowanie powodzi. Na obszarach tych zaznaczonych w Studium zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy.

W północno-wschodniej części gminy Żelów na obszarze doliny rzeki Grabi wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenach obniżeń dolinnych adaptuje się istniejące budownictwo zagrodowe, wyklucza się natomiast lokalizację nowych siedlisk. W uzasadnionych sytuacjach dopuszcza się w tych obszarach lokalizację niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych.

Realizacja tych inwestycji musi odbywać się z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych obszaru głównie stosunków wodnych z maksymalnym ograniczeniem uciążliwości dla środowiska.

Na terenie gminy w jej północno-wschodniej części projektowany jest obszar **Natura 2000 „Dolina Grabii”**. Obszar obejmuje środkowy i dolny bieg Grabi wraz z przylegającymi ekosystemami łąkowymi i leśnymi charakterystycznymi dla niewielkich rzek nizinnych Polski. Teren objęty granicami obszaru ciągnie się wzdłuż rzeki od miejscowości Kolonia Karczmy do ujścia, a jego granice wyznacza terasa zalewowa.

Grabia jest niewielką rzeką, prawobrzeżnym dopływem Widawki, której dorzecze obejmuje 819,5 km² powierzchni. Dorzecze położone jest na styku trzech większych regionów Polski: Wysoczyzny Bełchatowskiej, Wysoczyzny Łaskiej i Kotliny Szczercowskiej. W regionalizacji fizycznogeograficznej Polski wymienione mezoregiony leżą w obrębie dwóch makroregionów: Wzniesień Południowomazowieckich oraz Nizy Południowowielkopolskiego. W bardziej ogólnym ujęciu, wymienione jednostki są częścią podprowincji Nizin Środkowopolskich wchodzącej w skład prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego.

Długość Grabi objętej granicami obszaru Natura 2000 wynosi około 50 km, co stanowi nieco ponad połowę całkowitej długości rzeki wynoszącej 81,1 km. Średnia szerokość cieku wynosi 2,5 m, przy głębokości około 0,5m. Osady denne mają głównie charakter piaszczysty i żwirowo-piaszczysty. Szerokość doliny rzecznej wynosi około 100 m. Poczynając od Mzurek, Grabia płynie w kierunku północno zachodnim, aż do miejscowości Barycz. Wzrastają średnie szerokości i głębokości rzeki od początkowych 3 m

i 1 m, aż do 20 m szerokości i 0,7 m głębokości w okolicach Baryczy. Szerokość doliny rzecznej wzrasta stopniowo od 100 m do 1 km. Taka charakterystyka doliny rzecznej właściwa jest dla początkowej części wyznaczonego obszaru w ramach sieci Natura 2000, która ma swój początek w miejscowości Karczmę. Dno jest piaszczyste, tylko w nielicznych miejscach gdzie koryto Grabi przecina wychodnie skał kredowych bywa pokryte rumoszem wapiennym.

Charakterystykę geobotaniczną regionu dotyczącą także obszaru Natura 2000 – Grabia, zawieraj opracowanie Jażdżewskiej, Maksymiuka i Sicińskiego (1989). Dobrze wykształcona dolina rzeczna w wielu miejscach zachowująca stosunkowo wysoki stopień naturalności, stwarzając dogodne warunki dla rozwoju zbiorowisk wodnych, bagiennych, ziemnowodnych i łądowych. W najmniej zmienionym stanie zachowane są zespoły roślinności wodnej. Prezentują one typowe dla eutroficznych wód płynących i stojących zespoły ze związków *Potamion* i *Nymphaeion*. Podobna obserwacja dotyczy zbiorowisk szuwarowych ze związków *Phragmition*, *Magnocarcion* i *Sparganio-Glycerion fluitantis*, które są charakterystyczne dla żyznych dolin rzecznych.

Typowe dla całej doliny Grabi są zbiorowiska łąkowe zarówno naturalne jak i antropogenicznie przekształcone. Do najczęściej spotykanych zespołów łąkowych należą : zespoły łąk stale i okresowo wilgotnych – rząd *Molinietalia* i zespoły łąk świeżych – rząd *Arrhenatheretalia*. W dolinie spotykane są fragmenty łągów jesionowo-topolowych i jesionowo-olszowych oraz płaty olsów (Jażdżewska, Maksymiuk i Siciński 1989).

Część Grabi wyróżnia się bardzo bogatą obudową biologiczną koryta. Dominującymi gatunkami są : olsza czarna (*Alnus glutinosa*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*) i różne gatunki wierzby (*Salix* spp.)

Rejon dorzecza Grabi jest bardzo dobrze poznany pod względem faunistycznym, zwłaszcza w odniesieniu do hydrofauny. Badania nad fauną tej rzeki prowadzone są od 1927 roku, kiedy to zostały zapoczątkowane przez Profesora Leszka Kazimierza Pawłowskiego, a następnie kontynuowane przez kilkadziesiąt lat do chwili obecnej przez hydrobiologów z Uniwersytetu Łódzkiego. Aktualny stan poznania hydrofauny doliny Grabi został przedstawiony przez Sicińskiego i Tończyka (2005). Cytowane opracowanie przedstawia szczegółowo historię badań hydrobiologicznych prowadzonych w dorzeczu Grabi do roku 2001. Ogółem wykazano z tego terenu dotychczas prawie 1000 gatunków zwierząt wodnych. Taki stopień rozpoznania hydrofauny powoduje, że Grabia jest jedna z niewielu tak dobrze rozpoznanych rzek w skali Polski i Europy (Nibojer i in. 2006). O stopniu zainteresowania Grabia jako obiektem badań przyrodników łódzkich świadczy bardzo bogata literatura obejmująca kilkaset pozycji – oryginalnych prac naukowych, rozpraw doktorskich oraz prac magisterskich.

Liczba kilkuset gatunków występujących w dorzeczu Grabi świadczy o rozległości badań prowadzonych od kilkadziesiąt lat, ale jednocześnie dowodzi bogactwa hydrofauny tego terenu. Źródłem bardzo wysokiej różnorodności gatunkowej bezkręgowców wodnych należy dopatrywać się w stosunkowo naturalnym charakterze całego dorzecza, a zwłaszcza części objętej granicami obszaru Natura 2000.

WARTOŚĆ PRZYRODNICZA I ZNACZENIE

Obszar ten jest ważny jako ostoja naturalnych siedlisk związanych z doliną rzeczną. Występują tu dobrze zachowane lasy łąkowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe, niżowe łąki użytkowane ekstensywnie oraz starorzecza. Miejscami występują dobrze rozwinięte murawy szczytlichowe związane z wydmami śródlądowymi.

Obszar ma duże znaczenie dla zachowania populacji bezkręgowców wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Wzdłuż całego biegu rzeki objętej obszarem występuje liczna populacja ważki *Ophiogomphus cecilia* (trzepla zielona). Grabia według danych literaturowych (Piechocki 1969) jest ważną ostoja populacji skójki gruboskorupowej (*Unio crassus*) - informacje te udało się częściowo potwierdzić w badaniach z ostatnich lat. Starorzecza i odcinki lenityczne Grabi są także ważną ostoją zatoczka łamliwego (*Anisus*

vorticulus). Lokalnie stwierdzono również populacje czerowńczyka nieparka (*Lycaena dispar*) (Lepidoptera) i zalotki większej (*Leucorrhinia pectoralis*) (Odonata).

Obszar jest także ważny jako istotna w Polsce środkowej ostoja ryb z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej: kozy złotawej, minoga ukraińskiego, piskorza i kozy.

Dolina Grabi ze względu na bardzo dobre rozpoznanie faunistyczne hydrofauny jest ważnym obiektem ze względów dydaktycznych i naukowych.

ZAGROŻENIA

Zagrożeniem dla terenów doliny Grabi objętej obszarem Natura 2000 jest zauważalny w całym obszarze zanik tradycyjnej gospodarki pastwiskowo-łąkarskiej. Innym negatywnym czynnikiem, którego skutki trudno przewidzieć w chwili obecnej jest wzrastająca presja związana z rekreacyjnym (działki rekreacyjne) wykorzystaniem terenów wzdłuż doliny rzecznej.

4.3. Zagospodarowanie gleb marginalnych

Podstawowym wykorzystaniem gleb marginalnych tj. gleb mineralnych VI i VIz klasy bonitacyjnej jest przeznaczenie ich dla zalesiania. W opracowaniu „Studium” wskazano tereny preferowane do zalesienia, decyzję o takim zagospodarowaniu działek podejmować jednak powinni ich właściciele.

Wiele obszarów występowania gleb marginalnych przeznaczonych zostało dla lokalizacji osadnictwa, dla określenia terenów rozwoju strategicznego gminy i przede wszystkim dla lokalizacji budownictwa letniskowego.

„STUDIUM” dopuszcza również lokalizację na tych terenach inwestycji - nie precyzując ich zasięgu lokalizacji - takich jak:

- obiekty usługowe lokalizowane przy istniejących drogach (poza zasięgiem rozwoju osadnictwa)
- obiekty usług turystyki i sportu w sąsiedztwie skupisk budownictwa letniskowego, na terenie wsi letniskowych, w terenach dla których nie będzie wymagane ustalenia drogi dojazdowej.

5. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta

Dla określenia kierunków rozwoju przestrzennego miasta dokonano podziału jego obszaru na 3 podstawowe strefy:

- **strefę centrum**
- **strefę miejską**
- **strefę podmiejską**

oraz wyodrębniła dzielnicę przemysłową z terenami prawdopodobnego występowania złóż gliny. Dla każdej z tych stref przewiduje się odmienny program przekształceń przestrzennych.

5.1. Strefa centrum

Podstawową funkcją obszaru centrum jest funkcja mieszkaniowo-usługowa (MU). Na tym wyznaczonym terenie koncentrują się obecnie prawie wszystkie ważniejsze obiekty usługowe o znaczeniu podstawowym i ponadpodstawowym.

Jedną z szans rozwoju miasta Zelowa jest wykorzystanie zachowanego XIX wiecznego układu przestrzennego miasta i obiektów dziedzictwa kulturowego oraz tradycji jakie pełniło miasto strukturze regionalnej m.in. dla jego promocji. W XIX w. nastąpił dynamiczny rozwój, wykształcił się obecny podział obszaru centrum na kwartały zabudowy. Powstała zabudowa w Rynku, a rangi którą nie utraciła do dziś nabrała ul. Kościuszki - Piotrkowska, ważnym elementem w tym układzie była i jest ul. Sienkiewicza-Kilińskiego.

Realizacja powyższego założenia odbywać się będzie poprzez ochronę i wyeksponowanie obiektów i zespołów zabytkowych.

Uznano, że elementy dziedzictwa kulturowego świadczące o tożsamości miasta, pozwalają definiować nowe harmonijne formy zabudowy i w zdecydowany sposób przyczynić się mogą do promocji miasta. Historyczny układ przestrzenny powinien stanowić „rdzeń” układu śródmiejskiego, wokół którego rozwijać się będzie miasto. Zarysowuje się wyraźny wydłużony układ zwartej sylwety miasta na kierunku wschód - zachód. Z takim założeniem rozwoju miasta wiąże się opracowanie programu rehabilitacji obszaru strefy śródmiejskiej, zwłaszcza na terenach wskazanych w „STUDIUM”. W pierwszej kolejności w programie rehabilitacji zabudowy i przestrzeni na uwagę zasługują eksponowane miejsca, położone na zakończeniach ciągów komunikacyjnych układu drogowo-ulicznego - powiązań zewnętrznych miasta. Dotyczy to wymiany, remontu lub rewaloryzacji istniejących obiektów lub realizacji obiektów nowych / z wyjątkową dbałością o formę / na zakończeniach osi widokowych głównych ulic miasta. Należy również opracować i przekształcić najbardziej dysharmonijne fragmenty pierzei głównych ulic miasta:

- przy ul. Żeromskiego - elewacje obiektów GS i tereny po przeciwnej stronie Urzędu Miasta i Gminy,

- przy ul. Poznańskiej - elewacje masarni GS i targowiska miejskiego.

W strefie śródmiejskiej adaptuje się istniejące budownictwo wielorodzinne, jednocześnie zaleca się rezygnację z takiej formy zabudowy w przyszłych zamierzeniach inwestycyjnych.

Nowa zabudowa strefy centrum powinna być lokalizowana w formie budownictwa mieszkalnego z usługami w parterze budynków usytuowanych w ciągach zabudowy pierzejowej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jej wymiana lub w rejonie ulic: Poznańskiej i Płockiej-Kościuszki nowe założenia przestrzenne. Lokalizacja budownictwa na obszarze centrum w formie zabudowy pierzejowej podkreśla miejski charakter obszaru, wprowadza ład przestrzenny, a jednocześnie nawiązuje do historycznych założeń lokalizacyjnych miasta. Stosowanie bram przejazdowych, tak charakterystycznych w dawnej zabudowie może wpłynąć korzystnie na wykorzystanie terenu działek oraz zharmonizować dawne formy zabudowy z nowymi.

Adaptuje się na tym terenie istniejące obiekty o funkcji przemysłowej. Docelowo należy dążyć do ich likwidacji i przeniesienia poza tę strefę.

5.2. Strefa miejska

Funkcją wiodącą strefy miejskiej jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Zdefiniowany charakter zabudowy i czytelny układ przestrzenny mają tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego położone w części zachodniej miasta między ulicami: Poznańską-Wł.Łokietka-Kościuszki, Zachodnią, Żeromskiego i Płocką-Mickiewicza.

Drugim takim obszarem na terenie miasta jest rejon wschodni położony między ulicami: Sienkiewicza-Kilińskiego, Północną, Żółtą, Południową oraz w rejonie ul. Piotrkowskiej. W tych terenach zdefiniowany jest układ zewnętrzny zlokalizowany wzdłuż ulic, czytelne zagospodarowanie wnętrza kwartałów wymaga dobrych decyzji planistycznych.

W zakresie oferty dla rozwoju przestrzennego miasta ważnymi rejonami są:

1. Obszar położony w północnej części miasta między ulicami: Cegielnianą-Herberta-Cmentarną i ul. Żeromskiego,
2. Obszar położony w południowej części miasta między ulicami: Poznańską, Sienkiewicza, Zachodnią i projektowaną obwodnicą miasta,
3. Obszar położony we wschodniej części miasta między ulicami: Lubelską, Południową-Żółtą, Północną i Pabianicką.

