

Wójt Gminy Zduńska Wola

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZDUŃSKA WOLA**

TEKST UJEDNOLICONY  
edycja V

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXIV/178/2020  
Rady Gminy Zduńska Wola  
z dnia 27 sierpnia 2020 r.

Edycja IV zmiany studium została opracowana w latach 2015-2016 r.  
w Pracowni Urbanistycznej  
Hibner A. Ruszkowski M. sp.c.w Zduńskiej Woli  
w zespole

dr Adela Hibner – główny projektant  
mgr inż. Michał Ruszkowski  
inż. Anna Jonczyk  
mgr Wiktor Gajewczyk

***(zmiany w tekście oznaczone kursywą i drukiem wytłuszczonym)***

Edycja V zmiany studium została opracowana w latach 2019-2020 r.  
przez zespół firmy EXPANSE Krzysztof Parszewski  
w składzie:

mgr Krzysztof Parszewski – główny projektant  
mgr inż. Karolina Rychta  
stud. Aleksandra Wasiak

***(zmiany w tekście oznaczone kolorem zielonym)***

## Spis treści

I. WPROWADZENIE .....	6
II. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKO ELEMENT SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO .....	7
1. Studium jako element krajowego i regionalnego systemu planowania przestrzennego .....	7
2. Studium jako element lokalnego systemu planowania przestrzennego .....	7
3. Cele rozwoju .....	11
III. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE .....	12
1. Wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego dotyczące Gminy Zduńska Wola .....	12
2. Gmina Zduńska Wola w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego .....	14
IV. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE .....	15
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów .....	15
1.1. Podstawowe informacje o gminie .....	15
1.2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów oraz ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....	15
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i jego zagrożeń .....	20
2.1. Położenie fizycznogeograficzne i rzeźba terenu .....	20
2.2. Budowa geologiczna .....	21
2.3. Surowce mineralne .....	22
2.4. Warunki wodne .....	24
2.5. Warunki geotechniczne dla potrzeb budownictwa .....	26
2.6. Warunki glebowe .....	27
2.7. Warunki klimatyczne .....	28
2.8. Lasy .....	29
2.9. Ochrona przyrody .....	31
2.10. System ekologiczny gminy – uwarunkowania i zagrożenia .....	35
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	41
3.1. Rys historyczny .....	41
3.2. Stanowiska archeologiczne .....	42
3.3. Gminna ewidencja zabytków .....	48
3.4. Miejscowości w gminie i ich metryka .....	49
3.5. Przynależność administracyjna .....	52
3.6. Walory środowiska kulturowego .....	53
4. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich Zdrowia .....	54
4.1. Demografia .....	54
4.2. Sytuacja na rynku pracy .....	56
4.3. Infrastruktura społeczna .....	56
4.4. Stan własności terenów .....	59
4.5. Stan gospodarki i instytucje ją wspomagające .....	59
4.6. Komunikacja .....	62
4.7. Stan systemów infrastruktury technicznej .....	65
<b>5. Uwarunkowania wynikające z bilansu terenów obecnie zainwestowanych zabudową na         terenach objętych zmianą studium .....</b>	<b>68</b>
<b>5.1 w rejonie wsi Wymysłów-Gajewniki .....</b>	<b>68</b>
<b>5.2 w rejonie wsi Karsznice, Krobanów, Michałów .....</b>	<b>68</b>
<b>5.3. wnioski .....</b>	<b>69</b>
6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	69
6.1. Analizy ekonomiczne .....	69
6.2. Analizy środowiskowe .....	73
6.3. Analizy społeczne .....	75
6.4. Prognoza demograficzna do 2030 r. ....	75
6.5. Możliwości finansowania inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy .....	78

6.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	79
V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	86
1. Ocena uwarunkowań .....	86
2. Prognoza demograficzna .....	87
3. Cele polityki przestrzennej .....	87
4. Powiązania regionalne .....	88
5. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy .....	89
5.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna .....	89
5.2. Kierunki przekształceń w strukturze przestrzennej gminy .....	90
5.2.1. Zasady zagospodarowania terenów .....	90
5.2.2. Uszczegółowione ustalenia dotyczące kształtowania i wskaźników zabudowy .....	91
5.3. Obszary przestrzeni publicznej .....	99
5.4. Walory krajobrazowo-turystyczne .....	99
5.5. Tereny wyłączone z zabudowy ze względu na przepisy odrębne .....	100
5.6. Tereny, na których ogranicza się zabudowę ze względu na ochronę walorów przyrodniczych .....	100
6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego .....	101
6.1. Obiekty i obszary objęte ochroną oraz zasady ich ochrony .....	101
6.2. Ogólne kierunki polityki w zakresie ochrony przyrody .....	102
6.3. Strefy ochronne ujęć wód podziemnych .....	103
7. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej .....	104
8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	107
8.1. Cele polityki rozwoju komunikacji i transportu .....	107
8.2. Rozwój komunikacji drogowej .....	108
8.3. Rozwój komunikacji kolejowej .....	109
8.4. Rozwój komunikacji zbiorowej .....	110
8.5. Polityka parkingowa .....	110
8.6. Obsługa transportu ładunków .....	110
8.7. Ścieżki rowerowe .....	111
9. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej .....	111
9.1. Elektroenergetyka .....	112
9.2. Zaopatrzenie w wodę .....	112
9.3. Gospodarka ściekowa .....	113
9.4. Gazownictwo .....	114
9.5. Ciepłownictwo .....	115
9.6. Gospodarka odpadami .....	115
9.7. Telekomunikacja .....	115
VI. POZOSTAŁE USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	115
1. Obszary pomników zabytkowe i ich stref ochronnych .....	115
2. Tereny zamknięte .....	115
3. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej .....	116
4. Obszary wymagające przekształceń, <b>rehabilitacji</b> rekultywacji lub <b>remediacji</b> .....	116
5. Obszary, na których wyznacza się w złożu filar ochronny .....	117
<b>6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....</b>	<b>117</b>
7. Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego .....	118
7.1. Inwestycje o znaczeniu lokalnym .....	118
7.2. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym .....	118
8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	119
8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scażeń i podziałów nieruchomości, a także rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych .....	119
8.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe .....	119
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	120

10. Obszary problemowe.....	123
<b>11. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy.....</b>	<b>124</b>
<b>12. Obszary objęte zmianą studium w świetle wymagań art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy na tle bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie .....</b>	<b>124</b>
13. Proponowana zmiana granicy administracyjnej gminy .....	129
14. Ograniczenia związane z występowaniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask .....	129
VII. WPŁYW UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.1 USTAWY NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.2 USTAWY .....	130
VIII. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....	131
IX. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM.....	132
X. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....	133
XI. SYNTEZA USTALEŃ EDYCJI V STUDIUM .....	134
BIBLIOGRAFIA.....	135

## I. WPROWADZENIE

Pierwsza edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola została przyjęta uchwałą Nr 66/99 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 sierpnia 1999 roku. Studium to opracowane zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obecnie nie obowiązuje. Z dniem 11 lipca 2003 r. weszła w życie nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 778). Ustawa ta podtrzymała zasadność posiadania przez gminy studium jako opracowania określającego politykę przestrzenną gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Druga edycja studium została opracowana przez zespół projektowy z Instytutu Gospodarki Przestrzennej w Warszawie w 2009 r. Zmieniono w niej przyjętą wcześniej konstrukcję układu studium, została też uaktualniona cała problematyka wymagana obowiązującymi w okresie sporządzania zmiany studium przepisami prawnymi, włącznie z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Zmiana studium została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/251/2009 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29 maja 2009 r.

Trzecią edycję studium wywołała potrzeba dostosowania dokumentu do nowych potrzeb gminy, wywołanych wnioskami o zmianę przeznaczenia terenów, w tym m.in. pilna potrzeba ustosunkowania się do kwestii wyznaczenia w gminie obszarów na których będzie możliwe zlokalizowanie niekonwencjonalnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (elektrownie wiatrowe, farmy ogniw fotowoltaicznych) wraz ze strefami ich oddziaływania powodującymi ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz potrzeba wskazania w studium obszarów występowania potencjalnych zasobów złóż surowców mineralnych w związku z potrzebą podjęcia eksploatacji kruszyw na potrzeby budującej się drogi ekspresowej S-8. Kolejna, wymagana przepisami prawnymi procedura formalno-prawna sporządzania zmiany studium gminy stała się również okazją do uwzględnienia w tym dokumencie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisanych w zaktualizowanym w 2010 r. Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz innych dokumentach branżowych i problemowych sporządzonych dla obszaru województwa. Należało też przy okazji dostosować ten dokument planistyczny do aktualnie obowiązujących przepisów prawa powszechnie obowiązującego. **Trzecią edycję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rada Gminy Zduńska Wola przyjęła uchwałą Nr XXXVII/272/2013 z dnia 29 sierpnia 2013 r.**

***W dniu 26 marca 2015 r. Rada Gminy Zduńska Wola uchwałą Nr VII/54/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola zobowiązała Wójta Gminy do rozpoczęcia prac planistycznych mających na celu wprowadzenie zmian do obowiązującego studium gminy w części obejmujących dwa jej fragmenty: obszar części wsi Wymysłów i Gajewniki o łącznej powierzchni 63,2 ha oraz części wsi Karsznice, Krobanów, Michałów i Ostrówek o łącznej powierzchni 470 ha. Dla drugiego z tych fragmentów gminy została opracowana w 2014 r. na zlecenie Powiatu Zduńskowolskiego – lidera projektu „Wyznaczenie miejskiego obszaru funkcjonalnego o charakterze transportowo-przemysłowym na terenie Powiatu Zduńskowolskiego i Powiatu Łaskiego wokół węzła drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola-Karsznice oraz magistrali kolejowej Śląsk-Porty” - Koncepcja Zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zduńska Wola-Karsznice na lata 2014-2020. Gmina Zduńska Wola uczestniczyła w pracach nad stworzeniem tego dokumentu, którego wyniki zdecydowano wprowadzić do obowiązującego studium gminy.***

***Uchwałą Nr XI/91/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. Rada Gminy Zduńska Wola rozszerzyła zakres studium o problematykę obszarów zagrożenia powodziowego na całym obszarze gminy w jej granicach administracyjnych.***

***Niniejsze opracowanie projektu częściowej zmiany Studium Wójt Gminy Zduńska Wola nadal powierzył zespołowi projektowemu pod kierunkiem dr Adeli Hibner ze Zduńskiej Woli. Czwartą edycję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola przyjęto uchwałą Nr XXV/181/2016 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 czerwca 2016 r.***

Na podstawie uchwały Nr LIV/433/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola Wójt Gminy Zduńska Wola rozpoczął prace nad przygotowaniem V edycji zmiany studium dla fragmentu gminy o powierzchni 66,20 ha znajdujące się w miejscowości Krobanów.

Niniejszy tekst - obejmując zarówno treści zawarte w dotychczasowych edycjach studium uchwalonych w 1999 r., w 2009 r., w 2013 r. jak i obecnie wprowadzone zmiany - jest tekstem ujednoczonym, zgodnie z formułą wynikającą z rozporządzenia 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).

## **II STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZDUŃSKA WOLA JAKO ELEMENT SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Studium jako element krajowego i regionalnego systemu planowania przestrzennego**

Potrzeba koordynacji działań w zarządzaniu gospodarką przestrzenną zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym wymaga uściślenia roli poszczególnych elementów krajowego systemu planowania przestrzennego i ich wzajemnych powiązań.

Zgodnie z przepisami aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma obowiązek uwzględnienia zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, uwzględnienia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz strategii rozwoju gminy.

Od treści zarówno strategii jak i polityki krajowej i wojewódzkiej samorząd oczekiwania powinien informacji umożliwiających określenie zewnętrznych uwarunkowań rozwoju danej gminy.

Uwarunkowania te, szczególnie w przypadku, gdy planowane są ponadlokalne inwestycje publiczne, często mają decydujące znaczenie dla rozwoju gminy.

### **2. Studium jako element lokalnego systemu planowania przestrzennego**

Zagospodarowanie przestrzeni, niezależnie od rodzaju i wielkości inwestycji lub przedsięwzięcia, jak również ich realizatora, odbywa się zawsze na obszarze gminy. To założenie obowiązywało w okresie ważności ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. jak i obowiązuje obecnie. Studium określa cele i kierunki polityki przestrzennej gminy, które realizować będzie Wójt Gminy. Cele i kierunki mogą dotyczyć zarówno dalekosiężnego horyzontu czasowego, jak i krótkiego okresu realizacji. Zasięg terytorialny obejmuje wyłącznie obszar gminy przy uwzględnieniu powiązań funkcjonalno-przestrzennych z gminami sąsiednimi. Studium gminy Zduńska Wola winno obowiązkowo uwzględniać:

- ustalenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego odnoszące się do obszaru gminy Zduńskiej Woli,

- zadania wynikające z programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Zgodnie zaś z treścią art. 10 ust.1 ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W myśl ustawy o samorządzie gminnym, gmina posiada prawie całkowitą suwerenność w zakresie planowania przestrzennego. Gmina jest podmiotem tego planowania. Realizacja inwestycji jest możliwa tylko wtedy, jeśli jest realizowana na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Tylko rada gminy poprzez uchwalanie planów miejscowych stanowi o przeznaczeniu terenów i warunkach ich zabudowy. Plany miejscowe, wraz z innymi przepisami prawa, kształtują sposób wykonywania prawa własności. Zagospodarowanie przestrzenne terenów może odbywać się w oparciu o wiele planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, jednak muszą być one zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a przynajmniej nie naruszać jego ustaleń. W przestrzeni bezplanowej zaś mogą być wydawane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Przygotowanie projektów tych decyzji musi być jednak powierzone osobom uprawnionym; obowiązuje też szczególny tryb postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania tych decyzji.

Studium, rozstrzygając o głównych zasadach kształtowania całej struktury przestrzennej gminy, jest więc narzędziem koordynacyjnym wszystkich planów, decyzji i przedsięwzięć na obszarze gminy. Nadal studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Jest po prostu sterownikiem rozwoju przestrzeni gminy, poprzez ustanowienie ram dla przyszłych planów i decyzji przestrzennych. Ustalenia studium są wiążące dla działań Rady i Wójta Gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą do:

- podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych,
- wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium,
- ofert składanych przez organy gminy,
- posługiwania się przepisami szczególnymi w przypadkach występowania na obszarze gminy obiektów objętych tymi przepisami, które wpływają na ustalenia studium i wiążą organy w postępowaniu administracyjnym.



Opracowanie to umożliwi prawidłowe działania władz gminy na obszarze powierzonej jej przestrzeni, z usankcjonowaniem jej wartości i podejmowaniem prac planistycznych oraz postępowaniem w sprawie o ustalenie warunków zabudowy zgodnie ze składanymi wnioskami inwestorskimi.

Prace planistyczne nad studium mają charakter ciągły, a aktualność jego zapisów podlega okresowej ocenie przeprowadzanej co najmniej raz w kadencji samorządu.

Niniejsze studium składa się z następujących, ściśle ze sobą powiązanych działów:

- uwarunkowania polityki przestrzennej gminy,
- kierunki polityki przestrzennej gminy.

Zgodnie z zapisem ustawy w Studium określono w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- inne obszary problemowe, wynikające z uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie Zduńska Wola;
- rozmieszczenie terenów, na których jest lub będzie możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi i związanymi z tym ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- **ustosunkowano się do wskazania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy,**
- **skorygowano granice obszarów w dolinie rzeki Warty, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat, obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi raz na 500 lat, zgodnie z ostateczną, przekazaną gminie, wersją map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego przekazanymi gminie przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej,**

- **w granicach obszarów objętych zmianą: 1) w rejonie wsi Wymysłów-Gajewniki uwzględniono wnioski przedsiębiorców o nowe tereny rozwojowe związane z prowadzoną przez nich działalnością (produkcja opakowań tekturowych), 2) w rejonie wsi Karsznice, Michałów, Krobanów - uwzględniono przesądzenia wynikające z opracowanej na szczeblu powiatów zduńskowolskiego i łaskiego i w porozumieniu z zainteresowanymi samorządami – Projektu budowy powiatowej drogi pomiędzy węzłem drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola Karsznice w km 163+595,95 a dotychczasową drogą krajową 12(14), obecnie wojewódzką wraz z koncepcją aktywizacji gospodarczej terenów przyległych. Powyższe wywiedziono z bilansu terenów obecnie zainwestowanych poszczególnymi funkcjami i ich chłonności w kontekście położenia w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych gminy i poza nimi,**
- **ponadto wprowadzono zmiany wynikające z uaktualnienia danych oraz zapisów w celu doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi przepisami zgodnie z wnioskami organów administracji publicznej i instytucji złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.**

Studium ma być pomocne w zarządzaniu rozwojem gminy, w celu maksymalnego wykorzystania instrumentów gospodarki przestrzennej dla realizacji celów społeczno – gospodarczych.