Wszystkie 3 rejonu stanowią rezerwy obszarowe dla rozwoju przestrzennego miasta, zainwestowane są w minimalnym zakresie, wymagane są nakłady inwestycyjne na rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowę nowych ulic wewnętrznych - dojazdowych.

OBSZAR PÓŁNOCNY

W obszarze tym adaptuje się istniejące zakłady przemysłowe, ustala się strefę „buforową” od tych zakładów przeznaczoną dla lokalizacji budownictwa dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej głównie o charakterze usługowym, w mniejszym stopniu drobnej produkcyjnej oraz dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Proponuje się przekształcenie istniejącego lasu w rejonie ul. Herberta i ul. Zachodniej w park miejski.

OBSZAR POŁUDNIOWY

Dla tego obszaru funkcją podstawową będzie mieszkalnictwo jednorodzinne. Południową granicą rozwoju jest projektowana obwodnica miasta - przełożenie drogi wojewódzkiej nr 484 relacji Łask-Belchatów.

OBSZAR WSCHODNI

Obszar ten należy wykorzystać przede wszystkim dla lokalizacji budownictwa mieszkalnego. Jest to obszar wymagający podjęcia największych nakładów inwestycyjnych w zakresie infrastruktury. Konieczne jest również opracowanie dokumentacji dla określenia strefy ochrony pośredniej od istniejącego ujęcia wody pitnej - dla miasta i gminy. Brak strefy i określonych zasad jej użytkowania determinuje rozwój obszarów wokół ujęcia.

5.3. Strefa podmiejska

Są to obszary w granicach administracyjnych miasta - poza strefą rozwoju przestrzennego - o wiodącej funkcji produkcji rolnej i leśnej.

Na terenie miasta znajdują się znaczne obszary terenów leśnych, grunty rolne oraz łąki i pastwiska położone głównie w dolinie rzeki Pilski.

W „STUDIUM” ustala się ochronę przed inwestowaniem doliny rzeki Pilski. Inwestycje dopuszczone do realizacji w tak wyznaczonym terenie to projektowana obwodnica miasta i infrastruktura techniczna dla celów lokalnych i ponadlokalnych. Inwestycje te należy realizować z zastosowaniem wszelkich możliwych środków technicznych uniemożliwiających głównie przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i koryta rzeki.

Na obszarach występowania gleb marginalnych oraz na zrekultywowanych terenach poeksploatacyjnych proponuje się prowadzenie dolesień.

Na terenie strefy podmiejskiej występują 2 złoża surowców ceramiki budowlanej: złoża „Zelów” i „Zelów – Jersak”. Obecnie eksploatacja tych złóż jest zaniechana.

Na pozostałych terenach zakłada się rolnicze wykorzystanie terenu z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy drogach publicznych oraz obiektów produkcji rolnej na całym terenie, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

W Studium zakłada się możliwość zaopatrywania mieszkańców miasta i gminy w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia od strony północnej gminy z Łasku bądź od strony południowej z Belchatowa.

5.4. Dzielnica przemysłowa

Na terenie miasta Zelów funkcjonuje kilka dużych zakładów przemysłowych m.in. Toruńskie Zakłady Materiałów Opatrunkowych, cegielnie, wytwórnia tkanin surowych oraz przędzalnia i tkalnia. Aktywizacja gospodarcza miasta, w tym tworzenie nowych miejsc pracy dla ludności miejscowej i napływowej wiąże się z aktywizacją regionu i realizacją inwestycji takiej jak budowa drogi ekspresowej S 8. Położenie miasta na trasie Łask-Belchatów - przy drodze wojewódzkiej nr 484, łączącej miasta powiatowe i zagłębienie przemysłowo-energetyczne, pozwala na sformułowanie założenia, że projektowane zamierzenia inwestycyjne o charakterze przemysłowym i niewątpliwej uciążliwości dla otoczenia, będą lokalizowane na terenie miasta, w obszarze przygotowanym dla takich inwestycji. Północno - zachodni rejon miasta położony w sąsiedztwie istniejących zakładów materiałów opatrunkowych, pod względem lokalizacyjnym jest najbardziej korzystny dla realizacji tego rodzaju inwestycji.

6. Polityka rozwoju podstawowych funkcji na obszarze miasta i gminy

Wstęp

Zgodnie z regulacją prawną ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) w niniejszym studium określono kierunki zagospodarowania obszaru miasta w zakresie gminy Zelów w zakresie art. 10 ust. 2, pkt 1-16.

Kierunki polityki rozwoju podstawowych funkcji na obszarze miasta i gminy wynikają głównie z diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych gminy, w tym z historycznie ukształtowanego układu przestrzennego, diagnozy środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz założeń rozwoju gminy wynikających z oceny jej walorów i zagrożeń, szans rozwojowych (w tym również wynikających z powiązań zewnętrznych i polityki regionalnej).

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy zostały sformułowane w wyniku szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych.

Wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczonego celu jest przyjęcie polityki i jej realizacja przez kolejne władze samorządowe gminy i jej organy wykonawcze.

6.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Generalnym celem polityki przestrzennej gminy jest ukierunkowanie działań zmierzających do podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców, ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego oraz zwiększenia atrakcyjności dla przyszłych inwestorów.

Podstawą osiągnięcia celów polityki przestrzennej i określenia kierunków rozwoju przestrzennego jest wykorzystanie uwarunkowań wynikających ze środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenia i powiązań zewnętrznych gminy, dotychczasowego zainwestowania i zagospodarowania gminy.

Do pozytywnych elementów uwarunkowań rozwoju miasta i gminy należą:

- istniejący oraz projektowany (droga ekspresowa S 8) układ komunikacyjny,
- korzystne, bliskie położenie gminy w stosunku do miasta wojewódzkiego Łodzi, oraz dużych ośrodków miejskich jak Piotrków Trybunalski, Bełchatów,
- dostęp do ważnych elementów infrastruktury technicznej .

Szansę dla rozwoju i aktywizacji Gminy Zelów stwarzają:

- rozwój funkcji wypoczynkowej w formie indywidualnego budownictwa letniskowego oraz zorganizowanego, aktywizacja rolnictwa w oparciu o agroturystykę,
- wzrost zainteresowania społeczeństwa pozalokalnego nabywaniem działek rekreacyjnych w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo, planowanych do zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego,
- rozwój intensywnego rolnictwa na obszarach o korzystnych warunkach naturalnych, wprowadzenie nowych technologii w produkcji roślinnej i zwierzęcej (rolnictwo ekologiczne, specjalistyczne),
- istniejące rynki zbytu w sąsiednich dużych miastach jak – Łódź, Bełchatów, Łask, Piotrków Trybunalski oraz Radomsko,
- planowany rozwój lotniska w Łasku,
- planowana realizacja farmy wiatrowej na obszarze wschodniej części gminy.

6.2. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

1. Tereny wyłączone spod zabudowy ze względu na przepisy odrębne.

Wyżej wymienione tereny to:

- strefy ochronne cmentarzy – nakaz utrzymania odległości od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, od zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz od studzien, źródeł, strumieni, służących do czerpania wody pitnej lub dla potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w odległości 50 - 150 m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- strefy uciążliwości od obiektów infrastruktury technicznej (szerokość pasa zgodnie z przepisami dotyczącymi odpowiednich sieci):
 - linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV,
 - linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220 kV,
 - linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
 - średniego napięcia,
 - dróg,

W/w wyłączenie spod zabudowy, w przypadku terenów objętych zmianą „Studium ...”, należy rozumieć jako ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustaleń przepisów odrębnych.

2. Tereny, na których ogranicza się lub zakazuje się lokalizacji zabudowy ze względu na ochronę walorów przyrodniczych:

- tereny dolin rzecznych,
- gleby wysokich klas bonitacyjnych,
- gleby organiczne,
- tereny leśne.

3. Tereny zabudowy

Powinny one spełniać następujące wymagania:

- lokalizacja budynków istniejących zgodnie z istniejącą linią zabudowy oraz dla budynków nowopowstających zgodnie z linią zabudowy ustaloną w planie zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowaniach planistycznych, wynikające z przepisów odrębnych,
- każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej i możliwość doprowadzenia do jej terenu urządzeń infrastruktury technicznej w celu jej uzbrojenia,
- wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury jako zasobów wody pitnej (w pierwszym etapie z własnych lub grupowych ujęć wody) i energii elektrycznej,
- gromadzenie i odprowadzanie ścieków w ramach istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, do czasu podłączenia obowiązuje korzystanie z bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni.

Na załącznikach graficznych nr 1 Studium (dla miasta i gminy) wyznaczono obszary z przeznaczeniem na realizację inwestycji. Wydzielono następujące tereny przeznaczone do zabudowy:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- tereny obsługi ruchu turystycznego (bazy noclegowe, parkingi itp.),
- tereny zabudowy letniskowej,
- tereny usługowe,
- tereny produkcyjno-usługowe,

- tereny produkcyjno-usługowe i gospodarki odpadami,
- tereny przemysłu i składów,
- tereny obsługi komunikacji (w tym stacje paliw),
- tereny farmy wiatrowej.

W ramach nowo wyznaczanej zabudowy należy uwzględnić następujące zasady:

1. Dla zabudowy mieszkaniowej:

a) jednorodzinnej:

1. adaptacja istniejącej zabudowy z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy i jej uzupełnianiem,
2. zabudowa nowa stanowić ma uzupełnienie istniejącej zabudowy i nawiązanie architekturą do jej charakteru,
3. minimalna wielkość działki 1000 m²,
4. gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócania krajobrazu gminy,
5. maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki,
6. dachy:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15 - 45°,
 - dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia 10° – 30°,
7. adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków,
8. nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do kalenicy,
9. wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia, dla budynków gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna.

b) wielorodzinnej:

1. adaptacja istniejącej zabudowy z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy,
2. gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócania krajobrazu miasta,
3. maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki,
4. dachy:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15 - 45° lub mansardowe,
 - dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia 10° – 30°,
5. adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków,
6. nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 14 m,
7. wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych do czterech kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia, dla budynków gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna.

c) zabudowy zagrodowej:

1. adaptacja istniejącej zabudowy z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, z jednoczesnym

- porządkowaniem istniejącej zabudowy i jej uzupełnianiem,
2. nowa zabudowa stanowić ma uzupełnienie istniejącej zabudowy i nawiązanie do jej charakteru,
 3. minimalna wielkość działki zagrodowej 2500 m²,
 4. gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócania krajobrazu gminy,
 5. dachy:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15 - 45°, zalecane 40 - 45°,
 - dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia 10° – 30°,
 6. adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków,
 7. nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi 12 m od poziomu terenu do kalenicy (dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym),
 8. nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych wynosi 14 m,
 9. zakaz lokowania dużych ferm zwierzęcych w terenach mieszkalnych, możliwość lokowania małych zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem uciążliwości do granic własności,
 10. dopuszcza się zabudowę inwentarsko – składową o wysokości jak dla budynków gospodarczych,
 11. zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do dołów gnilnych, cieków i urządzeń melioracyjnych.

d) letniskowej:

1. adaptacja istniejącej zabudowy z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków letniskowych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy ,
2. zabudowa nowa stanowić ma nawiązanie architekturą do jej charakteru,
3. gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócania krajobrazu gminy,
4. maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki,
5. dachy:
 - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15 - 45°,
 - dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
6. adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków,
7. nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 10 m od poziomu terenu do kalenicy,
8. minimalna wielkość działki– 1000 m² powierzchni,
9. lokalizacja budownictwa letniskowego w obszarach wyznaczonych zasięgów rozwoju osadnictwa, w układzie działek jednotraktowym w ciągach zabudowy wzdłuż dróg, głębokość działki nie powinna być większa niż 60 m.
10. wysokość zabudowy budynków letniskowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych: jedna kondygnacja nadziemna.

2. Dla zabudowy usługowej i użyteczności publicznej:

Ogólnie dla terenów usługowych i terenów użyteczności publicznej obowiązują następujące ustalenia:

- zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptacja do nowych warunków w formie uzupełnienia przeznaczenia terenu,
- wyklucza się możliwość prowadzenia działalności usługowej powodującej emisję pyłów i odorów przekraczającą granice własności,
- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
- obowiązuje zapewnienie dojazdu i miejsc parkingowych dla klientów i pracowników,

Ustalenia szczegółowe dla zabudowy usługowej:

a) handlowych:

- wyklucza się lokalizowanie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

b) kultu religijnego:

- powierzchnia nowoprojektowanego obiektu nie może przekroczyć 800 m²,
- dla obiektów sakralnych będących w strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie inwestycje muszą być uzgadniane ze służbami ochrony zabytków.

c) rekreacyjno – sportowych, hotelowych i turystycznych:

- adaptację istniejącej zabudowy oraz budowę nowych, związaną z obsługą terenów sportu i wypoczynku,
- gabaryty i architektura zabudowy musi harmonizować z otoczeniem,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m.

d) oświatowych i opieki zdrowotnej:

- maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
- nakazuje się projektowanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych,
- nakazuje się grodzenie terenów szkół od strony dróg i ulic, w celu zwiększenia bezpieczeństwa uczniów.

3. Dla terenów obsługi komunikacji:

a) parkingowych:

- zezwala się na tworzenie funkcji usługowo – handlowej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15% powierzchni parkingu,
- maksymalna wysokość obiektów budowlanych i nośników reklamowych – 5 m,
- zezwala się na umieszczanie nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 30 m².

b) stacji paliw:

- zezwala się na tworzenie funkcji usługowo – handlowej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
- maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m,
- maksymalna wysokość nośników reklamowych – 5 m,
- zezwala się na umieszczanie nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 30 m².

4. Dla zabudowy produkcyjnej i składowej:

- gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobrazu gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy dla nowopowstającej zabudowy – 14 m,
- obowiązuje zapewnienie dojazdu i miejsc parkingowych w ilości wystarczającej dla planowanej liczby klientów i pracowników,
- negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice własności.

5. Dla zabudowy produkcyjno-usługowej i gospodarki odpadami:

Lokalizacja zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, usługowych, składów, baz budowlanych, baz sprzętu technicznego, baz transportowych, obiektów związanych z obsługą ruchu samochodowego oraz innych obiektów i urządzeń obsługi technicznej związanych z prowadzoną działalnością, w tym również związanych z gospodarką odpadami (z wyłączeniem składowania odpadów).

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy (dotyczy budynków bez utwardzeń terenu) – 70 %,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

Powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe i każdorazowo ustalać je w odniesieniu do lokalnych uwarunkowań. Dopuszcza się ich zmianę, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy, gdzie zastana sytuacja przestrzenna uniemożliwiłaby zagospodarowanie zgodne z przyjętymi powyżej wartościami.

Określona powyżej maksymalna wysokość budynków nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, masztów, silosów oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji. W przypadku obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t., zachodzi konieczność zgłoszenia planowanej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji oraz ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

5. Przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo - usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz produkcyjnej stosuje się następujące zasady i warunków podziału nieruchomości:

- a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału.

W „STUDIUM” utrwała się wykreowane na przestrzeni lat ośrodki obsługi podstawowej, tj.:

- dla terenów południowo - zachodnich gminy - wieś Wygietłów
- dla terenów centralnych gminy - miasto Żelów
- dla terenów północno-zachodnich wieś Kociszew

doinwestowując te obszary w miarę możliwości ekonomicznych samorządu i rosnącego popytu na usługi.

Zastany stan obsługi miasta i gminy w zakresie infrastruktury społecznej wymaga w zasadzie tylko podnoszenia standardu świadczonych usług, wyposażenia w kompetentny personel oraz dbałości o stan obiektów oraz ich rozbudowę.

W zakresie obsługi podstawowej mieszkańców miasta i gminy, w tym inwestycji realizowanych z budżetu gminy i dotacji, hala sportowa i basen jest tą najbardziej priorytetową. Większość usług z tego zakresu będą to tak zwane usługi komercyjne. Należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące, zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi o czysto rynkowym charakterze i ograniczonej do lokalnej gospodarki nieruchomościami ingerencji władz samorządowych.

W tym przedziale plasować się będą m.in. wszelkie obiekty handlowe, a także obiekty wznoszone w wyznaczonych w „STUDIUM” terenach, preferowanych dla lokalizacji inwestycji związanych z obsługą tras komunikacyjnych: tj. motele, zajazdy, parkingi, stacje benzynowe, stacje diagnostyczne i naprawcze itp.

6.3. Działalność gospodarcza

Na terenie miasta i gminy prowadzona będzie działalność gospodarcza o charakterze usługowym i produkcyjnym. W studium adaptuje się tego typu obiekty zlokalizowane w mieście i w niektórych wsiach. Zakłada się, że nowe tego typu obiekty będą obiektami nieuciążliwymi tzn.:

- na terenie miasta i gminy nie powinny być realizowane obiekty uciążliwe dla środowiska i życia mieszkańców,
- na terenach koncentracji budownictwa mieszkaniowego oraz w granicach obszarów chronionego krajobrazu nie można lokalizować obiektów mogących pogorszyć stan środowiska ,
- na pozostałych terenach uciążliwość obiektów mogących pogorszyć stan środowiska nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.
- nie należy również lokalizować obiektów emitujących zanieczyszczenia o charakterze odorowym, wprowadzających do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej poziomu norm stężeń dopuszczalnych, przekraczających poziomy dopuszczalne hałasu w zależności od miejsca lokalizacji obiektu w stosunku do istniejącego i przewidywanego zagospodarowania terenu.
- Należy dążyć do skupiania działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym, lokalizacji dużych składów, baz itp. w obszarach wyznaczonych dla tych funkcji na terenie miasta i we wsi Pożdżenice, a dla przemysłu budowlanego we wsiach: Kolonia Kociszew, Kolonia Łobudzice, Bujny Szlacheckie, Zelówek i Zagłówki.
- Uciążliwość skoncentrowanej działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy metod techniczno-technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenu oraz metod estetyczno-ochronnych (zieleni).
- Obiekty działalności gospodarczej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej można lokalizować w zasięgach rozwoju osadnictwa na terenie poszczególnych wsi i na terenie miasta z wyłączeniem terenów budownictwa skoncentrowanego i terenów lotniskowych, w tym wsi lotniskowych.
- Drogi na terenach działalności gospodarczej powinny mieć szerokości umożliwiające parkowanie w liniach rozgraniczających i wprowadzanie pasów zieleni.
- Gospodarowanie na terenach działalności gospodarczej może odbywać się tylko z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska.
- Każdy z projektowanych zakładów, który będzie produkował ścieki o parametrach innych niż bytowo-gospodarcze musi posiadać własne podczyszczalnie ścieków.

6.4. Obiekty usług komunalnych i urządzenia techniczne

Na terenie miasta i gminy funkcjonuje szereg obiektów obsługi komunalnej:

- oczyszczalnie ścieków we wsi Pożdżenice i Wygietłów,
- ujęcia wody i stacje uzdatniania w Zelowie i w Kociszewie,
- obiekty i urządzenia elektroenergetyczne: Główna Stacja Zasilania /GPZ/ w Zelowie ,
- na terenie miasta zlokalizowany jest Zakład Usług Komunalnych i Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

Wszystkie te obiekty mają zabezpieczone odpowiednie warunki funkcjonowania. Nie przewiduje się ich rozwoju przestrzennego.

Poza wyznaczonymi w zmianie „Studium ...”, terenami produkcyjno-usługowymi i gospodarki odpadami, zagospodarowanie odpadów stałych odbywać się będzie poza terenem gminy. Przewiduje się wywóz odpadów na wysypisko we wsi Podwody - Wola Kruszyńska zlokalizowane w gminie Bełchatów.

Istniejący na terenie miasta cmentarz rzymsko- katolicki zaspokaja potrzeby w tym zakresie. Rozbudowy nie wymagają również istniejące cmentarze rzymsko - katolickie we wsiach: Kociszew, Wygietłów, Pożdżenice i Łobudzice. Ochronie konserwatorskiej i opiece podlegają wszystkie stare cmentarze nieczynne.

7. Kierunki rozwoju produkcji rolnej i leśnej na obszarze gminy i miasta

Strategiczne kierunki rozwoju wsi i rolnictwa w gminie

W gminie Żelów rolnictwo spełnia ważną funkcję gospodarczą. Udział użytków rolnych, który może być uznany za miernik tej funkcji wynosi 65% (w województwie 62%). Również ważną dziedziną jest gospodarka leśna, użytki te zajmują 25% (woj. 28%).

Ze względu na znaczną lesistość terenu konieczne jest:

1. popieranie polityki ekologiczacji rolnictwa,
2. inicjowanie zakładania szkółek i sadzenia drzew,
3. ochrony lasów przed zanieczyszczeniami chemicznymi, żerowaniem szkodników,
4. wprowadzanie drzewostanów wielogatunkowych,
5. preferowanie rozwoju ekologicznego w gospodarce leśnej.

W rozwoju gminy należy uwzględnić także założenia i przewidywane kierunki rozwoju rolnictwa w skali kraju i państw Wspólnoty Europejskiej.

Najważniejszymi celami rozwoju w rolnictwie na obszarze gminy powinny być dwa podstawowe zagadnienia tj.:

- **podwyższanie poziomu życia na wsi;**
- **wzrost efektywności gospodarki rolnej.**

Poziom życia w gminie jest jeszcze niski i znacznie odbiega od średnich warunków ludności miejskiej dotyczy to zwłaszcza infrastruktury i dochodów. Tworzenie dodatkowych miejsc pracy, umożliwi powiększenie powierzchni gospodarstw towarowych i ich specjalizację.

Ludności poszukującej pracy poza rolnictwem, należy pomagać w zdobywaniu kwalifikacji do nowych zawodów. Niezbędne będzie tu również podnoszenie poziomu wiedzy ogólnej i rolniczej użytkowników gospodarstw. Zagadnienia te powinny należeć głównie do Ośrodka Doradztwa Rolniczego i szkół rolniczych. Natomiast działania dotyczące poprawy jakości produkcji powinny inicjować i pilotować organizacje rolnicze i związki branżowe oraz tworzone grupy producentów. Ważnym dla produkcji rolnej będzie tworzenie i rozwój bazy handlowo - zaopatrzeniowej oraz instytucjonalnego otoczenia rolnictwa.

Na terenie objętym zmianą „Studium ...”, nie wyznacza się obszarów rolnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

8. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska przyrodniczego i kulturowego

8.1. Środowisko przyrodnicze

Polityka przestrzenna to wyraz świadomej działalności w odniesieniu do przestrzeni. Jest to wybór takich kierunków rozwoju, które racjonalnie wykorzystując posiadane zasoby zapobiegają potencjalnym konfliktom wynikającym z procesów rozwojowych. Są to również takie działania, które wpłyną na podniesienie atrakcyjności

terenów /dla różnych podmiotów/ i standardów warunków życia wszystkich mieszkańców tego terenu. Działania pro ekologiczne sprzyjać będą również zachowaniu walorów w ponadlokalnych jednostkach przyrodniczych.

Studium stwarza ramy dla zrównoważonego rozwoju /ekorozwoju/ miasta i gminy. Przenosi to jednak szczególną odpowiedzialność na organy samorządowe przy kreowaniu polityki przestrzennej.

Za najważniejsze kierunki działania dotyczące środowiska przyrodniczego i kulturowego w Studium uznaje się:

1. Ochronę wód powierzchniowych i wglębnych.

Na terenie miasta, w sąsiedztwie ujęć wodnych proponuje się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej. Rozwój budownictwa na tych terenach powinien być uwarunkowany wyprzedzającą realizacją kanalizacji sanitarnej.

Z uwagi na słabą izolację pierwszego poziomu wodonośnego na części terenu gminy /z tego poziomu czerpie wodę znaczna część gospodarstw wiejskich/ oraz łatwość jego skażenia, celem strategicznym powinno być dążenie do pełnego zwodociągowania wiejskich jednostek osadniczych. Procesowi temu powinna jednak towarzyszyć równoległa realizacja systemów kanalizacji sanitarnej. Ma to istotny wpływ zarówno na ochronę wód powierzchniowych jak i wglębnych.

Predyspozycje użytkowe części terenów gminy pozwalają na kreowanie funkcji rekreacyjnej. Dotyczy to terenów w sąsiedztwie rzeki Grabi oraz terenów istniejącego zbiornika "Patyki" i projektowanych zbiorników "Zbyszek" na rzece Pilski, „Ldzań” na Grabi oraz zbiorników „Grębociny”, „Dębowałec” i „Fraszka”. Rekreacyjne wykorzystanie wód, dziś i w przyszłości, wymaga zdecydowanej poprawy stanu ich czystości. Istniejące oczyszczalnie preferują budowę systemów kanalizacyjnych w zachodniej części gminy. Możliwość jednak wykreowania funkcji rekreacyjnej /jednak z potencjalnych szans rozwojowych tego terenu/ oraz potrzeby wynikające z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych wskazują na niezbędność i pilność realizacji oczyszczalni i systemów kanalizacyjnych w tych rejonach.

2. Ochronę terenów rolniczych zachodniej części gminy.

Występujące w tym rejonie zwarte i duże kompleksy gleb o wyższych bonitacjach oraz znaczące tereny użytków zielonych stanowią rejon o wysokiej przydatności rolniczej. Rejon ten, również o dobrych warunkach aerosanitarnych i dużych możliwościach uporządkowania gospodarki ściekowej stwarza doskonałe warunki dla rozwoju rolnictwa ekologicznego, gdzie jakość dominuje nad ilością. Z tego też względu tereny te należy chronić przed lokalizacjami inwestycji, które uszczupliłyby grunty o wysokiej przydatności rolniczej lub mogły niekorzystnie oddziaływać na te tereny.

Do liczących się, na skalę przemysłową, zasobów surowcowych należą gliny, piaski i utwory piaszczysto-żwirowe. Stan ich rozpoznania jest różny a eksploatacja często prowadzona jest w sposób nieracjonalny.

Ponieważ stanowią one poważną bazę dla rozwoju funkcji przemysłowej stan ich rozpoznania jakościowego i ilościowego powinien być pogłębiany. Dokładniejsze rozpoznanie zasobów i program racjonalnej eksploatacji może powstrzymać procesy dewastacji powierzchni.

Rejonem eksploatacji surowców ilastych na terenie gminy są miejscowości Zelówek, Kociszew, Kolonia Łobudzice.

Złoże usytuowane w Zelowie pomiędzy ulicami Żeromskiego a Cegielnianą zostało wyczerpane a tereny poeksploatacyjne wymagają rekultywacji. Najkorzystniejszym kierunkiem byłoby stworzenie tu terenów zielonych oddzielających zabudowę mieszkaniową od terenów, na których kierunkowo mogłaby się rozwinąć funkcja przemysłowo-składowa.

3. Pomniki przyrody

W myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 r. Art. 28. "Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno-pamiętkowej i krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, w szczególności sędziwe i okazałych rozmiarów drzewa i krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe, jaskinie."

Na terenie gminy za pomniki przyrody uznano:

- klon jawor o obwodzie pnia 340 cm w miejscowości Kociszew - na terenie przykościelnym;
- dąb szypułkowy o obwodzie pnia 520 cm w Kociszewie - na terenie Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”;
- wiąz górski o obwodzie pnia 520 cm w Zelowie,
- lipa drobnolistna w miejscowości Bujny Szlacheckie,
- dąb szypułkowy w miejscowości Kociszew,
- dwa wiązy polne w miejscowości Łobudzice - przy kościele Parafii Rzymsko-Katolickiej,
- dwie lipy drobnolistne w miejscowości Zelów - teren przykościelny Parafii Ewangelicko-Reformowanej.

W stosunku do pomników przyrody zabronione jest wycinanie, niszczenie i uszkodzanie drzew, zrywanie pączków, kwiatów i owoców, zanieczyszczanie terenu w pobliżu drzew, umieszczanie tablic, napisów i innych znaków, nacinanie drzew - rycie napisów i znaków, wchodzenie na drzewa.

4. Zagospodarowanie gleb marginalnych

Na terenie miasta i gminy ich powierzchnia jest znaczna i są to najczęściej grunty odłogowane.

Powierzchnie te powinny stanowić bazę dla tworzenia nowych powierzchni leśnych lub być przeznaczone dla rozwoju innych funkcji w zależności od usytuowania. Tworzenie nowych powierzchni leśnych jest działaniem na rzecz wzmocnienia potencjału ekologicznego gminy.

Poza dotychczasowymi ustaleniami studium, w zakresie kierunków polityki przestrzennej dotyczącej ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, na obszarze zmiany „Studium ...” przewiduje się, iż gospodarka odpadami (z wyłączeniem ich składowania), odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Dodatkowo, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego.