Studium jest jednym z elementów określających strategię gminy. Do dokumentów określających politykę władz gminy zalicza się ponadto Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Zduńska Wola na lata 2008-2013 z perspektywą na lata 2014-2018 oraz strategię informacyjną gminy zorientowaną na promocję gminy i tworzenie informacyjnych podstaw dla bieżących decyzji administracyjnych i działań organizatorskich. Stanowią one pierwszy poziom planowania w gminie.

Drugi poziom systemu planowania w gminie tworzą opracowania o charakterze operacyjnym, a wśród nich mogą znaleźć się między innymi: program ochrony środowiska, programy aktywizacji ekonomicznej obszarów strategicznych, programy promocji gminy itp.

Na trzecim poziomie lokalnego systemu planowania znajdują się akty i opracowania o charakterze regulacyjnym, takie jak plany miejscowe, decyzje administracyjne (m.in. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przekazywane gminie przez Starostwo Powiatowe w Zduńskiej Woli kopie decyzji o pozwoleniu na budowę), które pośrednio lub bezpośrednio służą realizacji celów rozwoju i działań określonych w ww. dokumentach o charakterze politycznym i operacyjnym.

Studium jako dokument przyjmowany uchwałą Rady Gminy podlega nadzorowi Wojewody, co do zgodności z prawem.

Podstawę do rozpoczęcia procedury wprowadzania kolejnych zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola uchwalonego w 1999 r. i zmienionego w 2009 r. stanowiły:

1. **uchwała Nr LIV/433/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola,**
2. **uchwała Nr VII/54/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola” ze zmianą zawartą w uchwale Nr XI/91/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. ,**
3. formalny wymóg wynikający z treści art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
4. potrzeba określenia i wprowadzenia niezbędnego zakresu zapisów na rzecz dostosowania dotychczasowego „Studium...” do problematyki wynikającej z art. 10 ustawy i trybu postępowania zgodnie z treścią art. 33 „Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność

*zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17 wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”.*

5. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęte przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 r., w szczególności mające wpływ na politykę przestrzenną gminy Zduńska Wola,
6. aktualne ustalenia władzy samorządowej gminy w zakresie polityki społeczno-gospodarczej i koncepcji inwestowania oparte na wieloletnim planie inwestycyjnym gminy Zduńska Wola i strategii rozwoju gminy reprezentowane przez Wójta Gminy i Radę Gminy, a także wynikające z analizy zgłoszonych wniosków dotyczących zmiany ustaleń studium oraz sporządzania planu miejscowego gminy,
7. przesądzenia w przeznaczeniu terenów wynikające z wydanych przez organ gminy decyzji administracyjnych, w szczególności mające wpływ na kształtowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego różnych części gminy,
8. potrzeba uzyskania formalnej zgodności (nie naruszenia) ustaleń Studium z rozwiązaniami przyjętymi w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3. Cele rozwoju**

Zostały one sformułowane w Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Zduńska Wola na lata 2007-2013 z perspektywą na lata 2014-2018. Okres realizacji Planu wpisuje się w obecny okres programowania budżetu Unii Europejskiej (lata 2007-2013). Zgodnie z zasadą „n+2” projekty unijne zakontraktowane do końca 2013 r. i będą mogły być realizowane do końca 2015 r.

Misją gminy jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz stworzenie środowiska przyjaznego dla mieszkańców i każdego, kto chciałby tu mieszkać, pracować, inwestować i odpoczywać.

Strategicznymi celami są: rozwój przedsiębiorczości lokalnej, poprawa atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej, rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej, ochrona środowiska przyrodniczego, poprawa jakości życia mieszkańców, doskonalenie zarządzania gminą i dopiero jako ostatni, siódmy z kolei cel strategiczny – rozwój obszarów wiejskich gminy.

Zapisane cele strategiczne są aktualne nadal i wpisują się także w kluczowe dokumenty na szczeblu regionalnym – Strategię Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020, Regionalny Program Operacyjny, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich i Program Operacyjny Kapitał Ludzki. Jak każda strategia – jest to dokument ogólny i elastyczny. Wymaga monitorowania realizacji zadań w niej opisanych i weryfikacji w zależności od zmieniającego się otoczenia zewnętrznego i zasobów gminy.

Dla obszaru objętego V edycją studium obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Zduńska Wola na lata 2013-2020, przyjęta uchwałą Nr XLI/320/2013 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 30 grudnia 2013 r. Z obszarem objętym V edycją studium związane są następujące cele strategiczne wyznaczone w powyższym dokumencie:

- 1.1. Zapewnić odpowiedni dostęp do komunikacji drogowej na terenie Gminy.
- 1.2. Rozbudowywać i modernizować infrastrukturę techniczną i społeczną sprzyjającą rozwojowi mieszkalnictwa na terenie Gminy.
- 1.3. Zorganizować mieszkańcom atrakcyjną ofertę spędzania czasu wolnego.
- 1.4. Stworzyć atrakcyjną ofertę inwestycyjną dla potencjalnych inwestorów.
- 1.5. Poprawić jakość środowiska na terenie Gminy m.in. poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
- 2.1. Zwiększyć dochody własne w wyniku rozwoju przedsiębiorczości i mieszkalnictwa na terenie Gminy.
- 2.2. Zwiększyć udział środków zewnętrznych w finansowaniu inwestycji.
- 3.2. Odpowiednie zagospodarowanie przestrzenne Gminy pod zabudowę mieszkaniową i inwestycyjną.
- 3.3. Rozwój partnerstw z sektorem publicznym i prywatnym.

### III. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

#### 1. Wytyczne z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” dotyczące gminy Zduńska Wola.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego sporządzony i przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego w 2002 r. został zaktualizowany w 2010 r. poprzez przyjęcie uchwały Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. Zapisano w nim dla obszaru gminy Zduńska Wola następujące ustalenia:

- 1) Zakwalifikowano gminę Zduńska Wola wraz z miastem Zduńska Wola do strefy kształtowania się powiązań funkcjonalnych Aglomeracji Łódzkiej, (w gminie zaznaczają się zewnętrzne kierunki powiązań, gmina leży w obrębie potencjalnej granicy kształtującego się obszaru metropolitalnego – w IV klasie potencjału). Jednocześnie zalicza się ją do strefy wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich będącą zapleczem aglomeracji.
- 2) Gmina okalając od trzech stron miasto Zduńską Wolę – ośrodek rozwoju funkcji przemysłowych i przemysłowo-logistycznych – jako uzupełniający regionalne bieguny, biegun wzrostu gospodarczego - ma charakter podmiejski. W obrazie wizji przyszłości jest usytuowana w strategicznym rejonie rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o główne węzły transportowe,
- 3) Podobnie jak w całym województwie łódzkim, w osadnictwie wiejskim restrukturyzacja rolnictwa wymusi zmiany. Pomimo tendencji wsi do znaczącego odpływu ludności wiejskiej do miast, tu - w strefie bezpośredniego oddziaływania miasta Zduńskiej Woli nastąpi koncentracja osadnictwa typu miejskiego, ale w rolnictwie, pomimo zakładanego spadku zatrudnienia i liczby gospodarstw rolnych, nastąpić ma podniesienie standardów jakościowych, sanitarnych i ochrony środowiska, wzrost średniej powierzchni gospodarstwa rolnego i rozwój różnych form kooperacji między producentami i powiązaniem rynkowymi, a także zakładany jest wzrost liczbowy gospodarstw ekologicznych.
- 4) Jest to obszar przestrzeni otwartych, które z przyrodniczego punktu widzenia stanowią dla niej zaplecze ekologiczne o funkcjach żywicielskich, rekreacyjnych i klimatycznych,
- 5) Równocześnie też gmina znajduje się w obrębie strefy potencjalnych koncentracji procesów rozwojowych, w podstrefie rozwoju pasma Łódź-Sieradz związanego z drogą ekspresową S-8 i na węźle komunikacji kolejowej, które przebiegają przez obszar gminy,
- 6) W granicach gminy znajdują się: odcinek drogi ekspresowej S-8 z węzłem „Zduńska Wola-Zachód” oraz łącznikiem drogowym we wsi Czechy do dawnej drogi krajowej Nr 12/14, obecnie wojewódzkiej i łącznikiem drogowym **jako projektowana droga powiatowa** od węzła „Zduńska Wola-Wschód” przez wieś Karsznice do drogi **wojewódzkiej**.
- 7) Droga krajowa Nr 12/14, **obecnie wojewódzka**, przewidziana jest do modernizacji.
- 8) W ramach istniejącej sieci o znaczeniu europejskim TEN-T planowana jest przebudowa linii CE65 Chorzów Batory-Tarnowskie Góry-Inowrocław-Bydgoszcz-Tczew (magistrala węglowa Śląsk-Porty) do parametrów prędkości dla pociągów pasażerskich 160 km/h i pociągów towarowych 120 km/h.
- 9) Linia kolejowa Łódź Kaliska-Zduńska Wola-Kalisz nie znalazła się dotychczas w programie modernizacji Sieci TEN-T (znaczenie europejskie), jednak modernizacja ta została zarekomendowana Komisji Europejskiej przez Ministerstwo Infrastruktury w ramach uzupełnienia tej sieci,
- 10) Jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przewidywana jest Budowa Systemu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – I etap, w ramach linii kolejowej nr 14. Jest to zadanie zrealizowane,
- 11) Odcinkiem, przez północną część gminy przebiega planowana Kolej Dużych Prędkości Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań.
- 12) Przebiegająca fragmentem przez gminę dolina rzeki Warty wraz z częścią Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki została uznana jako korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, a korytarz ekologiczny związany z doliną Pichny jako mający znaczenie regionalne. W południowo-zachodniej części gminy, w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki znajduje się nadto fragment cenny

przyrodniczo, który jest proponowany do uznania jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Piaski-Beleń”.

- 13) W granicach gminy Zduńska Wola występują następujące elementy regionalnego systemu obszarów prawnie chronionych: Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat przyrody „Jabłecznik” i „Wojślawice” oraz południowo-centralny korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym ważny dla migracji i wymiany genetycznej roślin i zwierząt.
- 14) Zgodnie z Aneksm do Wojewódzkiego Programu Małej Retencji, na rzece Pichnie występują 4 obiekty retencji korytowej: Są to 2 jazy betonowe w Zamłyniu (21+090 km rzeki i 21+560- km biegu rzeki) o wysokości piętrzenia 1,50 m i 2 jazy betonowe w Izabelowie (28+490 m biegu rzeki i 29+110 km biegu rzeki) o wysokości odpowiednio 1,20 m i 1,0 m.
- 15) Gmina Zduńska Wola leży w granicach większego obszaru dysponującego bogatymi zasobami wód geotermalnych dla ciepłownictwa.
- 16) Zasoby wód podziemnych ustalone na 900 m<sup>3</sup>/h w kat.B i 500 m<sup>3</sup>/h w kat. C ujmowane w studniach miejskich w Opiesinie stanowią równocześnie zasoby, z których ujmowane są wody podziemne w gminnych ujęciach wody, zaś lej depresyjny z ujęć w Opiesinie obejmuje swym zasięgiem większą część gminy oraz wkracza na gminy: Sieradz, Zapolice, Sędziejowice i Łask.
- 17) Przez gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 oraz w części wschodniej jest uwzględniony orientacyjny projektowany przebieg odgałęzienia tego gazociągu w kierunku gminy Szadek, zaś w południowej części gminy orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia do zasilania gmin Zapolice, Widawa i Sędziejowice.
- 18) Przez gminę przebiegają napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV: „Szadek-Zduńska Wola”, „Łask-Zduńska Wola”, „Zduńska Wola-Złota” oraz „Sieradz-Złota”, a Polskie Sieci Elektroenergetyczne Centrum SA wnoszą o uwzględnienie w studium gminy wariantu przebiegu planowanej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Pątnów-Rogowiec (w Planie województwa przebieg tej linii nie obejmuje gminy Zduńska Wola).
- 19) W planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zaliczono gminę Zduńska Wola do wielofunkcyjnej strefy turystycznej – Zduńskowolskiej, gdzie w ramach rozpoznawalnej marki turystycznej województwa wymienia się Festiwal Jeździecki w Gajownikach mający certyfikat Regionalnej Organizacji Turystycznej Województwa Łódzkiego,
- 20) Przez gminę przebiegają szlaki turystyczne o ponadlokalnym znaczeniu, m.in.: Łódzki Szlak Konny im. majora Dobrzańskiego – Hubala, nadregionalny szlak turystyczny rowerowy „Skarby Ziemi Sieradzkiej”, Nadwarciański Szlak Bursztynowy oraz rowerowy Szlak Parków Krajobrazowych.
- 21) Południowo-zachodni fragment obszaru gminy jest projektowany do objęcia ochroną konserwatorską jako park kulturowy. Główna część parku ma obejmować gminę Zapolice w dolinie Warty z dużą ilością śladów osadnictwa i zabytkami charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.
- 22) Przewidywana jest w oparciu o istniejące składowisko odpadów w Mostkach - budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów Komunalnych ZZO, wyposażonego w infrastrukturę do odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów ze szczególnym uwzględnieniem metod termicznych i biologicznych.
- 23) w miejscowości Tymienice jest położona miejska oczyszczalnia ścieków – obiekt o znaczeniu ponadlokalnym, obsługujący zarówno miasto jak i gminę Zduńska Wola, gdzie budowana jest biogazownia.
- 24) W ramach aglomeracji Zduńska Wola – przewidywana jest dalsze porządkowanie gospodarki ściekowej i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w aglomeracji > 10000 RL.
- 25) Planowane zintensyfikowanie wykorzystania istniejącej stacji Karsznice jako terminalu intermodalnego – z regionalnym centrum logistycznym w Zduńskiej Woli pozwoli też na uwzględnienie tego aspektu rozwoju na sąsiednim obszarze przyległym do dzielnicy Karsznice tj. we wsi Karsznice.

Przytoczone wyżej najważniejsze wytyczne wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” w niniejszym Studium muszą być uwzględnione,

bowiem dokument ten jest uzgadniany z Zarządem Województwa Łódzkiego pod względem zgodności z „Planem...”

Dla obszaru objętego V edycją studium obowiązuje przyjęty w dniu 28 sierpnia 2018 r. uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi. Obszaru gminy Zduńska Wola dotyczą następujące zagadnienia:

- 1) Gmina Zduńska Wola została zaliczona do jednych z najsilniej zaludnionych obszarów wiejskich (7. pozycja w województwie łódzkim) oraz do gmin o wysokiej gęstości zaludnienia.
- 2) Część gminy znajduje się w strefie wód geotermalnych preferowanych do ciepłownictwa.
- 3) Miasto Zduńska Wola jest subregionalnym biegunem wzrostu, a cała gmina Zduńska Wola znajduje się w strefie oddziaływania tego ośrodka.
- 4) Gmina Zduńska Wola została włączona do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta powiatowego Zduńska Wola. Miejskie Obszary Funkcjonalne miast powiatowych są miejscem koncentracji konfliktów i kosztów wynikających przede wszystkim z procesów suburbanizacji.
- 5) Jako jeden z kierunków działań w obszarze osadnictwo wskazano: rozwój wysokiej jakości Miejskich Obszarów Funkcjonalnych miast powiatowych - regionalnych, subregionalnych i ponadlokalnych biegunów wzrostu, m.in. poprzez rozwój i wzmocnienie oferty publicznego transportu zbiorowego dostosowanej do potrzeb przewozowych mieszkańców oraz rozwój zintegrowanych systemów rowerów miejskich w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Zduńska Wola.
- 6) Część gminy Zduńska Wola znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w związku z położeniem w okolicy Lotniska Wojskowego w Łasku.
- 7) Obszar gminy zalicza się do krajobrazów przyrodniczo-kulturowych, w których tło krajobrazowe stanowią użytki rolne z elementami kulturowymi, zabudową wiejską rozproszoną lub zwartą, ciągnącą się wzdłuż dróg z przyzagrodowymi sadami i ogrodami.