8.2. Środowisko kulturowe

1. RYS HISTORYCZNY

miasto Zelów

Najstarsze informacje o Zelowie sięgają 1402 roku. Do początku XIX wieku była to wieś szlachecka. W 1802 roku do Zelowa przybywają z Kępna osadnicy czescy, chroniący się

przed prześladowaniami religijnymi w Czechach. Zasadźcą Zelowa był Aleksander Prozelin. Koloniści nabyli dobra od ówczesnego właściciela Józefa Świdzińskiego. Kilkanaście rodzin osiadłych na słabych gruntach przerzuciło się na rękodzielnictwo. Wkrótce nowa osada zażyła z wyrobów płócienniczych. Czeskie osadnictwo w Zelowie rozszerzało się dalej. Obok produkcji płótna Zelowiaczy zajęli się wyrobem tkanin wełnianych. Od połowy XIX wieku wkracza do warsztatów bawełna.

Osadnicy zorganizowani w gminę Braci Czeskich zbudowali w 1802 roku własny kościół i szkołę. W ciągu półtora wieku Zelów stał się ośrodkiem o wszystkich cechach miejskich. W 1954 roku Zelów otrzymał prawa osiedla a w 1957 roku został miastem.

Układ rozplanowania

Miasto leży na terenie płaskim, otoczone od północy i wschodu niewielkimi kompleksami leśnymi. Zespół urbanistyczny miasta wykształcił się z wiejskiego układu dwóch połączonych uliczek. W XIX wieku powstał rynek oraz szachownicowy układ ulic na podstawie dawnych dróg wiejskich prowadzących do Bełchatowa i Łasku. W północno-wschodniej części miasta zlokalizowany jest zespół cmentarny z zabytkowymi nagrobkami. Sylweta miasta jest rozproszona a dominantę stanowi Kościół Braci Czeskich.

Zabudowa

Oprócz Kościoła Braci Czeskich na terenie Zelowa występuje kilka zespołów zabudowy o zachowanych wartościach kulturowych:

- Zabudowa murowana I, II, III-kondygnacyjna, zwarta o układzie kalenicowym zgrupowanym przy rynku i jego najbliższej okolicy. Budynek wyposażone są najczęściej w przejazdową sień.
- Wolnostojące budynki murowane, najczęściej I-kondygnacyjne występujące przy ulicach: Sienkiewicza, Piotrkowskiej i Kościuszki.
- Zabudowa drewniana Tkaczy z charakterystycznym typem budynku o poddaszu wysuniętym na wspornikowych belkach /ul. Piotrkowska i Kościuszki/.

Zabytki techniki można dziś odnaleźć na terenie dawnych zakładów przemysłowych:

- tkalnia i farbiarnia "Springera" przy ul. Piotrkowskiej,
- fabryka włókiennicza "Lewiego" przy ul. Kilińskiego,
- młyn parowy, elektrownia, kaszarnia przy ul. Rynek,
- dawny browar przy ul. Południowej.

Stan zachowania

Układ urbanistyczny wykształcony w XIX wieku utrzymał się do dziś bez istotnych zmian, zachowując przy tym pierwotne kierunki dróg wylotowych. Sylweta miasta została zmniejszona nowymi obiektami zakładów przemysłowych. Zachowana zabudowa jest w znacznym procencie w złym stanie technicznym. Szczególnie dotyczy to zabudowy drewnianej.

Układ miejski postulowany jest do objęcia ochroną konserwatorską.

Zakres ochrony:

- układ rozplanowania /rynek wraz z szachownicą ulic i kierunkami dróg wylotowych/,
- sylweta,
- zespół cmentarny,
- zabudowa zabytkowa wymieniona wyżej.

2. HISTORYCZNE ZESPOŁY WIEJSKIE

gmina zelów

- Bujny Księżę /1395 rok/,
- Ignaców /XIX wiek/,
- Kociszew /1255 rok/,
- Kurówek,
- Łobudzice,
- Pożdżenice,

- Wygiełzów.
- 3. ZESPOŁY I OBIEKTY SAKRALNE.
- Kociszew-Kościół parafialny, plebania, dom parafialny, park 2,5 ha,
- Łobudzice-Kościół parafialny, dzwonnica,
- Pożdżenice-Kościół parafialny, dzwonnica,
- Wygiełzów-Kościół parafialny, dzwonnica.

Zespoły i obiekty rezydencjalne.

- Krześlów-park 2,16 ha, dwór klasycyst., oficyny, czworak, spichrz, obora, stodoła, gorzelnia z zabudowaniami,
- Łęki-park 4,7 ha,
- Łobudzice-dwór, park 1,5 ha,
- Przecznia-park 1,5 ha, oficyna,
- Wola Pszczółcka-dworek myśliwski, park 1,7 ha.

Zabytki techniki

- Dąbrowa-wiatrak "Kozłak" drewniany 1864 rok,
- Fraszka-młyn wodny zbożowy, drewniany 1925 rok,
- Jamborek-młyn wodny zbożowy nad odnogą Grabii, drewniany z 1920 roku,
- Kuźnica-młyn wodny zbożowy na rzece Grabii, drewniany z 1948 roku.

Zabytki cmentarne

- Kociszew,
- Łobudzice,
- Wygiełzów.

Na terenie gminy występują ponadto 3 obszary o zagęszczeniu stanowisk archeologicznych o dużych wartościach poznawczych.

4. MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ

- Wygiełzów-mogiła lotników polskich poległych we wrześniu 1939 r. - cmentarz parafialny.
- Miejsca Pamięci Narodowej na terenie miasta Zelowa:
- Obelisk w miejscu byłego karnego obozu pracy - ul. Żeromskiego,
 - Tablica w miejscu byłego karnego obozu pracy - ul. Herbertów 10,
 - Mogiła bezimiennych ofiar terroru-cmentarz parafialny,
 - Pomnik Tadeusza Kościuszki-Plac Dąbrowskiego.

Obiekty zabytkowe

Miasto Zelów

Układ urbanistyczny, XIX w.

1. Kościół Braci Czeskich, ob. Ewangelicko-Augsburski mur., 1823 ul. Kilińskiego (wpisany do rejestru zabytków)
2. Dom nr 4, mur., 3 ćw. XIX.
3. Dom nr 18b, drewn., 3 ćw. XIX.
4. Dom nr 21b, drewn., 3 ćw. XIX. ul. Kościuszki
5. Dom nr 7, mur., 4 ćw. XIX.
6. Dom nr 10b, mur., 4 ćw. XIX.
7. Dom nr 12, mur., 3 ćw. XIX.
8. Dom nr 37, drewn., 3 ćw. XIX.
9. Dom nr 54a, drewn., 3 ćw. XIX.
10. Dom nr 56, mur., 4 ćw. XIX.

11. Dom nr 80, drewn.-mur., 3 ćw. XIX.
12. Dom nr 87, mur., 4 ćw. XIX.
13. Dom nr 94, mur., 1865.
14. Dom nr 97, mur., 3 ćw. XIX.
15. Dom nr 117, drewn., 4 ćw. XIX. ul. Nowy Rynek
16. Dom nr 1, drewn., 3 ćw. XIX. ul. Piotrkowska
17. Dom nr 1, mur., 3 ćw. XIX.
18. Dom nr 32, drewn., 3 ćw. XIX.
19. Dom nr 33, drewn., 3 ćw. XIX.
20. Dom nr 35, drewn., 3 ćw. XIX.
21. Dom nr 37, drewn., 3 ćw. XIX.
22. Dom nr 38, drewn., 3 ćw. XIX.
23. Dom nr 42, drewn., 3 ćw. XIX.
24. Dom nr 65, drewn., 4 ćw. XIX. Rynek
25. Dom nr 2, mur., 3 ćw. XIX.
26. Dom nr 3b, mur., 3 ćw. XIX.
27. Dom nr 4a, mur., 3 ćw. XIX.
28. Dom nr 5, mur., 3 ćw. XIX.
29. Dom nr 7, mur., 3 ćw. XIX.
30. Dom nr 8, mur., 3 ćw. XIX.
31. Dom nr 11, mur., 3 ćw. XIX.
32. Dom nr 12, mur., 2 poł. XIX.
33. Dom nr 13, mur., 2 poł. XIX. ul. Sienkiewicza
34. Dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX.
35. Dom nr 13, mur., 3 ćw. XIX.
36. Dom nr 17, mur., 3 ćw. XIX.
37. Dom nr 18, mur., 3 ćw. XIX.
38. Dom nr 25a, drewn., 3 ćw. XIX.

Gmina Zelów

Środowisko kulturowe gminy jest ubogie, składają się na nie tylko obiekty architektury i budownictwa oraz zespoły parkowe.

Są to:

1. Zabytki architektury i budownictwa:

- dom - Bujny Szlacheckie nr 1 właśc. Z. Wójcik - drewniany 3 ćw. XIX w.
- dom – Kolonia Grabostów nr 43, właścicielka. B. Jaworska - drewniany z 1917 r.
- dom - Kolonia Grabostów nr 56, właśc. W. Marczak - drewniany 4 ćw. XIX w.
- dom - Ignaców nr 20, wł. G. Pospieszyl - drewniany, 4 ćw. XIX w.
- dom - Ignaców nr 36, wł. Płóciennik - drewniany k. XIX w.
- dom - Ignaców nr 47, wł. R. Mikołajewski - drewniany k. XIX w.
- dom - Ignaców nr 33, właśc. Kosztecki - drewniany lata 30-te XX w.
- dom - Pożdżenice nr 53, właśc. A. Grzelczak - 4 ćw. XIX w.
- dom - Wygiełzów nr 49 właśc. S. Liświński - drewniany z końca XIX w.
- dom - Wygiełzów nr 58 właśc. J. Zajączkowska - z końca XIX w.
- dom - Karczmy nr 16, właśc. - murowany z 1921 r.
- dom - Łobudzice nr 43, pocz. XX w. - murowany.
- dom - Walewice nr 10, właśc. M. Lis - murowany z 1938 r.
- dom - Walewice nr 12 właśc. S. Lis - drewniany z ok. 1920 r.
- dom - Zabłoty nr 18 właśc. K. Kubicki - drewniany z pocz. XX w.
- wiatrak Kozlak-Dąbrowa-właśc. Roman Jurczykowski - drewniany z 1964 r.
- Zespół kościelny - Kociszew-kościół - drewniany l. 1765-1775 r., - plebania - murowana, 1887 r., - dom parafialny - murowany k. XIX w.
- Zespół kościoła paraf. p. w. Św. Kazimierza i Barbary - kościół z 1795 r., - dzwonnica - 2

poł. XIX w.

- Zespół kościoła paraf. p. w. Nawiedzenia NMP i Nawrócenia Św. Pawła. - kościół z 1796 r. - dzwonnica z k. XVIII w.

2. Zespoły zieleni:

- Zespół podworski - Dąbrowa nr 30, właśc. E. Jurczykowska - szczątki parku, -dawny dwór
- Zespół podworski - Krześlów - dwór murowany z 1 ćw. XIX w., -rządcówka - poł. XIX w., - budynek dworski, -park z 2 poł. XIX w.
- Łęki-zespół podworski-dwór l. 20-te. XIX w., -park-stan szczątkowy
- Zespół podworski- Kolonia Przecznicza - pozostałość parku z pocz. XIX w. - oficyna z pocz. XX w.

3. Obiekty martyrologii

Na terenie gminy brak obiektów martyrologii.

4. Zabytki sztuki sepulkralnej

Na cmentarzach znajduje się wiele starych pomników nagrobnych, które mogą zostać uznane za zabytki sztuki sepulkralnej.

Na terenie gminy znajduje się bardzo wiele starych kapliczek i krzyży przydrożnych.

ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego

Studium ustala następujące warunki w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:

1. W celu ochrony dóbr kultury i walorów krajobrazu kulturowego w Studium wyznaczono następujące strefy:
 - 1) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
 - 2) strefy ochrony układu przestrzennego „B”,
 - 3) strefy ochrony konserwatorskiej „E” ,
 - 4) strefy ochrony stanowisk archeologicznych „W”,
 - 5) strefy obserwacji archeologicznej „OW”.
2. Zasięgi ww. stref ochrony konserwatorskiej, wymienionych w ust. 1, określono na rysunku Studium.
3. Strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” objęto:
 - Kociszew – kościół p.w. Teodora Męczennika,
 - Krześlów – dwór z oficyną, spichlerzem i magazyn
 - Łobudzice – kościół p.w. św. Wawrzyńca i Tomasz
 - Pożdżenice – dom (d. szkoła),
 - Wygiełzów–kościół p.w. Nawiedzenia NMP z dzwonnica
 - Żelów – kościół Braci Czeskich (obiekt wpisany do rejestru zabytków),
 - Dąbrowa – wiatrak,
 - Krześlów – gorzelnia,
 - Krześlów – park dworski,
 - Przecznicza – park dwór
 - Wola Pszczółcka – park leśny.
4. W granicach strefy „A”, Studium ustala:
 - 1) adaptację zespołów kościelnych, zabytku techniki i założeń dworsko-parkowych, z obowiązkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego o funkcji pierwotnej,

- 2) dopuszczalne przeznaczenie na terenach ww. zespołów pod lokalizację obiektów o funkcji małej architektury, dojazdów wewnętrznych i dojeżdżających pieszych, w zakresie i w formie podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) możliwość działań realizacyjnych w zakresie urządzenia parków we wsiach: Krześlów, Przecznia i Wola Pszczółtecka, wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania, określający zasady rewaloryzacji całego założenia w strefie ochrony konserwatorskiej,
- 4) przed podjęciem działań realizacyjnych ustala się obowiązek uzgodnienia projektów rewaloryzacji w/w parków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) zakres i stopień wszelkich prac, polegających na modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów zlokalizowanych na terenach objętych strefą ochrony „A”, wymagają każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 6) ochronę istniejącego drzewostanu i grup krzewów, z obowiązkiem uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wycinek i nasadzeń drzew i komponowanych grup krzewów,
- 7) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych,
- 8) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

5. Strefą częściowej ochrony konserwatorskiej ochrony układu przestrzennego „B” objęto: historyczny układ urbanistyczny (centrum) miasta Zelowa oraz tereny cmentarzy wpisanych do ewidencji konserwatorskiej w miejscowościach: Zelów, Wygiełzów, Kociszew, Łobudzice i Pożdżenice.