## **2. Gmina Zduńska Wola w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego.**

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 została przyjęta przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr LI/865/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. Sformułowany w niej cel strategiczny: *Podniesienie atrakcyjności województwa łódzkiego w strukturze regionalnej Polski i Europy jako regionu sprzyjającego zamieszkaniu i gospodarce przy dążeniu do budowy wewnętrznej spójności i zachowaniu różnorodności jego miejsc* jest nadal aktualny i adekwatny dla wszystkich fragmentów obszaru województwa. Również inne główne i operacyjne cele mogą i są spójne z celami określonymi w lokalnych strategiach dla powiatu zduńskowolskiego i gminy Zduńska Wola. W strategii podstawą do analizy większości zjawisk stanowiła „Diagnoza województwa Łódzkiego” opracowana w 2005 r. Zapisano więc w Strategii, że miasto i gmina Zduńska Wola stanowi fragment Aglomeracji Łódzkiej w strefie kształtowania się związków funkcjonalnych Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.

W Strategii określa się też w procesie realizacji założonych celów, że w latach 2007-2013 podstawowy strumień finansowy ze środków zewnętrznych (unijnych) zostanie skierowany na realizację zadań infrastrukturalnych i projektów komunalnych. Etap realizacji strategii obejmujący okres 2013-2020 to okres, w którym region ma już dysponować potencjałem rozwojowym umożliwiającym uzyskanie poziomu zbliżonego do średniego w Unii Europejskiej oraz możliwości pełnej realizacji zasady zrównoważonego rozwoju.

Obecnie dokonywana aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego jest w końcowej fazie sporządzania, jednak w niniejszym projekcie nie są uwzględnione zawarte w niej zmiany.

## **IV. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE**

### **1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

#### **1.1. Podstawowe informacje o gminie.**

Gmina Zduńska Wola leży w zachodniej części województwa łódzkiego, w powiecie zduńskowolskim, w obrębie zurbanizowanego i urbanizującego się zachodniego pasma Aglomeracji Łódzkiej.

Gmina graniczy z miastem Zduńska Wola oraz gminami: Szadek, Zapolice, Sędziejowice, Łask, Warta i Sieradz. Obszar jej obejmuje 112 km<sup>2</sup>.

Gmina Zduńska Wola otacza miasto Zduńska Wola od wschodu, zachodu i północy, a jej obszary bezpośrednio przyległe do miasta mają charakter podmiejski.

Pod względem powierzchni gmina stanowi 30,27 % powierzchni powiatu i zamieszkuje ją 16,6 % ogółu liczby jego mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 98 osób/km<sup>2</sup> (województwo łódzkie – 139 osób/km<sup>2</sup>).

Odcinki granic z gminą Sędziejowice, Łask, Warta i Sieradz są równocześnie granicami powiatów: łaskiego i sieradzkiego.

W skali kraju i województwa gmina Zduńska Wola wyróżnia się wyższym od średniego w kraju stopniem lesistości obszaru (29,5 %), podmiejskim charakterem osadnictwa, dodatnim saldem migracji oraz położeniem na skrzyżowaniu ważnych szlaków kolejowych: o kierunku N-S magistrali węglowej Śląsk-Porty i o kierunku E-W linii kolejowej nr 14, pełnieniem funkcji zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców Łodzi i jej aglomeracji. Dodatkowo struktura komunikacyjna wzmocniła się poprzez realizację drogi ekspresowej S-8 w południowej części gminy oraz dwóch węzłów komunikacyjnych „Zduńska Wola-Wschód” na gruntach gminy Sędziejowice i „Zduńska Wola-Zachód” na gruntach gminy Sieradz, do których będzie się można włączyć z drogi wojewódzkiej (d.krajowej nr 12/14) przez drogi łącznikowe przebiegające przez wieś Czechy i wieś Karsznice.

W krajowym i regionalnym systemie obszarów ochrony prawnej gmina Zduńska Wola uczestniczy w stopniu wyrażającym się występowaniem:

- fragmentu obszaru Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
- fragmentu Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego
- 2 rezerwatów przyrody „Jabłecznik” i „Wojśławice”,
- użytków ekologicznych w kompleksach lasów państwowych,
- pomników przyrody,

#### **1.2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Zadaniem własnym gminy, wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym jest m.in. prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki terytorialne, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów oraz określania zasad ich zagospodarowania i zabudowy zawiera obowiązująca w okresie sporządzania niniejszego dokumentu ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 778).

##### **1.2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Zduńska Wola – stan prawny**

Pierwsza edycja Studium została przyjęta uchwałą Nr 60/99 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 sierpnia 1999 r. Aktualnie obowiązującym dokumentem w zakresie polityki przestrzennej na terenie gminy Zduńska Wola jest „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego”, przyjęte uchwałą Nr XXXVI/272/13 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29.08.2013 r. Dokumenty te kontynuują cele i założenia polityki przestrzennej wyrażone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola sporządzonym w 1993 r. pod rządami ówczesnie obowiązujących przepisów prawnych. Planowanie przestrzenne jest bowiem procesem ciągłym, gdzie kolejne dokumenty planistyczne weryfikują lub realizują przyjęte wcześniej założenia.

Na terenie gminy obowiązuje osiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych po 1 stycznia 1995 r., w tym tylko trzy zostały sporządzone w oparciu o aktualnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to:

1.	Uchwała Nr 72/99 z dnia 28.10.1999 dla obszaru we wsi Opiesin	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 151
2.	Uchwała Nr 125/2000 z dnia 7.09.2000 dla wybranych fragmentów wsi Zborowskie i Laskowiec, Tymienice, Annopole Nowe, Kłady, Ostrówek i Karsznice, Ogrodzisko i Czechy	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 132
3.	Uchwała Nr 145/2001 z dnia 15.02.2001 dla obszaru we wsi Czechy-rejon ujęcia wody oraz fragment wsi Zborowskie	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 49
4.	Uchwała Nr 169/2001 z dnia 20.06.2001 dla fragmentu wsi Tymienice	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 157
5.	Uchwała Nr 185/2001 z dnia 28.12.2001 dla fragmentu wsi Tymienice	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 45 z dnia 25.02.2002
6.	Uchwała Nr 215/2002 z dnia 27.06.2002 dla obszaru we wsi Czechy oraz wybranych obszarów we wsiach: Czechy, Ostrówek, Piaski, Annopole Stare, Zamłynie, Zborowskie, Tymienice i Izabelów	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 179 poz. 2566 z dnia 25.07.2002
7.	Uchwała Nr XLVI/302/09 z dnia 26.11.2009 dla obszaru fragmentu wsi Karsznice	Dz.Urz.Woj.Łódzkiego Nr 17, poz.116 z dnia 21.01.2010
8.	<b>Uchwała Nr X/71/2015 z dnia 28.05.2015 r. dla obszaru we wsi Karsznice i Tymienice oraz zmiany mpzp dla obszaru fragmentu wsi Karsznice w zakresie zakazu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków</b>	<b>Dz.U.W.Ł. z 2015 r. poz. 2615 z 30.06.2015 r.</b>

Na dzień przystąpienia do sporządzania V edycji studium, poza uchwałami wymienionymi powyżej, obowiązują następujące uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

9.	Uchwała nr XXXVI/258/2017 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 19 maja 2017 r. w sprawie miejscowego	Dz. U. W. Ł. z 2017 r. poz. 2769 z dnia 08.06.2017 r.
----	--	---



	planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wymysłów i Gajewniki	
10.	Uchwała nr XLI/291/2017 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Czechy	Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 31 z dnia 04.01.2018 r.
11.	Uchwała nr XLVIII/365/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 11 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Karsznice i Tymienice oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru fragmentu wsi Karsznice w zakresie zakazu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w części obejmującej treść § 3 ust. 1 pkt 8 i 9	Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 3316 z dnia 02.07.2018 r.
12.	Uchwała nr XLVIII/363/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 11 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Tymienice w części obejmującej treść § 6 ust. 3 lit. a	Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 3315 z dnia 02.07.2018 r.
13.	Uchwała nr LII/382/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 27 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów wsi Tymienice, Suchoczasy, Annopole Stare i Piaski w gminie Zduńska Wola	Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 4558 z dnia 17.09.2018 r.
14.	Uchwała nr LII/381/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 27 sierpnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice	Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 4557 z dnia 17.09.2018 r.
15.	Uchwała nr LIV/424/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Mostki gmina Zduńska Wola	Dz. U. W. Ł. z 2018 r. poz. 5481 z dnia 19.10.2018 r.
16.	Uchwała nr IV/36/2019 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zborowskie gmina Zduńska Wola	Dz. U. W. Ł. z 2019 r. poz. 824 z dnia 14.02.2019 r.
17.	Uchwała nr IV/35/2019 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Korczew w gminie Zduńska Wola	Dz. U. W. Ł. z 2019 r. poz. 823 z dnia 14.02.2019 r.
18.	Uchwała nr V/49/2019 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice, Krobanów, Ostrówek i Michałów	Dz. U. W. Ł. z 2017 r. poz. 2366 z dnia 18.04.2019 r.

Plany miejscowe stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę, pokrywają jednak znikomy fragment gminy (~~mniej niż 1%~~). Na dzień przystąpienia do V edycji studium gmina jest pokryta planami miejscowymi w ok. 2,5%.

W przypadku braku planu miejscowego stosowany jest alternatywny tryb lokalizowania inwestycji. Dla lokalizacji inwestycji celu publicznego i dla zmiany zagospodarowania terenu

polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, obowiązują dwie niezależne procedury uzyskiwania:

- decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- decyzji o warunkach zabudowy

Problemem mającym swoje odzwierciedlenie w przestrzeni jest brak regulacji w aktualnym prawodawstwie odnośnie zachowania zgodności wydawanej decyzji ze studium. Występują też kontrowersje dotyczące postępowania administracyjnego w związku z wnioskami o ustalenie warunków zabudowy dla urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym głównie dotyczących elektrowni wiatrowych.

W okresie od ostatniej zmiany studium w latach 2013-2015 wydano blisko 600 decyzji o warunkach zabudowy, głównie dotyczących zabudowy mieszkaniowej. Decyzje dotyczyły głównie terenów położonych w miejscowościach Izabelów, Czechy, Ogrodzisko, Opiesin, Tymienice, Wojsławice, Wymysłów, Ochraniew. **Wydano też kilka decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznych.**

#### 1.2.2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Centralnym ośrodkiem gminy jest otaczane przez nią miasto Zduńska Wola. Większość miejscowości położonych jest wzdłuż dróg gminnych lub powiatowych i ma charakter ulicówek (Izabelów, Polków, Piaski, Ogrodzisko, Opiesin) bądź rzędówek (Zborowskie, Laskowiec). Układy bardziej rozbudowane dotyczą miejscowości o najstarszej metryce, gdzie krzyżowały się lokalne szlaki komunikacyjne (jak Wojsławice i Korczew).

Dominującą zabudową na terenie gminy jest zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa.

Zabudowa zagrodowa, występuje na terenie całej gminy. W związku z rozwojem funkcji mieszkaniowej na terenach podmiejskich jest ona sukcesywnie wypierana przez zabudowę jednorodziną (dominującą w miejscowościach: Czechy, Janiszewice, Opiesin, Ochraniew, Krobanów, Henryków). Zabudowa powstająca na obrzeżach miasta ma charakter podmiejski, z pojedynczymi przykładami zabudowy rezydencjonalnej, w połączeniu z funkcjami nierolniczymi (usługi drobne – sklepy lub usługowa działalność wytwórcza o niewielkiej skali). O intensywności rozwoju mieszkalnictwa na tym obszarze świadczy ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (duży udział wniosków o zabudowę mieszkaniową). Wsie te pełnią funkcję sypialni dla miasta Zduńska Wola, a związki ich mieszkańców z gminą są bardzo słabe. Obszary zabudowy zagrodowej przeważają we wsiach położonych dalej od miasta, lub gorzej z nim skomunikowanych (Polków, Piaski, Pratków, Zamłynie, Annopole). Miejscami zabudowa zagrodowa przyjmuje formę rozproszoną lub kolonijną - głównie w centralnej i północno-wschodniej części gminy (okolice Korczewa i Tymienic, jak również na południowo-wschodzie - w Henrykowie i Białym Ługu).

Na szczególną uwagę zasługują Wojsławice i Korczew, jako miejscowości o najstarszej metryce.

Koncentracja funkcji produkcyjno-usługowych skupia się głównie przy granicy gminy z miastem w Opiesinie, Janiszewicach i Ochraniewie, gdzie zlokalizowane są m.in. zakłady: FABELO, Watex, Promex, zakład cukierniczy Gardena oraz gospodarstwa ogrodnicze. Duży udział w usługach w gminie mają przedsiębiorstwa związane z przetwórstwem i uprawą rolniczą lub ogrodniczą („Klimeko” w Dionizowie, „Drewzel” w Wojsławicach, „Aves” w Gajewnikach, szklarnie w Janiszewicach, Opiesinie i Wojsławicach). W miejscowości Wymysłów koncentrują się zaś zakłady produkcyjne specjalizujące się w produkcji opakowań z tektury.

Wzdłuż **drogi wojewódzkiej (d.krajowej nr 12/14)** koncentrują się obiekty usługowe i produkcyjne, jak zakład produkcji mebli „Tapex” salon i serwis samochodów Toyota w Czechach, czy obiekty związane z obsługą podróżnych i ruchu drogowego (wulkanizacja, bary, restauracje i hotele). Na pozostałym terenie gminy pojawiają się raczej drobne obiekty usługowe, głównie sklepy (spożywcze i wielobranżowe) obsługujące lokalnych mieszkańców.

Tereny infrastruktury w gminie dotyczą komunikacji (drogowej i kolejowej) oraz terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia obsługujące infrastrukturę techniczną.

Na omawianym obszarze występują drogi krajowe, wojewódzka, powiatowe oraz gminne, stanowiące sieć komunikacyjną gminy. Długość dróg wynosi odpowiednio:

- **0,165 km drogi krajowej (łącznik do węzła na S8),**
- **6,2 km drogi wojewódzkiej (d.krajowa 12/14),**
- 56,6 km dróg powiatowych,
- 133,8 km dróg gminnych.

Problemem narastającym jest tendencja do obudowy najważniejszych dróg regionalnych z ruchem tranzytowym (głównie drogi wojewódzkiej). Mnogość pojawiających się wzdłuż drogi wojewódzkiej reklam też znacząco wpływa na pogorszenie estetyki i ogólniej ładu przestrzennego w gminie.

Przez tereny gminy przebiegają dwie, o krajowym znaczeniu, linie kolejowe, wykorzystywane do transportu pomiędzy Śląskiem a Trójmiastem oraz Wrocławiem i Warszawą. Wzajemnie powiązaną sieć kolejową tworzą:

- pierwszorzędna linia nr 14 Łódź Kaliska – Ostrów Wielkopolski – Żagań – Zasieki,
- magistralna linia nr 131 Chorzów Batory – Tczew (tzw. „magistrala węglowa Śląsk – Porty”),

oraz jednotorowe zelektryfikowane linie stanowiące łącznice między w.w. liniami:

- nr 542 Borszewice – Zduńska Wola Karsznice,
- nr 543 Gajewniki – Dionizów,
- nr 739 Zduńska Wola Karsznice – Zduńska Wola,
- nr 810 Zduńska Wola – Dionizów.

Pozostałe tereny infrastruktury związane są przede wszystkim z gospodarką wodno-kanalizacyjną. Składa się na nie 8 Stacji Uzdatniania Wody (SUW) oraz miejska oczyszczalnia ścieków w Tymienicach i gminna oczyszczalnia w Wojśławicach.

W miejscowości Mostki zlokalizowane jest miejskie składowisko odpadów komunalnych – obiekt o znaczeniu ponadlokalnym.

### 1.2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Gmina Zduńska Wola nie odznacza się jednorodną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, bowiem jej poszczególne części mają swój indywidualny charakter widoczny zarówno w zabudowie, jak i w krajobrazie oraz w strukturze społeczno-zawodowej ludności.

Na obecny układ funkcjonalno-przestrzenny gminy zdecydowany wpływ wywarły:

- bezpośrednio sąsiedztwo miasta Zduńska Wola, przez którego obszar najszybciej i najłatwiej dojechać z północnych partii gminy na południe,
- uwarunkowania fizjograficzne (dolina rzeki o nazwie Pichna k.Zduńskiej Woli, kompleksy leśne i zwarte kompleksy bardzo dobrych gleb),
- droga **wojewódzka** oraz dwie przecinające się na obszarze gminy linie kolejowe pierwszorzędnego krajowego znaczenia, a także – droga ekspresowa S-8 wraz z węzłami komunikacyjnymi i drogowymi łącznikami na węzły.

Najważniejszą w gminie jest część podmiejska, okalająca miasto Zduńska Wola, najgęściej zaludniona i najbardziej zurbanizowana. Tu leżą bowiem najludniejsze wsie: Czechy, Izabelów, Tymienice, Opiesin, Janiszewice, Ochraniew, w odległości maksymalnie 2 km od miasta 11 dalszych miejscowości o liczbie ludności oscylujących wokół 300 mieszkańców. Tych 6 pierwszych miejscowości skupia 42 % liczby ludności gminy, a w odległości do 2 km od granic miasta mieszka 65,6 % jej liczby. Jak dotychczas, nie ma jednak zabudowy o charakterze osiedli mieszkaniowych, a zabudowa koncentruje się w pasach przydrożnych, włącznie z obudową drogi **wojewódzkiej**.

Wyraźnie wyodrębniającą się funkcją rolniczą charakteryzuje się pozostała część gminy, położona dalej od miasta. Nie ma tu jednak obszarów o dominującej funkcji rekreacyjnej, która

tylko marginalnie uzupełnia zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną we wsi Zborowskie.

Zabudowa wsi - to w gminie Zduńska Wola w przewadze rzędówki i ulicówki. Jedyne układy ruralistyczne wielodrożnic to Korczew i Wojślawice oraz w części Karsznice.

Korczew jest miejscowością parafialną wzmiankowaną już w XIV wieku, choć z czasem utracił na znaczeniu w porównaniu ze Zduńską Wolą, nadal pełni jednak istotną rolę w życiu gminy. W miejscowości znajduje się czynny, zabytkowy kościół oraz jedyny na jej obszarze cmentarz parafialny. We wsi znajduje się biblioteka gminna oraz oddział OSP. W zwartej zabudowie wsi znajduje się wiele przykładów budynków drewnianych i ceglanych, będących świadectwem tradycji architektonicznych regionu oraz stanowiących lokalną wartość kulturową.

Wojślawice są dawną miejscowością szlachecką, która pomimo zachodzących przemian zachowała swoje ponadlokalne oddziaływanie. W zabytkowym pałacu mieści się Zespół Szkół Rolniczych Centrum Kształcenia Ustawicznego wraz z gospodarstwem pomocniczym gospodarującym na bardzo dobrych glebach oraz niezwiązane ze szkołą gospodarstwo ogrodnicze. Ponadto znajduje się budynek szkoły podstawowej oraz oddział OSP. O ile zabudowa Korczewa zachowuje ład przestrzenny, o tyle w Wojślawicach jakość zagospodarowania przestrzennego jest znacząco gorsza.

Obszarem o charakterze konfliktowym staje się w coraz większym stopniu zabudowa wzdłuż drogi **wojewódzkiej** (d.krajowej 12/14), w szczególności na odcinku zachodnim w sołectwie Czechy. Napór chcących inwestować z wykorzystaniem bezpośrednich zjazdów z drogi stoi w sprzeczności z zasadami obsługi terenów przyległych wynikających z przepisów odrębnych, a w sferze utopii jest zamiar budowy drogi obarczającej, kanalizującej obsługę terenów przyległych do drogi **wojewódzkiej**. Temat uporządkowania sytuacji powinien być jednak przedmiotem troski samorządu w świetle sytuacji po oddaniu do użytku drogi ekspresowej S-8 i przejęcia przez zarząd województwa dotychczasowych odcinków drogi krajowej.

Podsumowując, należy stwierdzić, że funkcje i charakter osadnictwa podmiejskiego w gminie Zduńska Wola podlegają stosunkowo szybkim, jednak – z uwagi na brak pokrycia planami miejscowymi – niekoniecznie pożądanym przeobrażeniom. Utrwała się funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wypełniającej luki w obudowie dróg, ale też zabudowa wkracza na tereny rolne w postaci oderwanych od istniejącej zwartej zabudowy wsi, zespołów działek w „szczerym polu” realizowanych w oparciu o decyzje o ustaleniu warunków zabudowy. Te przesądzenia przyszłej zabudowy na podstawie wydanych decyzji administracyjnych zostały wniesione na rysunek studium.

## **2. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i jego zagrożeń**

### **2.1. Położenie fizycznogeograficzne i rzeźba terenu**

Gmina Zduńska Wola według regionalizacji Kondrackiego położona jest w środkowej części Niziny Południowowielkopolskiej, w przewadze na Wysoczyźnie Łaskiej. Południowo-zachodni skraj leży w Kotlinie Sieradzkiej. Rzeźba terenu została ukształtowana przez procesy morfologiczne związane ze zlodowaceniem Warty. Kształtowały ją także procesy erozji i akumulacji rzecznej oraz eolicznej w czasie zlodowaceń północnopolskich i w holocenie.

Wysoczyzna Łaska wyróżnia się trzema poziomami, na których występują niecki denudacyjne o różnym kształcie i wielkości. Niecki zazwyczaj mają wyloty na niższym poziomie wysoczyznowym, niekiedy są wtórnie rozcięte i włączają się w sieć dolin cieków stałych lub okresowych. W wyniku deglacjacji arealnej wytworzyły się tutaj pagóry kemowe i stoliwa kemowe osiągające wysokość 190 m. n.p.m., porozdzielane obniżeniami wytopiskowymi po bryłach martwego lodu.

Dna obniżień położone są na wysokości 180 m n.p.m. koło Korczewa i 175 m n.p.m. koło Zduńskiej Woli. W dolinie Pichny k.Zduńskiej Woli tarasy nadzalewowe tworzą wąskie listwy.

Dno doliny Warty, należące do Kotliny Sieradzkiej, ma szerokość około 6 km. W czasie zlodowaceń północnopolskich wytworzyły się tu dwa poziomy taras nadzalewowych. Sieć dolinna zaczęła formować się podczas zlodowacenia Warty. Doliny Warty i Brodni nawiązują do czwartorzędowych form kopalnych. Młode formy dolinne wykształciły się na skutek intensywnych procesów erozyjnych u schyłku zlodowaceń północnopolskich i w holocenie. Bardzo młodymi formami są doliny cieków stałych i okresowych prawych dopływów Pichny k. Zduńskiej Woli, mają one początek w zagłębieniach wytopiskowych po bryłach martwego lodu. Procesy denudacyjne, których efektem są suche dolinki, niecki i dolinki denudacyjne, nie przekształciły znacznie pierwotnej rzeźby polodowcowej.

U schyłku zlodowacenia północnopolskiego i w holocenie powstały formy eoliczne w okolicach Annapola, Czech i Poręb. Występują tutaj wydmy i wały wydymowe o wysokościach względnych przekraczających 10 m. We wschodniej i południowej części gminy występują równiny sandrowe i wodnolodowcowe powstałe podczas recesji lądolodu Warty.

W ramach wniosków do kształtowania kierunków polityki przestrzennej gminy należy stwierdzić, że:

- ukształtowanie powierzchni gminy nie stwarza istotnych barier dla rozwoju przestrzennego gminy Zduńska Wola, a przewaga terenów o niewielkim nachyleniu stwarza predyspozycje dla rozwoju funkcji rolniczej, jak również rozwoju sieci osadniczej.

## 2.2. Budowa geologiczna

Obszar gminy leży w obrębie kredowej niecki łódzkiej w pobliżu jej granicy z monokliną przedsudecką.

Utwory czwartorzędowe występują na całym terenie gminy tworząc pokrywę miąższości ok. 40-100 m. Utwory te reprezentowane są przez piaski, żwiry, pyły oraz gliny

W północnej części gminy osady czwartorzędowe wykształcone są w postaci serii glin zwałowych lub piaszczystych o miąższości ok. 15-25 m. Lokalnie w stropie gliny występują piaski różnej granulacji o zmiennej miąższości dochodzącej nawet do ok. 15 m, zaś pod gliną – seria piasków i żwirów o miąższości ok. 20-25 m.

Na wschód i na zachód od linii Czartki-Zborowskie-Sikucin osady piaszczyste wyklinowują się i gliny zwałowe zalegają bezpośrednio na zwietrzelinie wapieni i margli kredowych, bądź na piaskach lub iłach z węglem brunatnym trzeciorzędu (Rębieskie Stare, Annapole Stare).

Miąższość utworów czwartorzędowych na terenie gminy wynosi:

- w części północnej od ok. 30 m w miejscowości Rębieskie Stare do ok. 60 m w Gajownikach,
- w części środkowej od ok. 40 m w Opiesinie do ok. 65 m w Wojstawicach,
- w części południowej od ok. 50 m w Krobanowie do ok. 60 m w miejscowości Czechy.

W rejonie Opiesina gliny są podścielone warstwą piasków o miąższości od kilkunastu metrów spoczywającą bezpośrednio na spękanych utworach kredy górnej.

Utwory trzeciorzędowe na terenie gminy występują lokalnie. Wykształcone są w postaci pyłu i iłu z drobnymi wkładkami piasku. Strop tych utworów występuje na głębokości od ok. 35 m w miejscowości Czechy do ok. 65 w Tymienicach. Miąższość tych utworów jest zmienna i waha się od ok. 10 m do ok. 35.

Utwory kredy górnej wykształcone są w facji wapienno-marglistej reprezentowanej przez wapienie, margle i opoki oraz facji piaszczystej reprezentowanej przez słabo zwięzłe piaskowce wapniste o różnej granulacji, miejscami z wkładkami margli piaszczystych. Strop tych utworów występuje na głębokości od ok. 30 m w miejscowości Rębieskie Stare do ok. 100 m w Tymienicach.

Osady rzeczne holocenijskie (głównie piaski i żwiry) wypełniają dolinę Warty i Brodni oraz budują terasy nadzalewowe. Dna dolin mniejszych cieków zbudowane są z piasków rzecznych częściowo humusowych.

Płytkie obniżenia koło Annapola wypełniają namuły piaszczysto-humusowe. Starorzecza w okolicach wsi Piaski wypełnione są torfem.

Piaski eoliczne pokrywają rozległe tereny na Wysoczyźnie Łaskiej.

Budowa geologiczna nie stwarza barier dla rozwoju gminy.

### 2.3. Surowce mineralne

Surowce mineralne występujące na terenie gminy są genetycznie związane z budową geologiczną stanowiącą podstawowy składnik środowiska przyrodniczego obszaru. Zewnętrzną powłokę podłoża geologicznego tworzą polodowcowe utwory czwartorzędowe, a powszechnie występujące na powierzchni terenu osady tego okresu – piaski, żwiry i gliny – stanowią przedmiot działalności eksploatacyjnej, w tym na potrzeby lokalne. W ostatnim czasie odgrywają one coraz większe znaczenia w polityce surowcowej gminy.

Zgodnie z Bilansem Zasobów Złóż Kopalin w Polsce wg stanu na **31 XII 2014** r. w granicach gminy znajdują się złoża piasków i żwirów oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej. Ich status przedstawia się następująco.

#### Piaski i żwiry

Nazwa złoża	Stan złoża	Zasoby w tys.ton		Wydobycie	Obszar górniczy
		Bilansowe	Przemysłowe		
Annapole Stare	Złoże zagospodarowane eksploatowane okresowo (T)	46	-	-	tak
Czechy	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo w kat. A+B+C (R)	251	-	-	nie
Mostki	Złoże zagospodarowane eksploatowane okresowo (T)	186	-	-	tak
<b>Mostki IV</b>	<b>Złoże rozpoznane</b>	<b>119</b>	-	-	<b>nie</b>
Piaski I	Złoże zaniechane (Z)	-	-	-	nie
Zborowskie	Złoże zaniechane (Z)	2525	-	-	nie
Zborowskie II	Złoże zaniechane (Z)	0	-	-	nie
Zborowskie V	Złoże eksploatowane (E)	185	-	7	tak
Zborowskie VI	Złoże eksploatowane €	204	-	8	tak
<b>Zborowskie VII</b>	<b>Złoże rozpoznane (R)</b>	<b>146</b>	-	-	<b>nie</b>
Zborowskie (zar.)	Złoże zaniechane (Z)	93	-	-	nie
Mostki III	Złoże rozpoznane szczegółowo - R	114,32	-	-	nie
Mostki VI	Złoże zagospodarowane - E	725,23	253,02	-	tak
Mostki VII	Złoże rozpoznane szczegółowo - R	999,06	-	-	nie

Piaski kwarcowe do produkcji betonów komórkowych					
Męcka Wola	Złoże o zasobach rozpoznanych (R)	1905	471	-	nie

Surowce ilaste ceramiki budowlanej

Nazwa złoża	Stan złoża	Zasoby w tys.m <sup>3</sup>		Wydobycie	Teren górniczy
		Bilansowe	Przemysłowe		
Dionizów	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo w kat. A+B+C (R)	724	-	-	nie
Krobanów	Złoże rozpoznane szczegółowo - R	510	-	-	nie
Krobanówek II	Złoże zaniechane (Z)	2268	-	-	nie
Ostrówek	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo w kat. A+B+C (R)	144	-	-	nie

Dla złoża kruszywa naturalnego „Zborowskie V” została wydana koncesja na eksploatację kopaliny Starosty Zduńskowolskiego z dnia 10 czerwca 2002 r. znak: SR.751-5/02 zmieniona decyzją z dnia 26 stycznia 2012 r. znak: SR.6522.6.2011. Koncesja jest ważna do 31 grudnia 2031 roku. W koncesji z 2002 r. został ustanowiony obszar i teren górniczy „Zborowskie V”.

Dla złoża kruszywa „Mostki” została wydana koncesja na eksploatację kopaliny Starosty Zduńskowolskiego z dnia 12.10.2007 znak: SR.7513/5/07. Koncesja jest ważna do 31 października 2017 r. W koncesji został ustanowiony obszar i teren górniczy „Mostki III”. **Decyzją z dnia 14.04.2015 r. znak: SR.6522.14.2014 Starosta Zduńskowolski wygasił tę koncesję i zlikwidował obszar i teren górniczy „Mostki III”.**

Dla złoża kruszywa „Zborowskie VI” została wydana koncesja na eksploatację kopaliny Starosty Zduńskowolskiego z dnia 24.11.2006 znak: SR.751-47/06. Koncesja jest ważna do 31 grudnia 2016 r. W koncesji został ustanowiony obszar i teren górniczy „Zborowskie VI A”.

Koncesja Starosty Zduńskowolskiego na eksploatację kruszywa ze złoża „Annapole Stare” wygasła i złożo obecnie nie jest eksploatowane.

**W 2015 r. zostało udokumentowane złożo kruszywa naturalnego (piasku) „Mostki V” decyzją Starosty Zduńskowolskiego z dnia 04.11.2015 r. znak: SR.6528.3.2015 o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża na działkach Nr 77/3, 79/1 i 81/1.**

**W 2014 r. zostało też udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Zborowskie VII” decyzją Starosty Zduńskowolskiego znak: SR.6528.5.2014 z dnia 20.08.2014 r.**

Zasoby złoża kruszywa naturalnego „Mostki VII” zostały potwierdzone decyzją nr RŚV.7427.2.23.2018.KK wg stanu na 31.12.2017 r.

W dniu 02.05.2018 r. wydano koncesję nr RŚV.7422.41.2018.KK na wydobywanie złoża kruszywa naturalnego „Mostki VI” z terminem ważności do 2033 r., która ustanowiła również obszar i teren górniczy.

Zasoby złoża „Krobanów” zostały potwierdzone decyzją nr OS.IV.8513/5/89 wg stanu na 01.01.1989 r.