- 1) W granicach strefy „B” Studium ustala się:
- 2) w m. Zelów nakazuje się ochronę istniejącego układu ulic. Każde nowe przebiecie komunikacyjne w strefie „B”, ingerujące w istniejący układ rozplanowania miasta, w tym także komunikacja wewnętrzna, wymaga każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) obowiązuje wyznaczony na rysunku Studium zwarty pierzejowy charakter zabudowy, realizacja nowej zabudowy o gabarytach nie zakłócających chronionego krajobrazu miejskiego, jednak nie wyżej niż 3 kondygnacje,
- 4) zakaz zmiany zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetki poszczególnych układów wiejskich; dla zabudowy nowej i przebudowywanej Studium wprowadza nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość do okapu 4,5 m, maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 10 m,

- 1) Studium dopuszcza realizację obiektów w strefie „B” o parametrach wysokościowych innych niż określono wyżej po uzyskaniu każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) ochronę i ekspozycję istniejących wewnętrznych i zewnętrznych dla układu wsi, pozytywnych dominant wysokościowych w poszczególnych układach wiejskich,
- 3) obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury m. in. przez stosowanie dachów spadzistych o kątach nachylenia połaci stosowanych w tradycyjnej architekturze danej wsi oraz przez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych,
- 4) na terenach stref „B”, zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych oraz zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

6. Konserwatorską strefą ochrony widokowej „E” objęto:

- 1) teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła oraz zieleni parkowej we wsi Kolonia Łobudzice,
- 2) teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła we wsi Wygiełzów,
- 3) teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła wraz z parkiem we

wsi Kociszew,

4) teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościelnego we wsi Pożdżenice,

5) zespół dworsko-parkowy wraz z gorzelnią we wsi Krześlów,

7. W granicach stref „E”, Studium ustala:

1) zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej,

2) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych,

3) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, z zakazem jej rozbudowy wysokościowej,

4) zakaz budowy ogrodzeń szczelnych oraz wszelkich z prefabrykatów betonowych,

5) na terenach mieszkaniowych znajdujących się w strefie ekspozycji „E” obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku w sposób nie zakłócający otoczenia obiektu historycznego, maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnację (w tym poddasze), obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu nie mniejszym niż 30°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich oraz nie przewiduje się budowy piwnic zagłębionych w gruncie.

8. Studium wyznacza w zakresie ochrony archeologicznej dóbr kulturowych strefy ochrony archeologicznej „W” (obejmujące stanowiska archeologiczne) oraz strefy obserwacji archeologicznej „OW”.

9. W granicach stref ochrony archeologicznej „W”, Studium ustala:

1) obowiązek uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy realizacji wszelkich inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych) związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej.

2) zmiana w użytkowaniu terenu i inwestycje, na terenach ochrony archeologicznej, mogą być dopuszczone wyłącznie do realizacji po zobowiązaniu się właściciela lub użytkownika gruntu do:

a) przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych

o charakterze wykopaliskowym (sondażowych lub szeroko-powierzchniowych),

b) zapewnienia nadzoru archeologa na koszt inwestora przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z wymienionymi działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu,

z rygiem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia,

w wykopach budowlanych, zabytkowych obiektów,

c) do czasu przeprowadzenia prac archeologicznych wymienionych powyżej obowiązuje, na terenach ochrony archeologicznej, zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. realizacji inwestycji kubaturowych związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją oraz robotami ziemnymi,

d) szczegółowy zakres prac archeologicznych każdorazowo określi Wojewódzki Konserwator Zabytków - dla każdej inwestycji,

10. W granicach stref obserwacji archeologicznej „OW”, Studium ustala:

1) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przy realizacji wszelkich inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych związanych z

- robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej),
- 2) szczegółowy zakres prac archeologicznych każdorazowo określi WKZ - dla każdej inwestycji,
 - 3) po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa nadzór ten prowadzony jest na koszt inwestora przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z wymienionymi działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu, z rygiem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych, zabytkowych obiektów.

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia, ustalenia planów ochrony parków kulturowych oraz inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

9. Uwarunkowania i kierunki rozwoju układu komunikacyjnego miasta i gminy

Generalnie rozwój gospodarczy jednostki administracyjnej (miasta, gminy) uwarunkowany jest w dużym stopniu możliwościami obsługi komunikacyjnej obszaru, która z kolei uwarunkowana jest z jednej strony przebiegiem dróg zewnętrznych, a z drugiej strony wewnętrznym układem dróg na obszarze gminy, jego stanem technicznym, możliwościami przekształceń i rozbudowy.

9.1. Powiązanie z otoczeniem zewnętrznym

System powiązań z dalszym otoczeniem zewnętrznym zapewniają miastu i gminie Żelów następujące drogi: krajowa nr 12, wojewódzkie o numerach: 483 i 484 a z sąsiednimi gminami następujące drogi powiatowe: 2301E, 2306E, 1907E, 2308E, 1920E, 1903E, 1927E i 4912E.

Za pośrednictwem w/w dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych miasto i gmina Żelów uzyskują powiązania zewnętrzne z najbliższymi miastami: Łaskiem, Bełchatowem, Piotrkowem oraz z siedzibami sąsiednich gmin.

Uzupełnieniem tych powiązań jest szereg dróg gminnych przebiegających w obrębie obszaru gminy i miasta.

Obszar miasta i gminy Żelów graniczy z następującymi gminami: Sędziejowice Buczek, Dłutów, Drużbice, Bełchatów, Kluki, Szczerców, Widawa i na małym fragmencie z gminą Łask .

Najbliżej położonymi ośrodkami miejskim o znaczeniu regionalnym są Bełchatów odległy od miasta Żelów o około 13 km i Łask w odległości ~ 15 km, z którymi gmina posiada bezpośrednie połączenie za pomocą dróg wojewódzkich nr 484 i 483.

Znaczącą rolę w układzie powiązań zewnętrznych dalekosiężnych ma droga krajowa nr 12, która przebiega relacji od wschodniej granicy Państwa poprzez Lublin – Radom – Piotrków Tryb. – Sieradz – Kalisz – Leszno – Głogów – do zachodniej granicy Państwa. Droga ta przebiega przez północny skraj gminy przenosząc ruch tranzytowy na kierunku Ukraina – Berlin. Ostatnie zamierzenia resortu co do tej drogi to propozycja jej modernizacji do parametrów drogi ekspresowej na wschód od Piotrkowa Tryb. (rozporządzenie RM o układzie autostrad i dróg ekspresowych z 15 maja 2004 roku), co może spowodować jeszcze większy ruch na tym kierunku.

9.2. Charakterystyka istniejącego układu drogowego

Transport osób i towarów wewnątrz gminy (miasta) zapewniają drogi i ulice miejskie znaczenia lokalnego a także po części drogi wojewódzkie i powiatowe, które w obrębie miasta przebiegają podstawowymi ciągami ulicznymi.

Drogi: krajowa, wojewódzkie i powiatowe stanowią szkielet komunikacyjny miasta i gminy Żelów. Zapewniają one powiązania zewnętrzne, a przebiegając przez teren miasta i gminy, zapewniają również powiązania komunikacyjne wewnętrzne.

Układ komunikacyjny miasta i gminy

Na układ drogowy obszaru opracowania składa się :

- sieć dróg krajowych i wojewódzkich,
- sieć dróg powiatowych,
- sieć dróg gminnych.

Uzupełnienie układu stanowią drogi wewnętrzne, śródpolne i dojazdowe.

Parametry sieci są bardzo zróżnicowane od zadawalających fragmentami dla dróg krajowych, wojewódzkich i części dróg powiatowych do bardzo średnich i bardzo złych, jeśli chodzi o drogi gminne.

Drogi krajowe

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 12 relacji Radom - Piotrków Trybunalski – Łask – Sieradz – Kalisz

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 17/2000 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych posiada klasę techniczną główna ruchu przyspieszonego GP.

Droga krajowa nr 12 posiada jedną jezdnię dwukierunkową o szerokości jezdni 7,0 m i nawierzchnię bitumiczną. Długość jej w granicach gminy wynosi ~ 4,8 km.

Sieć dróg wojewódzkich na obszarze miasta i gminy tworzą:

- droga wojewódzka nr 483 relacji Łask – Buczek – Szczerców – Częstochowa,
- droga wojewódzka nr 484 relacji Buczek – Żelów – Bełchatów – Kamieńsk.

Drogi wojewódzkie posiadają klasę techniczną główna (G), jedną jezdnię o nawierzchni bitumicznej i szerokości jezdni = 6,0 – 7,0 m.

Sieć dróg powiatowych na obszarze miasta i gminy tworzą:

- 1903E relacji Żelów (ul. Dzielna, ul. Bujnowska) – Bujny Szlacheckie - Głupice,
- 1904E relacji Łobudzice - Bujny Szlacheckie,
- 1907E relacji Łęki – Galewice- Zalesie – Chajczyny – Żygliny - Kalinowa,
- 1920E relacji Kluki – Parzno – Sromutka – Żelów (ul. Sienkiewicza),
- 1922E relacji Żelów (ul. Mickiewicza) – Kurów,
- 1927E relacji Żelów (Pl. Dąbrowskiego, ul. Kilińskiego) – Zagłówek – Kociszew – Słubice – Druzbice – do drogi 2308E,
- 2301E relacji Brzeski – Sędziejowice – Buczek – Wola Bachorska – Malenia – Bocianicha – Zagłówek,
- 2306E relacji Górki Grabińskie – Siedlce – Korczyńska – Wygietłów – Kurów,
- 2308E relacji st. kolejowa Widawa – Rogoźno – Zalesie – Wygoda – Kącik – Mzurki,
- 4912E relacji Dziadkowice – Kiki – Mauryców – Wincentów – Dobroń – Rokitnica – Karczmy – Roźniatowice.

Podstawowe parametry dróg powiatowych w granicach gminy podaje poniższa tabela (wg danych z Zarządu Dróg Powiatowych – Bełchatów).

Charakterystyka dróg powiatowych

L.p.	Nr drogi	Długość drogi [km]	Rodzaj nawierzchni	Szerokość jezdni [m]	Szerokość pasa drogowego
1	1903E	7,9	asfaltobeton	4,5	nie ustalona
2	1904E	3,3	asfaltobeton	4,5	nie ustalona

3	1907E	9,9	bitumiczna – 7,9 km, żwirowa utwar.-2,0 km	4,0 - 5,0	nie ustalona
4	1920E	4,5	asfaltobeton	5,0	nie ustalona
5	1922E	4,8	bitumiczna	5,0	nie ustalona
6	1927E	9,6	asfaltobeton	5,0	nie ustalona
7	2301E	0,7	gruntowa naturalna	6,0	nie ustalona
8	2306E	4,9	asfaltobeton	4,0-5,0	nie ustalona
9	2308E	17,1	asfaltobeton	5,5	nie ustalona
10	4912E	2,9	grunt. naturalna	6,0	nie ustalona
	Razem	65,6			

Wymienione w tabeli drogi powiatowe w większości posiadają nawierzchnię twardą ulepszoną, najczęściej asfaltobetonową w zróżnicowanym stanie technicznym oraz słabe parametry często w zakresie szerokości jezdni i łuków poziomych. Charakterystyczne dla tego obszaru są niskie parametry dotyczące szerokości pasa drogowego, który generalnie nie jest ustalony przez zarządcę dróg. Stanowić to będzie poważny problem w uzyskaniu normatywnych parametrów pasa drogowego dla klasy zbiorczej = 20,0 m, często nierealnych do osiągnięcia z uwagi na istniejące zainwestowanie kubaturowe wzdłuż drogi.

Sieć dróg gminnych na obszarze miasta i gminy

Uzupełnienie układu dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych stanowi sieć dróg gminnych publicznych.

Zestawienie zbiorcze dla dróg gminnych wg nawierzchni

	Rodzaj nawierzchni	Długość w km
1.	Bitumiczna	27,5
2.	Kostka	2,1
3.	Brukowa	1,4
4.	Tłuczniowa	21,1
5.	Żwirowa	12,1
6.	Gruntowa wzmocniona	10,5
7.	Gruntowa naturalna	3,3
8.	Razem	~78

Sieć dróg gminnych jest dość bardzo bogata, szczególnie na terenie miasta Zelów – 46 ulic o kategorii dróg gminnych. Na obszarze gminy przebiega 13 dróg publicznych gminnych:

- Nr 101151E relacji (Mościska) - gr. gm. Kluki - Janów - Sobki – Pożdżenice,
- Nr 101201E relacji droga krajowa nr 12 - Zabłoty – Bocianicha,
- Nr 101202E relacji Bocianicha - Zagłówki – Kociszew,
- Nr 101203E relacji dr.pow.4912E - Pawłowa – granica gminy Drużbice - (Patok),
- Nr 101204E relacji Kociszew - Bujny Szlacheckie,

- Nr 101205E relacji Weronika – Ignaców,
- Nr 101206E relacji Żelów – Pożdżenice,
- Nr 101207E relacji Łobudzice - droga powiatowa nr 2308E,
- Nr 101208E relacji Łobudzice – Ostoja,
- Nr 101209E relacji Walewice - Wola Pszczółeczka - gr. gm. Widawa - (Chrząstawa),
- Nr 1012010E relacji Wola Pszczółeczka,
- Nr 1012011E relacji droga woj. nr 483 - gr. gm. Szczerców - (Zbyszek)
- Nr 108020E relacji (Drzewociny) - gr. gm. Dłutów - droga krajowa nr 12.

Większość dróg gminnych posiada nawierzchnię gruntową, często ulepszoną, zmienne szerokości jezdni i pasa komunikacyjnego. Znaczna część dróg gminnych posiada niezadowalający stan techniczny wymagający przebudowy bądź modernizacji, szczególnie w zakresie szerokości jezdni i rodzaju nawierzchni.

Ponadto gmina posiada szereg dróg wewnętrznych śródpolnych i dojazdowych, które stanowią dopełnienie obsługi komunikacyjnej, szczególnie obszaru gminy.

Układ komunikacyjny miasta

Na układ komunikacyjny miasta składa się system ulic głównych, zbiorczych, lokalnych oraz dojazdowych. Część z nich pełni rolę dróg wojewódzkich i powiatowych.

Występujące tu drogi, poza drogą wojewódzką nr 484, to drogi powiatowe i gminne o niskich parametrach technicznych i funkcjonalnych.

Droga wojewódzka prowadzi ruch tranzytowy, niezwiązany z miastem, z dużym udziałem procentowym ruchu ciężkiego, co stanowi uciążliwość dla mieszkańców miasta, potrzebna więc jest obwodnica miasta w ciągu tej drogi, która wyeliminuje ruch przelotowy i ciężki z obszaru miasta...