Ponadto Minister Środowiska w dniu 21 lipca 2011 r. udzielił koncesji Nr 32/2011/p firmie ORLEN Upstream Sp.z oo z/s w Warszawie koncesji na poszukiwanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Łódź” położonym na terenie gmin: Drużbice, Sędziejowice, Dłutów, Grabica, Pęczniew, Goszczanów, Sieradz, Wróblew, Zapolice, Zduńska Wola, miast i gmin:

Błaszki, Łask, Szadek, Warta, Zelów oraz miast Sieradz i Zduńska Wola w woj. łódzkim oraz koncesji Nr 31/2011/I w obszarze „Sieradz” położonym na terenie gmin: Brąszewice, Brzeźnio, Burzenin, Klonowa, Sędziejowice, Wróblew, Widawa, Konopnica, Ostrówek, Lututów, Sieradz, Zapolice, Zduńska Wola, Rusiec, miasta i gminy Błaszki oraz miast Sieradz i Złoczew w woj. łódzkim. **Decyzją z dnia 3.09.2014 r. znak: DGK-IV-4770-257/35726/14/AC Minister Środowiska stwierdził wygaśnięcie w/w decyzji.**

**Decyzją z dnia 29.10.2014 r. znak: DGK hg-12/43756/14/AW Minister Środowiska zatwierdził dokumentację hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Widawki ze zlewnią Warty poniżej ujścia Widawki do zbiornika Jeziorsko włącznie na powierzchni 3739,6 km<sup>2</sup>. Zasoby odnawialne na tym obszarze wynoszą 910,670 tys. m<sup>3</sup>/d, a zasoby dyspozycyjne 469,560 tys. m<sup>3</sup>/d.**

Obecnie w toku dokumentowania *nadal* pozostaje złoże kruszywa naturalnego „Gajewniki” o łącznej powierzchni 13 ha.

Złoże piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych zostało udokumentowane na obszarze leśnym Lasów Państwowych i leży na pograniczu gmin Zduńska Wola i Sieradz. Złoże to nie jest eksploatowane. Zasoby wg tabeli obejmują całe złoże w obydwu gminach.

## 2.4. Warunki wodne

### 2.4.1. wody powierzchniowe

Wody powierzchniowe Gminy Zduńska Wola należą do zlewni Warty, dorzecza Odry. Gmina leży w obszarze zasobowym zbiornika Jeziorsko.

Więszymi rzekami przepływającymi przez gminę są:

- Warta – przepływa przez gminę na odcinku 1 km i stanowi część południowo-zachodniej granicy gminy,
- Pichna k. Zduńskiej Woli – rzeka III rzędu, prawobrzeżny dopływ Warty, odwadniająca północno-zachodnią część gminy,
- Tymianka – rzeka V rzędu, będąca prawobrzeżnym dopływem Grabi. Odwadnia południowo-wschodnią część gminy.
- W granicach gminy znajdują się obszary źródliskowe rzeki Niniwki (rejon wsi Andrzejów) oraz Szadkówki (północne pogranicze gminy).

Wszystkie cieką pełnią rolę odbiorników ścieków komunalnych i przemysłowych, co wpływa na ich stan czystości. Wody nie odpowiadają normom czystości i cechują się niezadowalającym stanem mikrobiologicznym, podwyższoną zawartością azotu i fosforu. W ostatnich latach odnotowano poprawę stanu czystości wód, przyczynił się do tego upadek części przemysłu, wybudowanie miejsko-gminnej oczyszczalni ścieków w Tymienicach oraz sukcesywne podłączanie zabudowy wiejskiej do kanalizacji sanitarnej.

Zbiorniki wodne na terenie gminy są nieliczne. Występujące w okolicy wsi Zborowskie naturalne rozlewiska w dużej mierze uległy eutrofizacji. W rejonie wsi Wojstawice znajdują się trzy stawy zaporowe zlokalizowane na bezimiennym cieku.

W granicach miasta Zduńska Wola znajduje się zbiornik retencyjny Kępina o powierzchni 7,4 ha, którego obecność oddziałuje jednak tylko na sąsiednią gminę Zapolice.

Obecne zasoby wód powierzchniowych gminy są oceniane jako niewielkie i możliwym jest wystąpienie, przy zwiększonym zapotrzebowaniu, deficytu tych wód.

### 2.4.2. Wody podziemne – warunki hydrogeologiczne

Pod względem hydrogeologicznym gmina Zduńska Wola, według Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:200 000 arkusz 47-Kalisz, wchodzi w skład regionu łódzkiego, charakteryzującego się występowaniem dwóch pięter wodonośnych:

- pietra czwartorzędu związanego z utworami porowymi, podrzędnego



- piętra kredy górnej związanego z osadami szczelinowymi i szczelinowo-porowymi, zasadniczego.

W gminie główne użytkowe piętro wodonośne związane jest z utworami kredy górnej i występuje na głębokości od ok. 40 m do ok. 100 m. Charakteryzuje się napiętym zwierciadłem wody stabilizującym się na głębokości ok. 10,0-15,0 m ppt oraz dobrymi parametrami hydrogeologicznymi. Wydajności eksploatacyjne tego poziomu osiągają wartość przekraczającą 100 m<sup>3</sup>/h.

Poziom wodonośny w utworach czwartorzędu charakteryzuje się występowaniem jednej głównej warstwy wodonośnej o miąższości dochodzącej do ok. 20 m. Charakteryzuje się napiętym zwierciadłem wody stabilizującym się na głębokości ok. 10 m. W niewielkich przewarstwieniach śródglinowych lokalnie występuje warstwa wód śródglinowych charakteryzująca się generalnie napiętym zwierciadłem wody stabilizującym się na głębokości ok. 10-15 m ppt. Warstwy te prowadzą wody pod ciśnieniem hydrostatycznym a osadami napinającymi są głównie gliny, lokalnie pyły i iły.

Czwartorzędowe piętro wodonośne charakteryzuje się dość dobrymi parametrami hydrogeologicznymi i w niektórych częściach gminy stanowi główny użytkowy poziom wodonośny (Krobanówek, Zamłynie, Zborowskie, Gajewniki). Wydajności eksploatacyjne dochodzą do Q = 60 m<sup>3</sup>/h.

Na stropie glin występują wody przypowierzchniowe charakteryzujące się swobodnym zwierciadłem wody stabilizującym się na głębokości 2-5 m ppt (Zamłynie). Miąższość tej warstwy dochodzi do ok. 15 m ppt. Z warstwy tej można uzyskać wydajność dochodzącą do ok. 10-15 m<sup>3</sup>/h w zależności od miąższości osadów piaszczystych.

Na terenie gminy występuje wiele otworów studziennych służących do zaopatrzenia w wodę wodociągi, zakłady oraz indywidualnych użytkowników.

W Opiesinie funkcjonuje, użytkowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zduńskiej Woli ujęcie wód podziemnych zaopatrujące w wodę miasto i część gminy Zduńska Wola. Ujęcie składa się z 5 studni głębinowych:

- studni IIa o wydajności Q = 210 m<sup>3</sup>/h
- studni III o wydajności Q = 160 m<sup>3</sup>/h
- studni Va o wydajności Q = 161 m<sup>3</sup>/d
- studni VI o wydajności Q = 210 m<sup>3</sup>/h
- studni VII o wydajności Q = 150 m<sup>3</sup>/h

Ujęcie to posiada ustalone zasoby eksploatacyjne wód podziemnych dla miasta Zduńska Wola z formacji czwartorzędowej i kredowej wynoszące 900 m<sup>3</sup>/h przy s=15,5 m średniej ważonej w kat. B (obszar zasobowy R = 7461 M) i 500 m<sup>3</sup>/h w kat. C. Dokumentacja geologiczna ustalająca powyższe zasoby zatwierdzona została decyzją Prezesa CUG z dnia 9.VII.1974 r. znak: KDH/013/3767/B/74.

W gminie funkcjonują też następujące komunalne ujęcia wód podziemnych:

- w Wojślawicach, na działce nr ewid. 367/11 o wydajności eksploatacyjnej Q=42,00 m<sup>3</sup>/h i głębokości 110 m – funkcjonuje w ramach zasobów ustalonych dla Zduńskiej Woli,
- w Zborowskich, na działce nr ewid. 174 i 177/2 o ustalonych zasobach eksploatacyjnych:
  - a) z utworów czwartorzędu w wysokości wydajności Q=20,95 m<sup>3</sup>/h i głębokości 40 m,
  - b) z utworów kredy górnej w wysokości 35m<sup>3</sup>/h przy s=31,18 m.
- w Rębieskich Starych, na działce nr ewid. 285 o wydajności: Q<sub>1</sub>=53,5 m<sup>3</sup>/h (studnia nr 1 o głębokości 73 m) i Q<sub>2</sub>= 51,6 m<sup>3</sup>/h (studnia nr 2 o głębokości 76 m), poziom wodonośny kreda górna,
- w Tymienicach na działce nr ewid. 361/8 o wydajności Q<sub>eks</sub>=46,32 m<sup>3</sup>/h i głębokości 139 m, poziom wodonośny kreda górna – obydwie studnie funkcjonują w ramach ustalonych zasobów dla Zduńskiej Woli.
- w Krobanowie na działce nr ewid. ~~286/1~~ 286/3 o wydajności: Q<sub>1</sub>=45,0 m<sup>3</sup>/h (studnia 1 o głębokości 156 m) i Q<sub>2</sub>=75,7 m<sup>3</sup>/h (studnia 2 o głębokości 53 m), poziom wodonośny kreda górna – studnie funkcjonują w ramach ustalonych zasobów dla Zduńskiej Woli,

- w Suchoczasach na działce nr ewid. 243/3 o wydajności eksploatacyjnej:  $Q_1=60 \text{ m}^3/\text{h}$  (studnia 1 o głębokości 120 m) i  $Q_2=60,0 \text{ m}^3/\text{h}$  (studnia 2 o głębokości 110,4 m), poziom wodonośny kreda górna, studnie funkcjonują w ramach zasobów ustalonych dla Zduńskiej Woli,
- w Czechach na działce nr 821/1 o wydajności eksploatacyjnej  $Q_1=134,0 \text{ m}^3/\text{h}$  (studnia 1 o głębokości 114 m) i  $Q_2= 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$  (studnia 2 o głębokości 116 m) – funkcjonują w ramach zasobów ustalonych dla Zduńskiej Woli,
- w Gajewnikach o wydajności  $Q_{\text{eks}}=70,0 \text{ m}^3/\text{h}$  i głębokości 101 m – funkcjonuje w ramach zasobów ustalonych dla Zduńskiej Woli.

Zasoby i rezerwy wód podziemnych gminy są wystarczające dla rozwoju gminy.

## 2.5. Warunki geotechniczne dla potrzeb budownictwa

Budowa geologiczna, stosunki wodne i zachodzące na danym obszarze procesy geomorfologiczne są zasadniczymi elementami decydującymi o warunkach geotechnicznych terenu dla rozwoju budownictwa. Pod względem budowy geologicznej i pochodzenia utworów tworzących dany obszar, za najkorzystniejsze dla rozwoju budownictwa na terenie gminy uznać należy:

- utwory zwałowe: piaski i gliny - grunty mineralne małospoiste i spoiste, w przewodzie twardoplastyczne, o miąższości od 0,5 do ponad 4,5 m, występujące przede wszystkim w rejonach wsi Wojślawice, Rębieskie Kolonia, Tymienice, Opiesin, Krobanów, Ostrówek, Gajewniki, Kol. Czechy,
- utwory lodowcowe: piaski i żwiry - grunty mineralne sypkie, z przewarstwieniami piasków gliniastych, o miąższościach od 0,5 do 4,5 m. Warunki budowlane pogarszają się tu lokalnie wraz ze wzrostem nachylenia zboczy powyżej 3%. Utwory te występują praktycznie na całym terenie gminy.
- utwory czołowomorenowe: piaski, żwiry i gliny - utwory mineralne sypkie lub spoiste, o miąższościach od 2,0 do ponad 4,5 m, występujące w południowo-zachodniej części gminy (teren leśny na południe od wsi Poręby) oraz w części północno-wschodniej (rejon wsi Suchoczasy, Kolonii Mostki)
- utwory wodnolodowcowe: piaski i żwiry - grunty mineralne sypkie, średniozagęszczone, o miąższościach od 1,0 do ponad 4,5 m, tym korzystniejsze dla zabudowy im grubiej ziarniste. Występują jedynie w okolicach wsi Kolonia Czechy II (przy granicy z miastem Zduńską Wolą)
- utwory rzeczne: piaski - grunty sypkie, luźne, o miąższościach od 1,0 do 4,5 m występują na południowy-zachód od wsi Piaski oraz wzdłuż doliny Michny k.Zduńskiej Woli.

Utwory niekorzystne lub bardzo mało korzystne dla zabudowy związane są przede wszystkim z dolinami rzek i obniżeniami terenu, a także formami pochodzenia eolicznego: wydmami i wałami wydmowymi. Są to głównie utwory aluwialno-bagienne i deluwialne (torfy, namuły, mułki, piaski), zarówno mineralne, jak i organiczne, a także utwory eoliczne: piaski, występujące w południowo-zachodniej części gminy (wieś Piaski, Polków) i północno-wschodniej (okolice wsi Mostki, Nowe Kłady). Warunki geotechniczne tych terenów wynikają głównie z płytkiego występowania wód gruntowych (0-2 m) i słabej nośności utworów je budujących (grunty organiczne, grunty spoiste plastyczne i miękkoplastyczne, grunty sypkie, luźne). Przeważająca część obszaru gminy charakteryzuje się jednak dobrymi warunkami geologiczno-inżynierskimi.

## 2.6. Warunki glebowe

Spośród wszystkich kompleksów największą powierzchnię zajmują gleby zaliczane do kompleksu żytniego bardzo dobrego. Gleby hydrogeniczne (w tym gleby pochodzenia organicznego) tzn. torfowe, murszowe, a także czarne ziemie i mady występują głównie w dolinie rzeki Pichny k.Zduńskiej Woli oraz innych cieków, a także w lokalnych zagłębieniach.

Gleby rolniczo nieprzydatne znajdują się w północnej części gminy zajmując dosyć małą powierzchnię, a nieużytki rolnicze zajmują pas ciągnący się na północy miasta Zduńska Wola.

Syntetyczna charakterystyka występujących na terenie gminy kompleksów rolniczej przydatności gleb przedstawia się następująco:

Kompleks pszenney bardzo dobry obejmuje najlepsze gleby, zasobne w składniki pokarmowe. Pod względem bonitacyjnym gleby tych kompleksów należą do klasy I i II. W gminie Zduńska Wola kompleks pszenney bardzo dobry zajmuje stosunkowo niewielką powierzchnię. Znajduje się on jedynie w północnej części gminy w okolicach wsi Wojśławice.

Do kompleksu pszenney dobrego zalicza się gleby nieco mniej urodzajne, zwięźlejsze i cięższe do uprawy.

W klasyfikacji bonitacyjnej gleby te zaliczane są przeważnie do klasy IIIa i IIIb.

Kompleks pszenney dobry występuje na obrzeżach miasta Zduńska Wola, głównie w jego północnej części w okolicach wsi Opiesin oraz wschodniej części koło Krobanowa i Michałowa. W przyszłości będzie to zapewne stanowić problem dla dalszego rozwoju miasta, gdyż gleby zaliczane do tego kompleksu podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Kompleks pszenney wadliwy obejmuje gleby pszenne średnio zwięzłe i zwięzłe, które nie są zdolne do magazynowania większych ilości wody. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby tego kompleksu zaliczane są przeważnie do klasy IIIb i IVa, a niektóre do klasy IVb. Kompleks ten występuje w południowo-wschodniej części gminy, niedaleko wsi Ostrówek i zajmuje bardzo małą powierzchnię.

W skład kompleksu żytniego bardzo dobrego (pszenno-żytniego) wchodzi najlepsze gleby lekkie wytworzone z piasków gliniastych. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby te zaliczane są przeważnie do klasy IIIa, IIIb i IVa. Znajdują się przede wszystkim w północnej części gminy koło Pratkowa oraz wsi Rębieskie Nowe i Stare, a także Wojśławic, zajmując duże powierzchnie.

Kompleks żytni bardzo dobry występuje również w zachodniej części – Gajewniki Kolonia, Biały Ług, Ostrówek. Ponadto gleby tego kompleksu występują mozaikowo w środkowej części gminy.

Do kompleksu żytniego dobrego zaliczane są głównie gleby lżejsze i mniej urodzajne od zaliczanych do kompleksu czwartego. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby te zaliczane są do klasy IVa i IVb. Gleby tego kompleksu układają się mozaikowo na całej powierzchni gminy. Większe ich skupienie występuje jedynie w okolicach wsi Korczew oraz Wólka Wojśławska.

W skład kompleksu żytniego słabego wchodzi głównie gleby ubogie w składniki pokarmowe, wytworzone z piasków słabo gliniastych, podścielonych utworem luźnym. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby tego kompleksu zaliczane są do klasy IVb i V. Występują mozaikowo na całej powierzchni gminy, a w szczególności w północno-zachodniej części terenów stanowiących obrzeża miasta Zduńska Wola.

Kompleks żytni bardzo słaby obejmuje najslabsze gleby wytworzone z piasków, ubogie w składniki pokarmowe i przeważnie zbyt suche. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby te zaliczane są

do klasy VI. Większe ich skupienie występuje na obrzeżach gminy, ale występują także mozaikowo w środkowej części.

Do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego zalicza się gleby średnio zwięzłe i ciężkie, nadmiernie uwilgotnione. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby te zaliczane są do klasy IIIa, IIIb, IVa i IVb. Pokrywają niewielki obszar gminy i znajdują się głównie w południowo-zachodniej części gminy.

Kompleks zbożowo-pastewny słaby obejmuje gleby lekkie wytworzone z piasków, okresowo podmokłe. W klasyfikacji bonitacyjnej gleby te zaliczane są do klasy IV i V. Większe mozaiki tego kompleksu występują w południowo-zachodniej i północno-wschodniej części.

W gminie Zduńska Wola użytków zielonych jest bardzo mało i należą one do kompleksu użytków zielonych średnich 2z i słabych 3z.

Do kompleksu użytków zielonych średnich zalicza się użytki zielone na glebach mineralnych, torfowych i murszowych. Kompleks ten występuje głównie wzdłuż zabudowań w północnej części gminy koło wsi Zamłynie, Pratków, Korczew, Izabelów oraz w południowo-wschodniej części niedaleko wsi Mostki i Karsznice.

Natomiast do kompleksu użytków zielonych słabych i bardzo słabych zaliczane są użytki zielone na glebach mineralnych zbyt suchych lub zbyt wilgotnych, na glebach torfowych przesuszanych lub podtapianych. Większe skupienie występuje we wschodniej części oraz w południowo-zachodniej.

Problemem jest ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych znajdujących się na obrzeżach miasta Zduńska Wola (jak grunty trzeciej klasy w Opiesinie) czy we wsi Wojsławice, z uwagi na presję ze strony budownictwa mieszkaniowego.

## **2.7. Warunki klimatyczne**

Klimat obszaru gminy Zduńska Wola, podobnie jak całej Polski Środkowej, jest kształtowany poprzez masy powietrza kontynentalnego, napływającego ze wschodu oraz masy powietrza polarnomorskiego docierające z nad Atlantyku. Zatem cechą charakterystyczną klimatu gminy (jak i Polski) jest przejściowość, której wyrazem jest bardzo częsta zmiana stanów pogodowych i występowanie sześciu pór roku.

Na terenie gminy w ciągu roku przeważają wiatry zachodnie (45% dni w roku), przy czym najczęściej obserwuje się wiatry zachodnie i południowo-zachodnie, co w ogólności nawiązuje do warunków panujących w całej Polsce. W cieplej porze roku (od lipca do października) wieją najczęściej wiatry zachodnie, w chłodnej porze (listopad, grudzień, styczeń, luty) zaś południowo-zachodnie i południowo-wschodnie. W okresie wiosennym i jesiennym notuje się wzrost częstotliwości wiatrów z sektora północno zachodniego.

Najmniej wiatrów wieje z północy (6,3%) i z północnego wschodu (5,9%). Największe prędkości osiągają wiatry zachodnie (średnio 4,2%). Okres ciszy lub słabego wiatru nie przekraczającego 2m/s notowany jest podczas 9-14% dni w roku. Stosunki wietrzne omawianego terenu stymulują przede wszystkim naturalne predyspozycje terenowe i sieć hydrograficzna, a także sztuczne korytarze takie jak linie kolejowe czy droga krajowa. Średnie roczne temperatury powietrza w gminie kształtują się w granicach 7,6-8,0°C.

Roczna amplituda temperatury wynosi około 15,5°C. Średnia temperatura stycznia wynosi 2°C, natomiast lipca 17,5°C.

Zima trwa średnio 80 dni, lato 98 dni. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez 55 dni w roku. Średnia roczna liczba dni z przymrozkiem wynosi 118, co odpowiada ogólnie panującym warunkom w Polsce Środkowej.

Średni roczny opad wynosi 556 mm. Maksimum opadowe przypada na miesiąc lipiec, w którym spada ponad 17% całorocznej sumy opadów, zaś minimum odnotowane jest w styczniu. Zachmurzenie w ciągu roku jest zmienne i waha się od 50% we wrześniu do 80% w grudniu. Łącznie w ciągu roku notowane jest około 60 dni pogodnych oraz 110 dni pochmurnych. Okres wegetacyjny trwa od początku kwietnia do pierwszych dni listopada – 215 dni.

## 2.8. Lasy

Grunty leśne na terenie gminy zajmują powierzchnię 3 308,34 ha. Własnością Skarbu Państwa, w strukturach Lasów Państwowych jest powierzchnia 1886,51 ha.

Na terenie gminy, Lasy Skarbu Państwa, administrowane są przez Nadleśnictwo Poddębice oraz Nadleśnictwo Kolumna.

W ramach Nadleśnictwa Poddębice w granicach gminy znajduje się 418,14 ha administrowanych przez I-ctwo Szadek. Z tej powierzchni grunty leśne zalesione zajmują 404,10 ha. Pozostałe to grunty leśne niezalesione oraz grunty związane z gospodarką leśną.

W ramach Nadleśnictwa Kolumna w granicach gminy znajduje się:

- 949,44 ha administrowanych przez I-ctwo Andrzejów;
- 470,55 ha administrowanych przez I-ctwo Piaski;
- 31,38 ha administrowanych przez I-ctwo Dębowiec;
- 17,00 ha administrowanych przez I-ctwo Kopyść.

W ramach łącznej powierzchni wynoszącej 1468,87 ha, grunty leśne zalesione zajmują 1415,90 ha. Pozostałe to grunty leśne niezalesione oraz grunty związane z gospodarką leśną.

Poza tzw. lasami gospodarczymi wyróżnia się lasy ochronne, które z kolei podzielone są na kategorie w zależności od roli jaką pełnią.

Na terenie gminy, w strukturze PGL wytypowano 1203,56 ha lasów ochronnych spełniających funkcję lasów wodochronnych, glebochronnych, cennych przyrodniczo, obronnych oraz trwale uszkodzonych na skutek działania przemysłu.

Dla lasów będących własnością osób fizycznych opracowane zostały Uprozczone Plany Urządzenia lasu wg stanu na 1 stycznia 2008 r. Zgodnie z tym dokumentem na terenie gminy ta forma własności obejmuje 1 421, 8315 ha gruntów leśnych.

Wieś	Powierzchnia w ha
Rębieskie Kolonia	25,8614
Pratków	60,3984
Pratków Zamłynie, Zborowskie, Czechy, Poręby, Polków, Piaski, Wojśławice	20,0121
Annopole Nowe	23,8868
Zamłynie	145,9558
Kol. Gajewniki	56,9812
Wojśławice	67,1132
Ogrodzisko	28,5144
Krobanów	1,2723
Suchoczasy	30,4186
Czechy	65,5598
Wólka Wojśławska	38,0517
Wymysłów	36,4987
Kłady	21,7045
Annopole Stare	51,1016
Gajewniki	19,9016

Opiesin	2,2568
Polków	168,7652
Tymienice	15,3307
Piaski	103,3341
Mostki	108,5313
Zborowskie	217,6948
Izabelów	45,2022
Korczew	21,3576
Poręby	29,5509
Rębieskie Stare	16,5758

**Lesistość** – wskaźnik dotyczący stopnia pokrycia lasem określonej powierzchni; jest to stosunek procentowy powierzchni porośniętej lasami do całkowitej powierzchni danego obszaru. W 2014 r. w Polsce wskaźnik lesistości wynosił 29,2%.

Wskaźnik lesistości gminy Zduńska Wola wynosi 29,53%, a więc przewyższa w niewielkim stopniu wskaźnik dla kraju.

Biorąc pod uwagę stałe zainteresowanie zalesianiem gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych należy przyjąć, że lesistość gminy Zduńska Wola będzie systematycznie wzrastała.

W obrębie gminy Zduńska Wola w strukturze siedliskowej dominują siedliska Lasu mieszanego świeżego (30,0%), Boru świeżego (25,8%) oraz Boru mieszanego świeżego (21,7%), które łącznie zajmują 77,5% powierzchni leśnej. Należy dodać, że są to siedliska znacznie zróżnicowane pod względem żyzności. Bory świeże występują na terenach o bardzo niskim poziomie wód gruntowych i o niskiej żyzności, Bory mieszane świeże znajdują się na terenach o poziomie wody gruntowej poniżej profilu glebowego, a żyzność określa się jako dość dobrą, natomiast w Lasach mieszanych świeżych poziom wody gruntowej znajduje się poniżej profilu glebowego, a żyzność określa się jako dość wysoką. W Nadleśnictwie Poddębice w strukturze siedliskowej dominują Bory mieszane świeże (27,1%), Bory świeże (18,5%) oraz Lasy mieszane świeże (17,7%).

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna pospolita, dalej dąb szypułkowy i bezszypułkowy, brzoza brodawkowata oraz olsza czarna. Drzewostan uzupełniają: modrzew europejski, świerk pospolity, jodła pospolita, sosna banksa, sosna czarna, sosna smołowa, sosna wejmutka, buk zwyczajny, dąb czerwony, klon zwyczajny, klon jawor, jesion wyniosły, grab zwyczajny, topola czarna, topola osika, wiąz, lipa pospolita, robinia akacjowa i wierzba iwa.

**Zieleń parkowa.** Na terenie gminy Zduńska Wola istnieją trzy skupiska zieleni wysokiej o charakterze parkowym. Są to: park w Wojślawicach, park w Karsznicach i park w Krobanówku.

*Park w Karsznicach* położony w dolince rzeki Tymianki to ekosystem gleb z nisko zalegającym poziomem wody gruntowej, na których trwa sukcesja luźnych zadrzewień, złożonych z wierzby białej, olszy czarnej, jesionu wyniosłego.

Zwartą formację tworzy starodrzew parku, którego wiek należy określić na ok. 150-200 lat. W dnie drzewostanu parkowego wykształca się gęsta warstwa nalotów głównie klonu zwyczajnego, która całkowicie uniemożliwia powstanie warstwy zielonej runa. Występuje tu dynamiczny wzrost podszytów i podrostów. W granicach parku znajduje się pozostałość po zbiorniku z wyspą, który pierwotnie był zasilany przez Tymiankę. Obecnie jest to teren osuszony, a tym samym poddany sukcesji. Park posiada czytelny układ przestrzenny i razem z pozostałością dworu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Łączna powierzchnia obiektu wynosi ok. 5,6 ha.

*Park w Wojślawicach* jest elementem zespołu pałacowo parkowego. O przyrodniczej wartości obiektu decyduje starodrzew o charakterze naturalnym złożony głównie z olszy czarnej, jesionu

wyniosłego, topoli białej i wierzb oraz system stawów położonych w północnej części obiektu. Bogate siedliska lasowe i olesowe decydują o różnorodności biocenotycznej starodrzewu szczególnie w jego dolnych partiach.

Park o powierzchni ok. 13,2 ha jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania i formowania zieleni. Starodrzew z wieloma drzewami o walorach pomnika przyrody wymaga specjalistycznej opieki dendrologicznej.

Park w Krobanowie (Krobanówek) o łącznej powierzchni ok. 11,5 ha położony w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta Zduńska Wola. Występuje tu znaczna ilość drzew uznanych jako pomnik przyrody. Park jest otoczeniem filii SHiUZ w Łowiczu. Atrakcjami parku są starodrzew i poddane silnym procesom naturalizacji zbiorniki. Układ przestrzenny terenów zielonych jest mało czytelny. Park z jego układem biocenotycznym, wpisuje się jako ważny element systemu ekologicznego gminy.

## 2.9. Ochrona Przyrody

Na terenie gminy Zduńska Wola występują następujące tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

1. Rezerwat Przyrody Jabłecznik;
2. Rezerwat Przyrody Wojsławice;
3. Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki;
4. Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu;
5. Użytki ekologiczne;
6. Pomniki przyrody.

- rezerваты przyrody

Rezerwat przyrody Jabłecznik – florystyczny i leśny rezerwat przyrody położony w pobliżu wsi Annapole Nowe i Korczew. Rezerwat został utworzony 26 marca 1975 roku na podstawie Zarządzenia MLiPD (MP nr 11, poz. 64 z 08.04.1975 r.) Obecnie obowiązującym jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi Nr 34/2010 z dn. 2.06.2010 r. (Dz.Urz. Woj. Łódz. Nr 176, poz. 1447, z dnia 16.06.2010 r.)

Powierzchnia rezerwatu wynosi 47,29 ha. Został utworzony w celu zachowania zbiorowisk leśnych z jodłą, zwłaszcza z cennym kilkuwarstwowym grądem jodłowym i wielogatunkowym runem. Przedmiotem ochrony rezerwatu są ekosystemy leśne o cechach zespołów naturalnych grądu i boru mieszanego z udziałem jodły pospolitej w pobliżu północnej granicy jej zasięgu. Istotą ochrony jest zapewnienie trwałości składu gatunkowego, ale także ciągłości przebiegających na terenie rezerwatu procesów ekologicznych.

W 2012 r Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi przystąpił do sporządzenia projektu planu ochrony dla rezerwatu.

Rezerwat przyrody Wojsławice — został utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 16 stycznia 1978 r.. Obecnie obowiązującym jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi Nr 43/2010 z dn. 10.06.2010 r. (Dz.Urz. Woj.. Łódz. Nr 180, poz. 1481, z dnia 19.06.2010 r.)

Znajduje się on na terenie Leśnictwa Szadek, w Nadleśnictwie Poddębice. Celem ochrony jest zachowanie fragmentu lasu o zróżnicowanych warunkach siedliskowych z jodłą na północnej granicy jej zasięgu. W rezerwacie występują następujące zbiorowiska leśne z udziałem tego gatunku. Są to grąd, łęg jesionowo olszowy oraz bór mieszany. Rezerwat cechuje się wyjątkowo bogatym, wielogatunkowym podszytem. Ważnym elementem ochrony jest zapewnienie trwałości drzewostanu, ale także ciągłości przebiegających na terenie rezerwatu procesów ekologicznych.

Obecnie dla rezerwatu brak jest aktualnego planu ochrony.

Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki został powołany Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Sieradzu z dn. 16.09.1989 roku.

Obowiązującym jest Rozporządzenie nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego, z dnia 11 stycznia 2006 r w sprawie Parku Międzyrzecza Warty i Widawki (Dz. Urz. Woj. Ł. nr 20, poz. 194, z dnia 23 stycznia 2006 r). Zasady ochrony Parku reguluje także Rozporządzenie nr 30/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki (Dz. Urz. W. Ł. nr 380, poz. 2946, z dn. 13 listopada 2006 r).

Park obejmuje niewielki, południowo-zachodni fragment gminy, położony pomiędzy rzeką Wartą a terenem na południe od drogi ze wsi Bieleń przez wieś Piaski do Sieradza, Park na terenie gminy zajmuje powierzchnię 93 ha .

Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki obejmuje obszar o wyróżniającym się krajobrazie, dużych wartościach naturalnych środowiska przyrodniczego, walorach estetycznych, historycznych i kulturowych. Przedmiotem ochrony w parku są doliny Warty i Widawki i ich dopływów wraz z systemem stref przystokowych oraz towarzysząca tym obszarom szata roślinna. Obszar parku wyróżnia się w swym otoczeniu urozmaiconą rzeźbą terenu. Szczególnie malowniczo prezentują się przełomowe odcinki doliny Warty, gdzie wysokości względne stoków dochodzą do 45 m, na powierzchni ukazują się stare utwory wapienne. W obrębie dolin można zaobserwować 3 terasy akumulacyjne, ich stoki urozmaicone są dolinkami pobocznymi różnej genezy. W strefach przystokowych widoczny jest wypływ wód podziemnych na powierzchnię w postaci licznych wysięków, młak, wycieków i źródeł warstwowo - przelewowych. Z dolinami rzek, zwłaszcza z przełomowymi odcinkami Warty związane są najatrakcyjniejsze partie krajobrazu z ciągami widokowymi z wysokich brzegów na rozległą dolinę. Szczególne walory krajobrazowe tego terenu zaobserwować można ze skarpy warciańskiej od Belenia do Strońska oraz w okolicach Konopnicy, Strobina, Majaczewic i Strumian.