Wszystkie ulice układu podstawowego pełnią złożone funkcje od przenoszenia ruchu zewnętrznego, obsługi zbierania ruchu z układu ulic znaczenia bardziej lokalnego do bezpośredniej obsługi przyległych terenów, działek położonych w ich sąsiedztwie.

Na podstawowy układ uliczny w Żelowie składają się następujące ulice:

- ciąg ulic Zachodnia - Kościuszki – Sienkiewicza - Piotrkowska jako ulica główna – przebieg drogi wojewódzkiej nr 484,
- ulice biegnące w ciągu dróg powiatowych: 1903E (Dzielna, Bujnowska); 1927E - (Pl. Dąbrowskiego, Kilińskiego); 1920E (Sienkiewicza) oraz 1922E (ul. Mickiewicza).

Dodatkowo z sieci ulic miejskich w Żelowie należy wyróżnić następujące ulice: Żeromskiego, Poznańską, Płocką i Cegielnianą.

Ulice na obszarze miasta, szczególnie kategorii gminnej pełni funkcje wybitnie lokalne, często dojazdowe. Problemem dla nich będzie uzyskanie normatywnych parametrów w koncepcji studium.

Chodniki generalnie występują przy ulicach w centralnej części miasta.

Wielkość ruchu na drogach

Wzrostowi motoryzacji w ostatnich latach nie towarzyszył proporcjonalny rozwój infrastruktury komunikacyjnej, co skutkuje dużym natężeniem ruchu na drogach.

Żelów jest narażony na zwiększony ruch ze względu na przebieg drogi krajowej i dróg wojewódzkich. Szczególne nasilenie tego ruchu notuje się na drodze krajowej nr 12 oraz na drodze wojewódzkiej nr 484 w kierunku Bełchatowa i 483 w kierunku Częstochowy.

W poniższej tabeli przedstawiono wielkość ruchu na drogach układu regionalnego w 2000 roku i w 2005 roku na podstawie generalnych pomiarów ruchu wykonanych przez Transprojekt - Warszawa.

Nr drogi z kierunku	Rok	Wielkość ruchu (SDR) w poj/dobę/2 kierunki	Wskaźnik wzrostu
---------------------	-----	--	------------------

		Ogółem	2005/2000
12 Piotrków Trybunalski - Łask	2000	4616	1,11
	2005	5102	
484 Buczek	2000	2517	1,22
	2005	3069	
484 Bełchatów	2000	2998	1,024
	2005	3069	
483 Buczek- Szczerców	2000	1691	1,04
	2005	1760	

Średni wzrost ruchu w ciągu 5 lat wyniósł ~10% czyli 2% w ciągu jednego roku. Jest to wzrost mający swoje odzwierciedlenie w obciążeniu układu komunikacyjnego i wzroście zagrożenia bezpieczeństwa ruchu mieszkańców miasta i gminy. Największy wzrost ruch odnotowano na drodze nr 484 , na kierunku Żelów – Buczek bo aż 22%. Tendencja wzrostowa na wszystkich drogach utrzymuje się nadal, więc można wnioskować, iż obecnie natężenie ruchu jest już dużo większe.

Wnioski dotyczące układu drogowo - ulicznego.

- Analiza stanu wykazała , iż miasto i gmina posiada dostatecznie gęstą sieć drogowo – uliczną , która może zabezpieczyć powiązania wewnętrzne a także zewnętrzne.
- Mankamentem natomiast są ciągle jeszcze bardzo słabe parametry techniczne tych dróg oraz brak jednorodności nawierzchni na poszczególnych ciągach komunikacyjnych.
- Układ uliczny miasta natomiast charakteryzuje się brakiem specjalizacji ciągów ulicznych - większość ulic pełni wiele funkcji, od prowadzenia ruchu tranzytowego przez miasto, poprzez funkcje ulic zbiorczych i lokalnych, aż do bezpośredniej obsługi przyległych terenów – konieczne będą więc działania w kierunku wyeliminowania dróg tranzytowych z centrum miasta..
- Niedostateczne relatywnie do potrzeb, środki finansowe na utrzymanie dróg (problem ogólnokrajowy), przy wzrastającym natężeniu ruchu, przyczyniają się do pogarszania stanu dróg i ulic na obszarze miasta i gminy.
- Innym zjawiskiem, które utrudnia podróżowanie, jest nagminne, obustronne obudowywanie dróg, które w kontekście utrzymującego się wzrostu motoryzacji może stanowić problem bezpieczeństwa ruchu i mieszkańców.

Obsługa komunikacją zbiorową

Obsługa komunikacją publiczną obszaru miasta i gminy realizowana jest poprzez komunikację autobusową PKS-u oraz MZK z Bełchatowa, a także przewoźników prywatnych. Główny przystanek autobusowy zlokalizowany jest na Placu Dąbrowskiego, pozostałe przy ulicach wylotowych obszarze miasta obszarze a na obszarze gminy w poszczególnych wsiach, w zależności od potrzeb.

Autobusy PKS-u kursują po drogach krajowej nr 12, drogach wojewódzkich nr 483, 484 oraz po większości dróg powiatowych.

Miasto gmina nie posiada obsługi komunikacją kolejową. Bocznicą kolejową z Łasku została zlikwidowana z uwagi na brak pasażerów. Aktualnie wniosek władz gminnych dotyczy jej odtworzenia, co zaznaczono jako postulat w studium.

9.3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Układ komunikacyjny oprócz pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej jest również elementem kształtującym strukturę przestrzenną obszaru gminy. Poprzez dostępność komunikacyjną wyznacza wartość terenu, a poprzez zapewnienie odpowiedniego standardu obsługi komunikacyjnej, stymuluje jego rozwój.

Generalnym celem polityki komunikacyjnej gminy winno być tworzenie poprawnych warunków podróżowania, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej mieszkańcom gminy poprzez sprawne powiązania wewnątrz obszaru gminy, a także układu drogowego gminy z układem drogowym zewnętrznym, stworzenie warunków do rozwoju przestrzennego i ekonomicznego gminy oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Przy opracowywaniu kierunków rozwoju systemów komunikacji przyjęto następujące założenia:

- Uwzględnienie wniosków z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego,
- Uwzględnienie wniosków i wytycznych z instytucji i organów uzgadniających i opiniujących opracowane studium zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym,
- Uwzględnienie wniosków z analizy i diagnozy stanu istniejącego.

Z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego wynikają następujące wnioski i postulaty do uwzględnienia w studium:

- modernizacja drogi krajowej nr 12,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 484 wraz z realizacją obwodnicy Zelowa,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 483,

Wytyczne z instytucji i organów uzgadniających i opiniujących studium wg kompetencji, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (wojewoda, zarządcy dróg), dotyczyły uwzględnienia w studium ustaleń planu województwa, rozporządzeń RM i przepisów szczególnych, co wzięto pod uwagę przy określaniu kierunków rozwoju.

Wnioski z analizy i diagnozy stanu istniejącego na obszarze gminy w szczególności dotyczą konieczności budowy obwodnicy dla odciążenia układu miasta z ruchu tranzytowego, przebudowy bądź modernizacji większości dróg, w tym szczególnie w zakresie poprawy parametrów, poprawy bezpieczeństwa i komfortu podróżowania.

9.4. Kierunki rozwoju układu drogowo - ulicznego

Uwarunkowania wewnętrzne wynikające z diagnozy stanu istniejącego, powiązania zewnętrzne oraz założenia polityki komunikacyjnej i uwarunkowania zewnętrzne stanowiły podstawę do określenia kierunków rozwoju układu drogowego miasta i gminy.

Projektuje się docelowy układ drogowy miasta i gminy składający się z układu podstawowego oraz uzupełniającego. Wszystkie drogi układu drogowego pokazane na rysunku studium są inwestycjami celu publicznego.

Do układu podstawowego zaliczono drogę krajową, drogi wojewódzkie i wszystkie drogi powiatowe i gminne na obszarze gminy oraz wybrane drogi (ulice) gminne na obszarze miasta.

Poszczególnym drogom przypisano klasę funkcjonalno - techniczną, która wskazuje na parametry techniczne, które w wyniku ciągłej i sukcesywnej modernizacji oraz przebudowy układu winny być osiągnięte.

Do kategorii dróg głównych ruchu przyspieszonego (GP) zakwalifikowano: następujące drogi krajowe przebiegające przez obszar gminy:

- **drogę krajową nr 12** relacji Lublin – Piotrków Tryb.- Łask – Sieradz – Kalisz.
Studium zakłada adaptację i modernizację drogi do parametrów klasy GP; szerokość w liniach rozgraniczających – 35 m, podstawowa szerokość jezdni – 7,0 m.

Do kategorii dróg głównych (G) układu podstawowego postuluje się zmodernizować obie drogi wojewódzkie przebiegające przez obszar gminy tj drogi nr 483 i 484. Na obszarze miasta, z uwagi, iż droga nr 484 przebiega przez centrum miasta i nie ma możliwości zmodernizować tego ciągu ulic do parametrów normatywnych klasy G, zaprojektowano obwodnicę południową miasta o parametrach klasy technicznej G w ciągu tej drogi, częściowo przebiegającą przez obszar gminy.

Zakłada się, że po zrealizowaniu obwodnicy i przejęciu przez nią ruchu tranzytowego, droga nr 484, aktualnie przebiegająca przez centrum miasta, winna posiadać kategorię drogi zbiorczej i pełnić funkcję zbierającą ruch wewnętrzny i wyprowadzenia go na obwodnicę. Do czasu realizacji obwodnicy należy maksymalnie chronić istniejące parametry techniczne i ograniczać inwestowanie w sąsiedztwie tej drogi.

Zalecane podstawowe parametry dla drogi G, w tym obwodnicy to: jezdnia o szer. 7,0 m, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25,0 m. Odcinki drogi wojewódzkiej, które w przyszłości zastąpione zostaną obwodnicą, adaptuje się do układu w istniejących szerokościach pasa komunikacyjnego.

Do kategorii dróg zbiorczych (Z) układu podstawowego postuluje się zmodernizować wszystkie drogi powiatowe.

Zalecane parametry dla dróg zbiorczych to: jezdnie o szerokości – 5,5 – 7,0 m, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20,0 m.

Należy tu zaznaczyć, że będą trudności w uzyskaniu normatywnych szerokości dla tych dróg, zważywszy na istniejące nie rzadko wąskie korytarze komunikacyjne dróg powiatowych, szczególnie na terenach zabudowanych. Studium dopuszcza mniejsze szerokości tych dróg przy opracowywaniu planów miejscowych, jeżeli są one uwarunkowane istniejącym wartościowym zainwestowaniem czy zadrzewieniem dróg, a istniejące korytarze pozwalają na rozplanowanie zakładanego przekroju drogi, ulicy.

Jako drogi lokalne (L) układu podstawowego zakwalifikowano wszystkie drogi gminne na obszarze gminy i większość dróg (ulic) gminnych na obszarze miasta zgodnie z rysunkiem studium.

Drogi klasy L, winny posiadać następujące parametry: nawierzchnię twardą, szerokość jezdni – 5,0 – 5,5 m. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0 m, na szlaku; – 12,0 m na obszarze zabudowanym.

Wyżej omówiony układ podstawowy, którego przebiegi obrazuje plansza podstawowa studium, wymaga dostosowania parametrów technicznych do pełnionych funkcji i wymogów klasy technicznej. Modernizację układu, mając na uwadze wyżej proponowane kategorie i zalecane parametry techniczne, należy realizować w oparciu o przepisy szczególne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Układ uzupełniający tworzą pozostałe drogi (ulice) gminne (klasa – D) na obszarze miasta i wybrane drogi wewnętrzne na obszarze gminy (klasa D), dla których postuluje się zmianę kategorii na drogi publiczne. Drogi klasy dojazdowej (D) winny posiadać parametry, nawierzchnię twardą, szerokość jezdni w granicach 3,5 – 5,5 m. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m na obszarze zabudowanym, a na odcinkach drogowych poza obszarem zabudowanym – 15,0 m.

Pozostałe drogi wewnętrzne, których nie pokazano na rysunku studium, uzupełniają obsługę komunikacyjną obszaru gminy. Szczegółowe ich przebiegi i parametry zostaną określone na etapie opracowania planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy. Mogą one posiadać zróżnicowane parametry techniczne w zależności od uwarunkowań i przypisanej funkcji w obsłudze obszaru gminy. Zakłada się dla nich minimalną szerokość pasa komunikacyjnego = 6,0 m.

System komunikacji publicznej

Zakłada się rozwój obsługi przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych PKS, MZK oraz przewozy prywatne Wskazane byłoby, po uprzednim

doprowadzeniu parametrów technicznych dróg powiatowych do wymaganych norm, rozszerzenie oferty komunikacji publicznej na dotąd nieobsługiwane obszary gminy poprzez przedłużenie linii komunikacji zbiorowej na tereny niedostatecznie obsłużone komunikacją zbiorową oraz na obszary sąsiednich gmin, tak aby stworzyć dla mieszkańców gminy możliwość podróżowania i wyjazdów z jej obszaru komunikacją zbiorową.

Na mapie studium, na wniosek władz gminnych naniesiono również możliwość odtworzenia linii kolejowej do Łasku.

Drogi dla rowerów i szlaki turystyczne

Ze względu na rosnącą funkcję rekreacyjno – turystyczną gminy, proponuje się rozwój komunikacji rowerowej na jej obszarze. W tym celu wyznaczono główne ciągi ścieżek rowerowych, łączące tereny mieszkaniowe z rejonami rekreacji i turystyki. Generalnie ścieżki projektowane są wzdłuż układu drogowego, bądź duktami leśnymi. Służą one winny zarówno celom dojazdowym jak i rekreacji. Proponowane przebiegi głównych ciągów ścieżek rowerowych pokazane zostały na planszy studium.