Meandrujące rzeki, liczne starorzecza, obszary wydmowe i torfowiska to kolejne, cenne przyrodniczo i krajobrazowo obszary parku. Wyjątkowe pod tym względem są okolice Szyndzielowa, gdzie rozległe torfowisko bezpośrednio sąsiaduje z wydmą śródlądową. Wysoką wartością przyrodniczą wyróżniają się również torfowiska w dolinie Niecieczy oraz ukryte wśród torfowisk ujście Oleśnicy do Warty pod Szyndzielowem. Wszystkie partie dolin charakteryzują się mozaikowością pokrycia: łąki przeplatają się z roślinnością nadrzeczną, wokół starorzeczy i torfowisk chłopskie lasy wcinają się nieregularnie w pola uprawne. Ciekawa pod względem jest obudowa biologiczna rzek i strumieni, stanowiąca ostoję dla wielu gatunków ptaków.

Lasy w Parku stanowią tylko niespełna 25% ogólnej powierzchni. Przeważają sztucznie wprowadzone zbiorowiska borowe, a zespoły naturalnych borów bagiennych, łęgów i grądów zachowały się w niewielkich fragmentach. Stosunkowo małe zmiany w środowisku przyrodniczym związane z działalnością człowieka przyczyniły się do botanicznej atrakcyjności tego terenu. Roślinność segetalna reprezentowana jest przez tak interesujące gatunki jak misiurek drobny, goździc okółkowy, połonicznik kosmaty, jaskier polny, miłek letni, miłek szkarłatny, bniec dwudzielny, czyściec roczny i mak piaskowy.

- Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu. W obecnym kształcie i granicach Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony na podstawie Rozporządzenia nr 5/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 w sprawie wyznaczenia Nadwarciańskiego (Dz. Urz. Woj. Ł. nr 75, poz. 709 z dn. 31 marca 2009 r. Przedmiotem ochrony Nadwarciańskiego OChK jest zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny Warty, a w szczególności naturalnego koryta rzeki oraz utworzenia korytarza ekologicznego łączącego tereny położone nad Nerem i Bzurą w pradolinie warszawsko berlińskiej z Parkiem Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki. Od stycznia 2013 r obowiązuje Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 18 grudnia 2012 r. w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu gdzie wymienione są ustalenia



dotyczące czynnej ochrony jaką należy realizować na terenie obszaru oraz aktualnie obowiązujące zakazy. Nadzór nad obszarem sprawuje Marszałek Województwa Łódzkiego.

**- użytki ekologiczne**

Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt, i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy znajdują się dwa użytki ekologiczne z których pierwszy został utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 12 maja 1995 r, w sprawie uznania za użytek ekologiczny, zmienionego Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 25 października 1995 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody sieradzkiego z dnia 12 maja 1995 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. sieradzkiego Nr 17, poz. 59 ). Obiekt znajduje się na terenie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna, w Leśnictwie Piaski. Jest to naturalnie ukształtowany wąwóz o powierzchni 3,0 ha ze źródłem wysiękowym. Drugi użytek ekologiczny został utworzony w miejscowości Zborowskie na podstawie uchwały Rady Gminy nr 96/XVII/2004 z dnia 2 września 2004 roku. Użytek o powierzchni 4,70 ha obejmuje zrekultywowany i zagospodarowany obszar po kopalni piasku, w trakcie procesu naturalnej sukcesji oraz zbiornik wodny stanowiący ważny obszar dla bytowania zwierząt leśnych i ptactwa wodnego.

**- pomniki przyrody**

Zgodnie z rejestrem pomników przyrody zamieszczonym na stronie internetowej RDOŚ w Łodzi w styczniu 2013 r. na terenie gminy Zduńska Wola istniały następujące pomniki przyrody.

Lp	Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Data utworzenia pomnika przyrody	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Opis pomnika przyrody	Obwód na wys. 1,3 m (cm)	Miejscowość
1992	Jesion wyniosły	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Jesion wyniosły	395	Czechy
1993	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	490	Korczew
1994	Wiąz szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Wiąz szypułkowy	330	Korczew
1995	Wiąz szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Wiąz szypułkowy	420	Korczew

1996	grupa drzew 3 wiązy szypułkowe	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	grupa drzew 3 Wiązy szypułkowe	340, 400, 490	Korczew
1997	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	390	Krobanówek
1998	Kasztanowiec zwyczajny	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Kasztanowiec zwyczajny	310	Krobanówek
1999	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	280	Krobanówek
2000	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	350	Krobanówek
2001	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	380	Krobanówek
2002	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	420	Krobanówek
2003	Lipa drobnolistna	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Lipa drobnolistna	290	Krobanówek
2004	Lipa drobnolistna	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Lipa drobnolistna	410	Krobanówek
2005	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	365	Krobanówek
2006	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	332	Krobanów
207	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody Dz. Urz. woj. Sieradzkiego Nr 3, poz. 9	Dąb szypułkowy	550	Piaski

Na terenie gminy Zduńska Wola nie ma obszarów włączonych do sieci Natura 2000, w tym obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty projektowanych obszarów specjalnej ochrony siedlisk oraz potencjalnych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty.

Na terenach lasów państwowych zidentyfikowano siedliska naturowe chronione na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000”

Są to:

- grąd subkontynentalny kod 9170
- wyżynny jodłowy bór mieszany kod 91PO
- łąg olszowy kod 91EO

## **2.10. System ekologiczny gminy – uwarunkowania i zagrożenia**

Podstawowy ruszt korytarzy ekologicznych tworzy w południowo-zachodniej części gminy fragment doliny Warty – korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym. Dla gminy zasadnicze znaczenie ma jednak korytarz związany z doliną rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli przebiegający o kierunku północ-południe w zachodniej części gminy przez wsie Tymienice, Izabelów, Annopole Nowe, Rębieskie Stare i Zamłynie wraz z bocznymi odgałęzieniami doliny o kierunkach wschód-zachód oraz we wschodniej i południowo-wschodniej części gminy korytarz doliny rzeki Tymianki – dopływu Grabi.

Układ dolin rzek i cieków (wraz z towarzyszącymi im obniżeniami) - tworzy lokalny system korytarzy ekologicznych gminy, wyróżniający się cennymi walorami krajobrazowymi, dużymi zasobami wód podziemnych i powierzchniowych, oraz szczególnie cenną różnorodnością florystyczną i faunistyczną, jak również istotną rolą klimatyczną na obszarze gminy. Różne komponenty środowiska naturalnego tworzą tu ekosystemy, przekraczające granice gminy i wiążące sąsiednie rejony. Prawidłowe działanie korytarzy ekologicznych, ściśle powiązane z ich „otwartym” (niezabudowanym) charakterem, odgrywa istotną rolę we właściwym funkcjonowaniu środowiska gminy. Utrzymanie otwartości systemu wymaga użytkowania rolnego dolin ze szczególnym uwzględnieniem użytków zielonych i terenów leśnych.

### **2.10.1. Stan powietrza atmosferycznego**

#### **a) Wpływ sąsiedztwa.**

Łatwość przemieszczania się zanieczyszczeń w powietrzu powoduje, że przy wysokich emisjach na obszarze gminy Zduńska Wola dają się odczuć skutki emisji z obszaru miasta Zduńska Wola, gdzie skoncentrowana jest większość źródeł zanieczyszczeń. Do podstawowych źródeł zanieczyszczeń należy zaliczyć elektrociepłownię, zakłady przemysłowe, kotłownie komunalne, paleniska indywidualne, środki transportu.

#### **b) Emisje lokalne:**

Obecnie całe województwo łódzkie charakteryzuje się stosunkowo niskim uprzemysłowieniem. Na jego obszarze nie znajduje się żaden z 80 najbardziej uciążliwych zakładów (tzw. lista „80”). W gminie Zduńska Wola zakładami, które uznaje się za źródła zanieczyszczeń o lokalnym zasięgu są: Agros Nova Soki Sp. z o.o. Oddział w Tymienicach, Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo-Usługowe „Dromak” sp.c. w Porębach, „Fabelo” Fabryka Elementów Obuwia s.c. w Opiesinie, Zakład Wędliniarski AVES Sp.z o.o. w Gajewnikach. Emisja zanieczyszczeń powietrza zarówno z zakładów funkcjonujących zarówno w mieście Zduńska Wola jak i w gminie systematycznie zmniejsza się, gdyż w coraz większym stopniu stosowane jest wykorzystanie gazu przewodowego jako podstawowego czynnika grzewczego i do celów technologicznych, a także działań na rzecz instalacji urządzeń zabezpieczających. W okresie jesienno-zimowym poziom emisji niskiej wzrasta, gdyż powodują

ją paleniska domowe i lokalne kotłownie stosujące bardzo różne rodzaje opału. Pozostałe emisje, to głównie emisje pochodzące ze spalania paliw. Brak sieci ciepłowniczej, duża ilość mało sprawnych źródeł niskich emisji (kotłownie lokalne, paleniska domowe) przy niskiej jakości opału lub spalaniu odpadów dających często emisje toksyczne, to największe zagrożenia dla stanu powietrza atmosferycznego zwłaszcza w okresie grzewczym.

Ochrona powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami odgrywa istotną rolę w jakości życia społeczeństwa. Stan powietrza zależy od ilości i wielkości źródeł emisji, jak również od ilości ładunków napływających z terenów sąsiednich. Poprawa tego stanu możliwa jest poprzez zmianę sposobu ich ogrzewania na gazowe czy olejowe.

Sytuacja gminy Zduńska Wola jest pod tym względem lepsza niż wielu innych sąsiednich gmin bowiem systematycznie prowadzone są działania zmierzające do rozwoju gazyfikacji gminy. Obecnie sieć gazowa obejmuje wsie Opiesin, Beniaminów, Maciejów, Janiszewice, Tymienice i Izabelów. Proces gazyfikacji jednak w ostatnim okresie nie przebiega tak prędko jak zakładano. Wszelkie ograniczenia w zakończeniu programu gazyfikacji gminy mogą wynikać ze względów ekonomicznych tzn. kosztów wymiany systemów grzewczych jak i zgłaszanego zapotrzebowania odbiorców. Wpływ gminy na promowanie rozwoju sieci gazu przewodowego jest minimalny.

Kolejnym istotnym źródłem emisji do atmosfery jest transport, wytwarzający tlenki węgla, węglowodory aromatyczne i alifatyczne, związki ołowiu i tlenki azotu. Przyczynia się do tego przede wszystkim intensywny rozwój komunikacji, cechujący cały obszar kraju, niski poziom techniczny pojazdów oraz ogólnie zły stan sieci dróg. Rozmieszczenie przestrzenne tego rodzaju emisji w gminie jest ściśle związane z rozmieszczeniem obciążeń transportowych dróg, proporcjonalnym do ich rangi w krajowej sieci drogowej.

#### 2.10.2. Stan czystości wód powierzchniowych

System wód powierzchniowych w gminie Zduńska Wola stanowi rzeka Pichna k.Zduńskiej Woli oraz rzeka Tymianka. Rzeka Warta przepływa przez gminę tylko niewielkim odcinkiem i na tym odcinku prowadzi wody III klasy. Badaniami czystości (WIOŚ) wód objęta jest rzeka Pichna.

- Pichna k.Zduńskiej Woli prowadzi wody z obszaru w większości położonego w gminie Zduńska Wola, jednak swój obszar źródłowy i górny bieg rzeki są położone w mieście Zduńska Wola. Rzeka już na początku swojego biegu przez Gminę ma więc potężny ładunek zanieczyszczeń, a w gminie Zduńska Wola zbiera wody zarówno z terenów rolnych i leśnych, zwłaszcza w pobliżu koryta jak i z terenów zajętych pod osadnictwo, w większości jednorodzinne i mieszkaniowo-usługowe wsi Tymienice, Izabelów, Annapole Nowe i Rębieskie oraz w przewodzie przez zabudowę zagrodową wsi Zamłynie. Pichna k.Zduńskiej Woli stanowi też odbiornik oczyszczonych wód z miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tymienicach oraz gminnej oczyszczalni ścieków z Wojśławic.

- Tymianka, poprzez swoje dopływy, zbiera wody z większości wschodniej i południowo-wschodniej części obszaru gminy. Mimo iż rzeka cechuje się naturalnym przebiegiem, z dużą ilością meandrów, starorzeczy, terenów półnaturalnych zbiorowisk łągu wierzbowo – topolowego, a co za tym idzie dużego potencjału możliwości samooczyszczenia, kwalifikuje się ją do rzek o wodach IV klasy. Jest tak ze względu na nadmierne zanieczyszczenia mikrobiologiczne bakteriami typu Coli oraz chlorofilem. Na całym odcinku w obrębie gminy Zduńska Wola decyduje o tym zanieczyszczenie bakteriologiczne. W zlewni Tymianki ani jedna wieś nie ma kanalizacji sanitarnej, a przydomowe oczyszczalnie ścieków funkcjonują głównie w Krobanowie i Michałowie oraz Ostrówku.

#### 2.10.3. Stan czystości wód podziemnych

Zasoby wód podziemnych województwa łódzkiego należą do znacznych i stanowią bezcenne bogactwo tego obszaru. Stan wody w obecnie eksploatowanych ujęciach w gminie Zduńska Wola uznaje się jako dobry.

Jakość wody podawanej przez wodociągi wiejskie podlega stałej kontroli. Z „Raportu o stanie środowiska województwa” wynika, że w odniesieniu do wodociągów na terenie gminy Zduńska Wola nie ma zastrzeżeń. Natomiast jakość płytkich wód zaskórnych i gruntowych (studnie kopane) jest zła. W zakresie skażenia bakteriami typu Coli jedynie część skontrolowanych studni podaje wodę o składzie mikrobiologicznym odpowiadającym wymaganiom sanitarnym. Znaczące zagrożenie dla wód podziemnych ma zwiększenie ilości ścieków bytowych odprowadzanych do szamb, które tworzy się z dotychczasowych studni.

W przypadku wód podziemnych zagrożeniem nie jest jednak ich zanieczyszczenie jak jest ich nadmierna eksploatacja i wykorzystywanie na cele przemysłowe. Dane o jakości wód podziemnych pochodzą z regionalnego monitoringu rozmieszczonego w mieście i w gminie, lokalnie badana jest czystość wód podziemnych jedynie wokół składowiska odpadów w Mostkach (piezometry). W tym ostatnim, nie stwierdzono dotychczas istotnych niekorzystnych zmian w środowisku w związku ze składowaniem odpadów.

Wody podziemne występujące na terenie gminy należą do III klasy czystości, tj. takich, które – z racji przekroczenia dopuszczalnych wartości (fosforany i żelazo) nie nadają się do picia bez uzdatniania.

#### **2.10.4. Zagrożenie powodziowe.**

***Dla rzeki Warty zostały opracowane mapy obszarów zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, które zostały przekazane gminie jako obowiązujące dokumenty w planowaniu przestrzennym i zarządzaniu kryzysowym. Zgodnie z w/w mapami obszar gminy Zduńska Wola:***

- a) częściowo znajduje się w na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),***
- b) częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne, tj., obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),***
- c) częściowo znajduje się na obszarze, na którym, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ),***
- d) znajduje się poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.***

***Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Zduńska Wola, których zasięgi zostały wniesione na rysunki studium, nie występują obszary zabudowane i nie wyznacza się na nich terenów budowlanych.***

***Dla rzeki Pichny i rzeki Tymianki Dyrektor RZGW nie sporządził Studium ochrony przeciwpowodziowej, wyznaczającego obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Zgodnie z załącznikiem do Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Pichny (km 0-32) i rzeki Tymianki (km 0-9) zostaną opracowane w II cyklu planistycznym.***

***Na rysunek studium zostały wniesione zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat oraz obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Zostały także wniesione obszary, na których niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.***

***Wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – są zagrożone zalewaniem także tereny w dolinie rzeki Pichny k.Zduńskiej Woli na powierzchni około 600 ha. W pozostałych partiach doliny rzeki Pichny, w dolinie Tymianki i dolinkach innych bezimiennych cieków występują okresowe podtopienia terenów. Szczególnie dotkliwe są one we wsi Tymienice, Izabelów, Rębieskie, Kłady, Suchoczasy, Michałów i Karsznice. Na rysunkach studium oznaczono obszary narażone na zalewanie lub podtopienia.***

**Rzeka Warta, największa w gminie ze względu na swój rozmiar i wielkość przepływu, stanowi zagrożenie dla stosunkowo niewielkiego jej obszaru. Obszar ten nie jest zabudowany.**

**Zagrożenie wystąpieniem powodzi i okresowych podtopień powinno być brane pod uwagę przy wyznaczeniu terenów budowlanych. Stąd tak ważne jest prawidłowe oznaczenie w niniejszym studium przebiegu dolin rzecznych i obniżeń terenowych, które należy wyłączyć z zabudowy lub ograniczyć jej ekspansję na te tereny.**

Na obszarze objętym V edycją studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

#### 2.10.5. Zagrożenie hałasem

Hałas, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, to dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16 000 Hz. W środowisku zanieczyszczenie hałasem dotyczy wszelkiego rodzaju dźwięków niepożądanych, nieprzyjemnych i uciążliwych w danym miejscu i czasie. Regulacje odnośnie dopuszczalnego poziomu hałasu w zależności od rodzaju terenu zawierają przepisy odrębne.