Przez teren miasta i gminy przebiegają także 2 szlaki rowerowe oraz projektowany jest samochodowy Szlak Romański. Jednym z szlaków rowerowych jest Szlak Braci Czeskich. Przybliża on historię osadników czeskich przybyłych w początkach XIX wieku do Zelowa. Szlak poświęcony braciom czeskim rozpoczyna się w Łasku i wiedzie malowniczymi zakątkami Wysoczyzny Łaskiej i Kotliny Szczercowskiej przez Zelów do Faustynowa i dalej przez Szczerców do Kleszczowa. Na trasie szlaku zwiedzić można liczne świątynie i cmentarze różnych wyznań chrześcijańskich, zobaczyć dawne młyny wodne oraz bunkry z czasów II wojny światowej. Szczególnie cennym punktem tego szlaku jest miasto Zelów, gdzie do dziś żyją potomkowie dawnych osadników pochodzenia czeskiego. W Zelowie do dziś prężnie działa parafia kościoła ewangelicko-reformowanego. Powstało tam także Muzeum Braci Czeskich. Drugim szlakiem rowerowym jest szlak „Zelów-Łask-Zelów”. Wiedzie on od miejscowości Pszczółki, poprzez Wygiełzów, Pożdżenice, Zelów w kierunku do Łasku.

Przez teren gminy przebiegać będzie projektowany samochodowy Szlak Romański. Szlak ten przebiegać będzie historycznym Traktem Napoleońskim przez miejscowości Sobki, Krześlów, Łęki, Zalesie w kierunku na Widawę.

[Za wyjątkiem wyznaczenia nowej drogi dojazdowej, zlokalizowanej w ramach działki nr ewid. 334 położonej w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice, utrzymuje się dotychczasowe ustalenia studium w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji, w ramach terenów objętych zmianą „Studium ...”.](#)

10. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy w zakresie infrastruktury technicznej

10.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Zelów posiada ukształtowany w ostatnich latach układ zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę. Zaopatrywanie mieszkańców w wodę odbywać się będzie z dwóch stacji wodociągowych bazujących na zasobach wód podziemnych.

Centralna i zachodnia część gminy zaopatrywana w wodę jest ze stacji wodociągowej SW „Zelów”, zlokalizowanej w Zelowie przy ul. Dzielnej, pracującej na bazie studni głębinowych, pobierających wodę z układów trzeciorzędowych na poziomie 290 m³/h.

Wschodnio - północna część gminy zaopatrywana w wodę jest ze stacji wodociągowej „Kociszew” pracującej na bazie studni głębinowej, pobierających wodę z układów trzeciorzędowych na poziomie 78 m³/h, zlokalizowanej we wsi Kociszew. Przewiduje się dalszy etapowy rozwój sieci wodociągowej pozostałych wsi nie posiadających wody z wodociągu komunalnego.

10.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Na terenie gminy funkcjonuje sieć wodociągowa o łącznej długości – 122,6 km (dane za 2007 r.). Natomiast długość sieci kanalizacyjnej wynosi tylko 11,5 km.

Obecnie na terenie gminy zlokalizowane są dwie oczyszczalnie ścieków. W miejscowości Pożdżenice zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków typu BIOCOPACT, o przepustowości 1.550 m³/d. Średnia ilość dopływających ścieków to 909 m³/d. W perspektywie przewiduje się sukcesywne skanalizowanie znacznych obszarów miasta o zagęszczonej zabudowie mieszkaniowej oraz odbiór ścieków z miejscowości leżących w pobliżu Zelowa (Ignaców, Pożdżenice, Mauryców, Zelówek, Bocianicha). Druga oczyszczalnia znajduje się w miejscowości Wygiełzów, o przepustowości 30,5 m³/d i średniej ilości dopływających ścieków – ok. 8 m³/d. Jest to oczyszczalnia biologiczna. Swym zasięgiem obsługuje wieś Wygiełzów.

Obie oczyszczalnie posiadają rezerwy umożliwiające przyjęcie dodatkowych ścieków, które wynoszą odpowiednio – 641 m³/d (Pożdżenice) i 22,5 m³/d (Wygiełzów). Oznacza to, że przy założonej jednostkowej ilości ścieków $q_{d\acute{s}r} = 0,12 \text{ m}^3/\text{M}\cdot\text{d}$ i jednostkowej ilości BZT₅ = 60 g/M·d, oczyszczalnie te mogą przyjąć ścieki od: 5.340 mieszkańców (Pożdżenice) i 185 mieszkańców (Wygiełzów).

Teren gminy Zelów w zdecydowanej większości jednostek osadniczych charakteryzują się rozproszoną zabudową, stwarzając istotne problemy w odprowadzaniu i unieszkodliwianiu ścieków. Charakter zabudowy narzuca konieczność wyboru pomiędzy centralnym i decentralnym systemem kanalizacyjnym. Wybór powinien być dokonany przy uwzględnieniu aspektów technologicznych, technicznych i ekonomicznych. Biorąc pod uwagę zagospodarowanie gminy, charakteryzujące się rozproszoną zabudową przyjęto, że najwłaściwsze będzie rozwiązanie polegające na budowie przydomowych oczyszczalni ścieków. Można rozpatrywać możliwość zastosowania małej centralizacji, polegającej na połączeniu do jednej oczyszczalni ścieków kilku gospodarstw położonych blisko siebie. Zastosowanie wspólnej oczyszczalni ścieków dla kilku gospodarstw jest korzystne z punktu widzenia ekonomicznego, bowiem wskaźnik kapitałochłonności jest tym niższy im większa jest liczba mieszkańców korzystających z oczyszczalni ścieków.

W Studium zakłada się¹ rozwiązania systemu kanalizacyjnego według jednego z następujących rozwiązań technicznych:

- **Przydomowe (indywidualne) oczyszczalnie ścieków**, obsługujące jedno gospodarstwo domowe, lub też w ramach tzw. małej centralizacji, kilka gospodarstw położonych blisko siebie, co będzie się zawsze wiązało z koniecznością budowy odcinka przewodu kanalizacyjnego.
- **Zbiorczy system odprowadzania i oczyszczania ścieków** obejmujący całą jednostkę osadniczą bądź jej część, składający się z sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, ze wskazaniem wody płynącej jako odbiornika ścieków.
- **Grupowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków** obejmujący kilka pobliskich jednostek osadniczych i składający się z sieci kanalizacyjnych, przewodów tranzytowych (grawitacyjnych lub tłocznych) transportujących ścieki do grupowej oczyszczalni ścieków. W ramach tej koncepcji rozwoju systemów kanalizacji miasta i gminy uwzględniono program zasięgu Aglomeracji Zelów wyznaczonej Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 40/07.

Trudne warunki gruntowe (wysoki poziom wód gruntowych i grunt słabo przepuszczalny), jak też brak odpowiedniego odbiornika ścieków może wskazywać na konieczność budowy **kanalizacji bezodpływowej**. Jest to system kanalizacyjny, gdzie ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i co pewien czas wywożone do stacji zlewczej, położonej na terenie najbliższej oczyszczalni ścieków która przygotowana jest do przyjęcia takich dodatkowych ścieków.

¹ Na podstawie „Gospodarki ściekowej w gminie Zelów” wykonanej przez BUDWOD Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego Kielce, 2008r.

Uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy prowadzone przez władze samorządowe wymagają rozpatrzenia, dla terenów mieszkaniowych zaopatrywanych w wodę z wodociągów komunalnych, potrzeby budowy dalszych lokalnych oczyszczalni ścieków dla następujących rejonów:

- w zlewni rzeki Grabi dla wsi Kociszew, Dąbrowa w rejonie na północ od wsi Kociszew,
- w zlewni rz. Grabi dla wsi Jamborek, Zabłoty, Karczmy, Bocianicha w rejonie na północ od wsi Jamborek,
- w zlewni rzeki Chrzęstawki dla wsi Pożdżenice, Kurów, Krześlów, Sobki w rejonie na zachód od wsi Krześlów,
- w zlewni rzeki Chrzęstawki dla wsi Wola Pszczółcka, Wincentów, Walewice w rejonie na północ od wsi Wola Pszczółcka.

W pozostałych wsiach gminy Zelów nie ma układów kanalizacji sanitarnej. Ścieki bytowo - gospodarcze z budynków indywidualnych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych tzw. szamb.

Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki sanitarne do istniejących i proponowanych oczyszczalni ścieków pozwoli na poprawienie stanu sanitarnego gminy.

Proponowane nowe lokalizacje oczyszczalni ścieków umożliwią odbiór ścieków sanitarnych z rejonów w których istnieje sieć wodociągowa lub też jest projektowana rozbudowa w najbliższym czasie. pozwolą one także na skanalizowanie terenów proponowanych w niniejszym Studium do zabudowy np. w rejonie Kurowa i Kociszewa dla nowych terenów budownictwa mieszkaniowego lub też w rejonie Faustynowa dla budownictwa letniskowego. Koncepcją rozwiązania gospodarki ściekowej dla gminy Zelów objęto 48 jednostek osadniczych (bez Zelowa), w których zamieszkuje **7.416 mieszkańców**.

W ramach koncepcji wykorzystano istniejące oczyszczalnie ścieków w Zelowie i Wygiełzowie, które charakteryzuje dość znaczna rezerwa przepustowości. Przyjęto, że do oczyszczalni ścieków dla miasta Zelowa z lokalizacją w Pożdżenicach doprowadzane będą ścieki z takich jednostek osadniczych, jak: Ignaców, Mauryców i Pożdżenice.

Opracowana koncepcja wskazuje na możliwość zastosowania kilku grupowych systemów kanalizacyjnych, przyjmujących ścieki z co najmniej dwóch jednostek osadniczych. Proponowane systemy to:

- Zelówek + Bocianicha + Zagłówek + Zabłoty + Karczmy,
- Bujny Księżę + Bujny Szlacheckie + Grabostów + Kolonia Grabostów,
- Łobudzice + Kolonia Łobudzice + (Nowa Wieś),
- Kurów + Kurówek,
- Pukawica + Sobki + Sromutka + Tosin + Kolonia Sromutka

10.3. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło zasadniczo jest rozwiązane poprzez lokalne kotłownie dla potrzeb budynków użyteczności publicznej oraz usługowej, natomiast dla budownictwa jednorodzinnego poprzez ogrzewanie piecowe.

Jedynie w Zelowie dla budownictwa wielorodzinnego i użyteczności publicznej (Urząd Gminy, posterunek Policji) w rejonie ulic Żeromskiego i Szkolnej istnieje kotłownia lokalna wbudowana o wydajności 2.4 MW.

10.4. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy brak jest sieci gazowej. Mieszkańcy dla potrzeb gospodarstw domowych korzystają w swych gospodarstwach z gazu bezprzewodowego. Jednak istnieją możliwości zaopatrywania mieszkańców miasta i gminy Zelów z dwu gazociągów (z północnego kierunku z okolic Łasku lub z kierunku południowego z Bełchatowa).

10.5. Usuwanie odpadów stałych

Dla potrzeb gminy Zelów przewiduje się gminne wysypisko odpadów stałych we wsi Podwody – Wola Kruszyńska w gm. Bełchatów.

10. 6. Elektroenergetyka

MIASTO ZELÓW

Miejski system elektroenergetyczny, w skład którego wchodzi: główna stacja zasilająca 110/15 kV przy ulicy Kilińskiego, kablowo-napowietrzna sieć dystrybucyjna średniego napięcia 15 kV, miejskie stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV i zasilane z tych stacji rozdzielcze niskiego napięcia 0,4/0,231 kV, w pełni zabezpiecza obecne zapotrzebowanie miasta na moc i energię elektryczną. Do czynników, jakie sprzyjać powinny w zakresie elektroenergetyki rozwojowi gospodarczemu miasta należy zaliczyć:

1. Dobry stan techniczny głównej stacji zasilającej 110/15 kV i przewidywane, w okresie najbliższych, uzupełnienie jej wyposażenia w dodatkowe urządzenia samoczynnego przełączania zasilania podstawowego oraz rezerwowego.
2. Stabilny i zapewniający wysoki poziom ciągłości dostawy energii dla miasta, układ zasilania głównej stacji 110/15 kV za pomocą dwóch odrębnych linii wysokiego napięcia 110 kV oraz brak potrzeby rozbudowy tej stacji dla znaczącego, nawet, w stosunku do obecnego, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.
3. Zadawalający stan techniczny większości elementów i urządzeń miejskiego systemu sieci dystrybucyjnej 15 kV ze stacjami 15/0,4 kV oraz wysokie rezerwy przepustowości mocy i energii elektrycznej istniejące w tej sieci.
4. Usytuowanie w mieście przedstawicielstwa (posterunku) łódzkiego przedsiębiorstwa energetycznego prowadzącego sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej dla miasta i gminy, co powinno zapewniać sprawną obsługę odbiorców energii, w pełnym, wymaganym umowami sprzedaży i dostawy tej energii zakresie.

Niezależnie od powyższych czynników należy mieć jednak na uwadze, iż planowany rozwój miasta wymagać będzie:

1. Budowy nowych linii dystrybucyjnych 15 kV, stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV i lokalnych linii rozdzielczych niskiego napięcia oraz przyłączy do sieci elektroenergetycznej, na terenach przewidywanych do zagospodarowania.
2. Przebudowy niektórych fragmentów istniejącej miejskiej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia, zwłaszcza linii napowietrznych na linie kablowe, dla usunięcia kolizji z planowanym zagospodarowaniem i poprawy ochrony środowiska.

Rozwój miasta będzie oddziaływał na wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Obecnie roczne, całkowite zapotrzebowanie miasta na energię elektryczną kształtuje się na poziomie 7,5 GWh. Przewiduje się, iż wzrost ten szczególnie w sektorze istniejącego mieszkalnictwa, gospodarki rolnej oraz usług, będzie miał charakter umiarkowany (średnio 1-2% rocznie), co związane jest przede wszystkim z coraz powszechniejszym eliminowaniem odbiorników energochłonnych.

Ważne znaczenie, dla dalszego zaspokajania potrzeb miasta w zakresie zasilania w energię elektryczną, mieć będzie obowiązująca obecnie ustawa Prawo energetyczne, zgodnie z którą przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące dystrybucję i przesył energii elektrycznej ma obowiązek uwzględnić w swoim planie rozwoju i sfinansować budowę tych linii elektroenergetycznych, stacji i przyłączy do sieci dystrybucyjnej, które zostaną przewidziane w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, dla pokrycia nowych potrzeb.

GMINA ZELÓW

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna gminy, której głównymi elementami są linie magistralne średniego napięcia 15 kV z liniami odgałęzycznymi i stacjami rozdzielczymi 15/0,4 kV, zabezpiecza w całości występujące obecnie zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną.

Zapotrzebowanie to osiąga około 6,5 GWh energii w ciągu roku. Wskaźnik jednostkowy rocznego zużycia energii elektrycznej przez pojedyncze gospodarstwa rolne wynosi 280 kWh i jest niższy o 15% od analogicznego wskaźnika dla kraju.

Do czynników, które istnieją na terenie gminy układ elektroenergetyczny posiada, w zakresie możliwości właściwego zaspokojenia przyszłych potrzeb energetycznych, zaliczyć należy:

1. Dobry stan techniczny głównej stacji zasilającej 110/15 kV, wysoki poziom niezawodności i sprawności pracy tego obiektu oraz istniejące w nim duże rezerwy mocy elektrycznej.
2. Istniejące rezerwy przepustowości (obciążalności) elektrycznej linii magistralnych i odgałęźnych sieci dystrybucyjnej 15 kV.
3. Bezpośrednie powiązania wszystkich linii magistralnych 15 kV ze znajdującymi się na terenach ościennych innymi głównie stacjami 110/15 kV.

Czynnikami utrudniającymi przesył i dystrybucję energii elektrycznej o właściwych parametrach i wymaganym poziomie ciągłości dostaw są:

1. Awaryjność napowietrznej sieci dystrybucyjnej 15 kV i lokalnych linii niskiego napięcia, wynikająca z niewielkiego jeszcze udziału nowoczesnych rozwiązań konstrukcyjnych (przewody izolowane, słupy wsporcze o wzmocnionej wytrzymałości mechanicznej, automatyczne sterowanie pracą sieci w poszczególnych fragmentach ciągów liniowych).
2. Niedostateczna ilość stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV i zbyt duża długość lokalnych linii niskiego napięcia w niektórych miejscowościach gminy, jak np. w Jamborku, Łobudzicach, Grabostowie, Woli Mikorskiej, Zagłówkach, Ignacewie, Pawłowej czy też w Weronice; stan ten wymaga zrealizowania kompleksowych przedsięwzięć modernizacyjnych.
3. Zakłada się, iż przez teren gminy przebiegać będzie linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV relacji Rogowiec - Pątnów (pokazane w Studium w dwu wariantach jej przebiegu).

Dla zapewnienia rozbudowy sieci przesyłowej i dystrybucyjnej gminy ważne znaczenie mieć będą uregulowania prawne zawarte w obowiązującej od 5 stycznia 1998 roku ustawie Prawo energetyczne, zgodnie z którymi właściwe terenowo (dla tej dystrybucji) przedsiębiorstwo energetyczne ma obowiązek uwzględnić w swoich planach rozwoju oraz realizować budowę linii rozdzielczych i zasilających, stacji transformatorowo-rozdzielczych i przyłączy do sieci, na terenach przewidywanych do zainwestowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w planach sporządzonych dla poszczególnych miejscowości i obszarów.

10. 7. Telekomunikacja

MIASTO ZELÓW

Rozwój usług telekomunikacyjnych w mieście jest w zakresie technicznym uwarunkowany:

1. Rozbudową centrali telefonicznej przy ulicy Sienkiewicza przynajmniej w takim wymiarze, aby mógł być osiągnięty wskaźnik 50 abonentów na 100 mieszkańców; obecna pojemność centrali wynosi 1280 NN łącznie dla potrzeb miasta i gminy, co oznacza potrzebę dobudowy nie mniej niż 3000 NN tylko dla miasta.
2. Sukcesywną wymianą miejskiej sieci magistralnej i rozdzielczej, która w 90% jest siecią skanalizowaną, kablową, na światłowody.
3. Wymianą przewodów tradycyjnych na przewody światłowodowe w głównej linii telekomunikacyjnej relacji Bełchatów-Zelów.

Czynnikami, które powinny przynieść istotną poprawę w dalszym zaspokajaniu potrzeb na usługi telekomunikacyjnej będą:

1. Przewidywana w ciągu najbliższych lat rozbudowa centrali telefonicznej w Zelowie o 1100 NN.
2. Wymiana przewodów wieloparowych na światłowody we wspomnianej linii Bełchatów-Zelów.

Oba wyżej wymienione przedsięwzięcia mają być realizowane przez Telekomunikację Polską S.A.

W coraz pełniejszym zabezpieczeniu potrzeb na usługi telekomunikacyjne ważną rolę może też odgrywać zachodzący w kraju wzrost aktywności innych operatorów tych usług, wynikający z warunków sprzyjających rozwojowi konkurencji na rynku infrastruktury telekomunikacyjnej. Wspomagający wpływ może mieć też współdziałanie w finansowaniu określonych przedsięwzięć przez budżet gminy, przedsiębiorstwa, agencje państwowe i fundusze celowe.

GMINA ZELÓW

Wskaźnik krajowy gęstości abonentów sieci telefonicznej na terenach wiejskich kształtował się w 1998 roku na poziomie 9 abonentów na 100 mieszkańców wsi. W gminie Zelów wskaźnik ten był istotnie niższy. Pewne złagodzenie tej niekorzystnej sytuacji przynoszą ogólnodostępne automaty telefoniczne zainstalowane w miejscowościach: Bujny Książęce i Szlacheckie, Wygiełzów, Kociszew, Sromutka, Pożdżenice, Bocianicha, Chajczyny, Kurówek, Sobki, Wypychów, Podlesie, Ignaców, Faustynów, Ostoja, Jawor, Pukawica, Zalesie i Łobudzice. Dodatkowo pięć takich automatów znajduje się w samym Zelowie.

Docelowy wskaźnik telefonizacji wsi, jaki jest przewidywany w materiałach prognostycznych Telekomunikacji Polskiej S.A., ma osiągnąć wymiar 1 abonenta na dwa gospodarstwa rolne. Wskaźnika tego nie można jednak odnieść do obecnej ilości gospodarstw rolnych, ze względu na proces restrukturyzacji wsi, jaki niewątpliwie w dłuższej perspektywie czasowej będzie zachodził. Przyjmując, jako bardziej realny wskaźnik 30 abonentów na 100 mieszkańców należy założyć, że podstawowym uwarunkowaniem technicznym dla zapewnienia tak określonego dostępu do usług telekomunikacyjnych, będzie uzyskanie dla mieszkańców gminy (bez miasta) nie mniej niż 2500 NN pojemności w centralach telefonicznych. W najbliższych latach Telekomunikacja Polska przewiduje wybudowanie dwóch centrali telefonicznych (w rejonie Wygiełzowa i Grabostowa) o łącznej pojemności 600 NN, co oznacza, że zaspokojenie ewentualnych dalszych potrzeb, na poziomie 30 abonentów na 100 mieszkańców gminy (bez miasta) będzie wymagało dodatkowego powiększenia pojemności wszystkich central (łącznie z centralą w Zelowie) jeszcze o około 1300 NN.

Przedsięwzięciami umożliwiającymi rozwój usług telekomunikacyjnych będą również planowane przez Telekomunikację Polską S.A. wymiany przewodów na kable światłowodowe w istniejących lokalnych liniach rozdzielczych, jak też ułożenie kabli światłowodowych z centrali w Zelowie do nowych centrali w Wygiełzowie i Grabostowie oraz wymiana przewodów wieloparowych na kabel światłowodowy w głównej linii relacji Bełchatów-Zelów.

Dla przyszłego rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, mogą też mieć znaczenie, poza działaniami przewidzianymi obecnie przez Telekomunikację Polską S.A., konkurencyjne oferty innych, działających na krajowym rynku operatorów tych usług oraz przedsięwzięcia podejmowane w ramach wspólnych inwestycji.

Ponieważ realizacja planowanych inwestycji nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na media, utrzymuje się dotychczasowe ustalenia studium w zakresie kierunków infrastruktury technicznej, w ramach terenów objętych zmianą „Studium ...”.

VIII. TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Dla terenów pokazanych na załącznikach graficznych:

- „Kierunki polityki przestrzennej miasta Żelów”

- „Kierunki polityki przestrzennej gminy Żelów”

ustanawia się obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach terenów objętych zmianą „Studium ...” nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, przy czym w jego granicach wyznacza się obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Żelów występują niżej wymienione terenów i obszary górnicze:

1. Teren i obszar górniczy „ Kolonia Kociszew VI” ustanowiony w koncesji Wojewody Piotrkowskiego z dnia 30.11.1998r., zmienionej decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 01.02.2005r, znak: DG/PT.IV-7412/2/1/05 na wydobywanie surowca ilastego ceramiki budowlanej ze złoża „Kolonia Kociszew VI”. Koncesja jest ważna do końca 2010r.
2. Teren i obszar górniczy „ Kolonia Kociszew VII” ustanowiony w koncesji Starosty Bełchatowskiego z dnia 14.12.1999r., zmienionej decyzją z dnia 15.10.2004r, znak: OS.VII.7513-3/04 na wydobywanie surowca ilastego ceramiki budowlanej ze złoża Kolonia Kociszew VII”. Koncesja jest ważna do końca 2019r.
3. Teren i obszar górniczy „Żelówek IV” ustanowiony w koncesji Starosty Bełchatowskiego z dnia 01.07.2002r. na wydobywanie surowca ilastego ceramiki budowlanej ze złoża „Żelówek IV”. Koncesja jest ważna do 01.07. 2017r.
4. Teren i obszar górniczy „ Żelówek 1” ustanowiony w koncesji Starosty Bełchatowskiego z dnia 07.11.2008r., znak: OS.75 13-5/08 na wydobywanie surowca ilastego ceramiki budowlanej ze złoża „Żelówek 1”. Koncesja jest ważna do końca 2023r.
5. Teren i obszar górniczy „Bujny Szlacheckie” ustanowiony w koncesji Starosty Bełchatowskiego z dnia 30.12.2008r., znak: OS.7513-8/08 na wydobywanie surowca ilastego ceramiki budowlanej (gliny) ze złoża „Bujny Szlacheckie”. Koncesja jest ważna do 31 grudnia 2023r.

Dla w/w wymienionych terenów górniczych stosownie do dyspozycji art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005r., Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.) sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

IX. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM

W ramach terenów objętych zmianą „Studium ...” nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym czy ponadlokalnym.

X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

XI. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

XII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

XIV. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują obszary zdegradowane.

XV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują granice terenów zamkniętych oraz ich strefy ochronne.

XVI. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Na terenie objętym zmianą „Studium ...” nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

XVII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Opracowanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów jest opracowaniem strategicznym dla rozwoju przestrzennego gminy. Studium, mimo że nie jest przepisem gminnym, określa politykę przestrzenną gminy.

W opracowanym dokumencie zawarto:

1. Charakterystyki wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
2. Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, zasady polityki funkcjonalno-przestrzennej i zasady ochrony interesu publicznego,
3. Informacje o promocji walorów i możliwościach inwestycyjnych gminy.

Podczas rozpoznania uwarunkowań rozwoju gminy, na podstawie analizy istniejących opracowań planistycznych i innych branżowych oraz złożonych wniosków określono potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i grup interesu, główne problemy funkcjonowania miasta i gminy, jej zasoby, a także zjawiska mające wpływ na stan przestrzeni.

Rozpoznanie zasobów gminy objęło stan środowiska przyrodniczego, stan środowiska kulturowego, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, wyposażenie w infrastrukturę społeczną, potencjał demograficzny i intelektualny, potencjał ekonomiczny i gospodarczy oraz sytuację na rynku pracy. Zebrane informacje zostały przeanalizowane pod kątem możliwości kształtowania przestrzeni i wykorzystane przy formułowaniu kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Zaproponowane kierunki rozwoju uwzględniają predyspozycje i możliwości gminy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone tereny rozwojowe wraz z terenami adaptowanymi zabezpieczają potrzeby gminy w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, indywidualnego budownictwa letniskowego, działalności usługowej i produkcyjnej oraz przemysłowej. Wyznaczono także w zachodniej części gminy tereny dla lokalizacji farmy wiatrowej.

Tak więc, ustalenia „studium” pozwalają na kontynuację i rozwój tradycyjnych funkcji gminy oraz określają nowe, zwiększające atrakcyjność pod względem turystycznym i gospodarczym.

XVIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/151/2016 Z DNIA 11 MARCA 2016 R.

Przyjęte w niniejszym dokumencie rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane uchwałą:

- Nr XLIX/426/2014 z dnia 11 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów, która obejmuje:
 - działkę nr ewid. 129/3 położoną w obrębie geodezyjnym 10 w mieście Żelów,
 - działkę nr ewid. 334 położoną w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice, w gminie Żelów
- Nr IV/11/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów, która obejmuje:
 - działki nr ewid. 213/2, 214/1, 214/3 położone w obrębie geodezyjnym Nr 12 w mieście Żelów,
 - działki nr ewid. 113/10, 113/12, 113/14, 113/16 położone w obrębie geodezyjnym Nr 06 w mieście Żelów
- Nr IX/70/2015 z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów, która obejmuje:
 - działki nr ewid. 20, 22/1, 22/2, 19/4, 19/5, 19/2 położone w obrębie geodezyjnym Kociszew, w gminie Żelów.

Dla przedmiotowych obszarów, wskazanych granicami na rysunku zmiany „Studium...”, określono nowe przeznaczenie – tereny produkcyjno-usługowe i gospodarki odpadami. Wyjątek stanowi jedynie działka nr ewid. 334 położona w obrębie geodezyjnym Kolonia Łobudzice, dla której jako przeznaczenie określono - teren drogi dojazdowej.

Zmiana „Studium ...” wynikająca z potrzeby korekty kierunków polityki przestrzennej miasta i gminy Żelów, których podstawę stanowią zmieniające się potrzeby mieszkańców zasygnalizowane w zgłoszonych wnioskach, jest zgodna z istniejącymi uwarunkowaniami

oraz daje możliwość nakreślenia nowej polityki przestrzennej, w celu realizacji aktów prawa miejscowego. Jednocześnie dzięki kompleksowemu podejściu i analizom przestrzennym pozwala uniknąć konfliktów przestrzennych.

XIX. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM

Różnice pomiędzy zmianą „Studium ...” uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów przyjętą uchwałą Nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 r., a poprzednią edycją tego dokumentu wynikają przede wszystkim z konieczności uzupełnienia/uaktualnienia danych oraz zakresu problematyki jaki powinien zostać uwzględniony w w/w opracowaniu, w ramach terenów objętych przedmiotową zmianą, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.).

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

- wyznaczenie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i gospodarki odpadami, w ramach jednostki **PUG**,
- wyznaczenie drogi dojazdowej,
- uzupełnienie oraz weryfikacji danych dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych zmianą studium.

Całość ustaleń zmiany „Studium ...” opracowano w postaci:

- ujednoliconego tekstu zmiany „Studium ...”, w którym treści zmienione i dodane zapisano czcionką w kolorze niebieskim,
- ujednoliconych rysunków studium.