W gminie Zduńska Wola szczególne znaczenie ma hałas komunikacyjny powodowany przez ruch drogowy i kolejowy. Głównym źródłem hałasu jest tu droga **wojewódzka** jako główny korytarz transportowy, **droga krajowa stanowiąca łącznik na węzeł „Zduńska Wola-Zachód”** oraz obecność dwóch szlaków kolejowych o przebiegu północ-południe (Śląsk-Gdynia - tzw. magistrala węglowa) i wschód-zachód (Łódź-Sieradz - łączącej Warszawę z Wrocławiem i Pragą).

Istotne jest tu współistnienie sąsiedztw, a zwłaszcza sąsiedztwo tras komunikacyjnych i zabudowy mieszkaniowej. Równoważny poziom dźwięku wynosi na drodze **wojewódzkiej** nawet ponad 90 dB w porze dnia i przekracza niemal dwukrotnie dopuszczalne normy dla obszarów zabudowy mieszkaniowej występującej przy trasie (Michałów, Ostrówek, Czechy). Na hałas komunikacyjny powodowany przez ruch na drodze nakłada się, szczególnie na odcinku przebiegu przez wieś Czechy, hałas powodowany przez kolej, choć w związku ze znacznym ograniczeniem przewozów kolejowych udział tej formy transportu w hałasie spadł.

**Po oddaniu do użytku drogi ekspresowej S-8 , która przecina powiat ze wschodu na zachód przechodząc przez południowe obrzeże miasta Zduńska Wola wraz z łącznikiem do drogi wojewódzkiej – również ta droga stała się źródłem hałasu komunikacyjnego.**

Według zweryfikowanych map dotyczących zasięgu występowania hałasu w porze nocy i dnia, wynika, że aktualnie teren gminy Zduńska Wola znajduje się poza zasięgiem oddziaływania hałasu spowodowanego funkcjonowaniem lotniska w Łasku.

Źródłem hałasu na mniejszą skalę są mieszczące się na terenie gminy małe zakłady rzemieślnicze zlokalizowane w obrębie lub bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Największa liczba potencjalnych źródeł hałasu w gminie występuje we wsiach: Czechy, Janiszewice, Opiesin, Ochroniew, Tymienice, Izabelów i Izabelów Mały.

W związku z położeniem w sąsiedztwie lotniska wojskowego Łask, na terenie gminy Zduńska Wola wyznaczono obszar ograniczonego użytkowania zgodnie z uchwałą Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask. Ograniczenia związane z tym obszarem zostały opisane w rozdziale VI punkt 14.

#### 2.10.6. Przekształcenia, degradacja i zanieczyszczenie gleby

Zagrożenia powierzchni ziemi mają naturalne i antropogeniczne źródła. Ze względu na przewagę terenów o niewielkim nachyleniu, ruchy masowe powierzchni ziemi są ograniczone. Degradacja powierzchni glebowo-roślinnej (erozja i spływy powierzchniowe) występuje lokalnie w strefie krawędziowej wschodniego brzegu doliny Warty, gdzie spadki terenu dochodzą do 10°, a lokalnie 10° przekraczają. Najliczniejsze i najbardziej widoczne są

zmiany spowodowane przez człowieka. Najbardziej znacząca jest powierzchniowa eksploatacja surowców – zarówno czynne jak i zamknięte obiekty (miejscowości Zborowskie, Mostki, Annapole Stare). Pozostałe zmiany o mniejszej skali oddziaływania, to głównie wykopy i nasypy drogowe, prace związane z zabudową mieszkaniową, infrastrukturą techniczną (w tym urządzeniami i obiektami melioracji).

W zakresie zanieczyszczeń gleb należy podkreślić, że w pobliżu tras komunikacyjnych następuje kumulacja w glebie toksycznych związków chemicznych pochodzących ze spalin oraz płynów ścieralnych opon i nawierzchni. Rośliny w strefie zanieczyszczeń kumulują je w swoich tkankach (w przypadku związku ołowiu, jego ilość w tkankach roślinnych może kilkakrotnie 1,5 – 7 razy przekraczać zawartość w glebie). W związku z tym, w strefach przyległych do ulic i dróg o znaczącym ruchu (tu – mierzalnym w badaniach natężenia hałasu) powinno się ograniczyć użytkowanie gleb głównie jako łąk i pastwisk oraz upraw warzyw i owoców jagodowych. Wynika to z faktu, że krzewy jagodowe, warzywa, rośliny pastewne, i trawy wykazują najwyższy stopień kulminacji zanieczyszczeń, zwiększający się w krowim mleku i przetworach mlecznych. Największe zagrożenie dla gleb istnieje wzdłuż dróg nr 12/14. Istnieją tam szczególne warunki dla spływu, zalegania i osiadania zanieczyszczeń zawartych w powietrzu na obszarach łąk.

Przekształcenia i degradacja gleb wynika z jednej strony z rozwoju terenów zainwestowanych, wkraczających na tereny rolne i leśne, jak również z emitowanych z tych terenów zanieczyszczeń. Stopień zanieczyszczenia gleb określa się wg standardów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi. Procesy zakwaszania gleb postępują ciągle. Obok procesów naturalnych powodujących ubytki wapnia z gleb duży udział mają emitujące dwutlenki siarki i tlenki azotu: przemysł (zanieczyszczenia przedostające się do gleby wraz z opadami atmosferycznymi) i motoryzacja (zanieczyszczenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym i metalami ciężkimi). Postępujące zakwaszenie obniża przydatność gleb do celów rolniczych. Zagrożenie dla gleb stanowi także rolnictwo przemysłowe: monokulturowe uprawy, wprowadzanie ciężkiego i szybkiego sprzętu rolniczego, zwiększona chemizacja oraz głęboka orka gleb, przy czym degradacja gleb na terenach rolniczych wynika głównie z niewłaściwego nawożenia. W mniejszym stopniu zagrożenie stanowią odpady komunalne i gospodarcze.

W rejestrze prowadzonym przez Starostę Zduńskowolskiego jako grunty zdegradowane wpisanych jest 100,83 ha, z czego na terenie gminy Zduńska Wola 21,09 ha.

#### 2.10.7. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska

Na terenie gminy Zduńska Wola można określić dwa stacjonarne źródła potencjalnych, nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska. Pierwszym są lokalizacja miejskiej oczyszczalni ścieków w Tymienicach w dolinie Pichny k.Zduńskiej Woli, a drugim – miejskie składowisko odpadów komunalnych w Mostkach.

W myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz.U.z 2013 r.poz. 1232 z późniejszymi zmianami), przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Poważne awarie w gminie Zduńska Wola mogą zaistnieć przede wszystkim na drodze ekspresowej S-8 z **łącznikiem w Czechach, drodze wojewódzkiej** i na liniach kolejowych. Są one związane z transportem materiałów niebezpiecznych.

Dodatkowe zagrożenie stwarza fakt, że droga **wojewódzka** w obrębie gminy przebiega na znacznej długości przez tereny zabudowane. Po wymienionych trasach przewożone są praktycznie wszystkie materiały używane obecnie przez przemysł chemiczny. Na terenie gminy nie ma żadnego urządzonego parkingu dla samochodów przewożących ładunki niebezpieczne drogami krajowymi.

#### 2.10.8. Skazenie promieniotwórcze środowiska

Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące w obrębie gminy Zduńska Wola związane jest z promieniowaniem emitowanym przez napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV.

Przez obszar gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV:

- Szadek-Zduńska Wola,
- Łask1-Zduńska Wola,
- Sieradz-Złota.

Oddziaływanie linii mieści się w granicach pasa technologicznego o szerokości 36 m dla linii 110 kV.

#### 2.10.9. Inwestycje uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców gminy

Aktualne obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie określają rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest obowiązkowo wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których raport ten może być wymagany.

Na terenie gminy Zduńska Wola do powyższych zaliczono:

- w zakresie przemysłu energetycznego:
  - rurociąg wysokiego ciśnienia do przesyłu gazu DN 300 (CN 6,3 MPa),
  - linie wysokiego napięcia 110 kV,
- w zakresie przemysłu spożywczego:
  - Agros Nova Soki Oddział w Tymienicach,
  - Zakład Wędliniarski „AVES” w Gajewnikach,
- w zakresie inwestycji infrastrukturalnych:
  - linie kolejowe: Łódź - Ostrów Wlkp. I magistrala węglowa Śląsk-Porty,
  - droga ekspresowa S-8 z łącznikiem w Czechach,
  - droga **województwa** i drogi powiatowe zbiorcze,
- inne inwestycje:
  - miejska oczyszczalnia ścieków w Tymienicach,
  - miejskie składowisko odpadów w Mostkach,
  - Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo - Usługowe „DROMAK” s. c. w Porębach,
  - FABELO” Fabryka Elementów Obuwia s. c. w Opiesinie,
  - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,
  - lakiernie,
  - stacje paliw,
- Rzeczywista uciążliwość wymienionych inwestycji jest w znacznym stopniu ograniczona do zasięgu lokalnego. Przekroczenia dopuszczalnych norm są niewielkie i nie wpływają na ogólną ocenę środowiska gminy jako dobrą, nie wykazującą występowania ponadnormatywnych zanieczyszczeń.

Dotychczas w gminie Zduńska Wola została wybudowana 1 elektrownia wiatrowa o mocy do 0,5 MW o wysokości wieży ~~30 m~~ 55 m, łącznie ze śmigłami – 75,5 m (Wólka Wojsławska). Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych strefa oddziaływania od tej elektrowni wynosi 775,5 m i obejmuje grunty wsi Wólka Wojsławska, Wojsławice, Korczew oraz Suchoczasy.

W gminie Zapolice znajduje się elektrownia wiatrowa składająca się z 3 wiatraków o strefach oddziaływania równych 458,5 m. Jedna z tych stref wchodzi częściowo na teren gminy Zduńska Wola obejmując niewielki fragment gruntów we wsi Piaski.

#### 2.10.10. Zagrożenia fauny i flory



Przekształcenia fauny i flory spowodowane są zmianami komponentów przyrodniczych. Zbiorowiska roślinne, a także rodzime gatunki zwierząt narażone są na :

- wypieranie zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych przez zbiorowiska synantropijne;
- zanik gatunków rzadkich i chronionych;
- introdukcja – wprowadzanie nowych, obcych, konkurencyjnych gatunków

Ochrona walorów przyrodniczych na terenie gminy powinna opierać się na racjonalnym gospodarowaniu zasobami dziedzictwa naturalnego oraz zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Kierunki ochrony powinny dążyć także do utrzymania lub przywracania funkcji ekosystemów.

Istotnym dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego jest zachowanie i ochrona istniejących lasów oraz, co równie istotne, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, stanowiących ostoję roślinności i schronienie dla zwierzyny na terenach o nieciągłej strukturze lasów. Wiele zależy tu od działalności władz gminy i podejmowanych przez nie decyzji, w związku z brakiem skutecznej ochrony takich obszarów w obowiązującym prawie. W swoich staraniach gmina musi jednak wziąć pod uwagę nowy ważny element w przestrzeni, jakim jest budowa drogi ekspresowej S-8 stanowiąca barierę w swobodnym przemieszczaniu się roślin i zwierząt.

### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **3.1. Rys historyczny**

Obszar gminy Zduńska Wola stanowił strefę osadnictwa już w pradziejach. Potwierdzają to wyróżnione na jej obszarze stanowiska archeologiczne, z których najstarsze sięgają mezolitu (środkowa epoka kamienia). Są to obozowiska mezolityczne zlokalizowane w Zborowskich (stan. 1.2.3) oraz w Piaskach (stan.1).

O ciągłości osadniczej świadczą znaleziska z kolejnych epok aż po czasy nowożytne. Zarejestrowano stanowiska z neolitu (młodsza epoka kamienia), wśród których przeważają ślady osadnictwa, ale znane są również nieliczne osady (kultura pucharów lejkowatych: Karsznice stan.11).

Szczególnie częste są zabytki związane z kulturą łużycką, chronologicznie przynależącą do epoki brązu i okresu halsztackiego. Zarejestrowano łącznie 15 stanowisk tej kultury: głównie są tu osady, choć nie brak tu i cmentarzyska (Piaski stan.1).

Mniejszym nasyceniem osadniczym charakteryzuje się okres lateński, skąd znane są nieliczne osady (Izabelów stan. 2, Piaski stan. 8), ponadto ślady osadnictwa (Anno pole Nowe stan.2; Nowe Rębieskie stan. 4) i cmentarzysko kultury pomorskiej (Izabelów stan.1).

Dla okresu wpływów rzymskich ilość stanowisk wzrasta. Częste są tu znaleziska związane z kulturą przeworską, obejmującą w tym okresie większość ziem polskich. Są to zarówno punkty osadnicze (Andrzejów stan.2; Nowe Rębieskie Kolonia stan.7; Pratków stan.1), osady (Zamłynie stan.6.7), jak i cmentarzysko (Piaski stan.2).

Wszystkie wymienione wyżej stanowiska mają znaczenie lokalne. Niewielkim wyjątkiem jest jedynie kompleks osadniczy w Zamłynie, ciągnący się od epoki brązu (kultura łużycka) po czasy nowożytne (XVII w.), któremu nadano duże, choć również lokalne znaczenie.

Począwszy od średniowiecza śladów osadnictwa przybywa, co wiąże się ze stopniowym kształtowaniem się państwa polskiego. Stanowiska archeologiczne datowane na czasy średniowieczne i nowożytne są na terenie gminy Zduńska Wola zdecydowanie najliczniejsze i zlokalizowane zostały na obszarze większości wsi. Wśród nich wyróżniają się dwa obiekty, będące przykładami budownictwa obronnego.

Pierwszy z nich to tzw. dwór na kopcu w miejscowości Kłady. Nie był on dotychczas notowany w literaturze, nie prowadzono także badań, jako że nie stwierdzono reliktyw założenia. Znany jest jedynie opis tego obiektu pochodzący z lat 1786-89, sporządzony przez Chryzostoma Kobierzyckiego podczaszych piotrkowskiego, zamiast inwentarza po objęciu posesji. Dwór ten prawdopodobnie mógł się znajdować w północnej części wsi, w okolicy zwanej „Stara Wieś”. Opis założenia, do którego wchodziło się przez mostek, nie pozostawia wątpliwości

interpretacyjnych, że chodzi tu o budynek otoczony fosą (J. Augustyniak, L. Kajzer, 1986). Dwór powstał zapewne w XVII w. lub na początku XVIII w. Nie wiadomo jednak, czy była to pierwsza siedziba mieszkalno-obronna w Kładach. Ze względu na brak źródeł datowanie i określenie fundatorów obiektu jest znacznie utrudnione. Wieś pojawiła się w źródłach dopiero w 1553 r. i przez cały czas znajdowała się w rękach prywatnych. Byli to właściciele Kawęczyna: do 1619 r. Kawęccy, następnie Krakowscy, potem Ważyńscy, a od 1692 r. do 1806 r. Koberzyccy. Wieś należała do parafii w Borszewicach.

Drugi obiekt znajduje się w Wojśławicach. W latach 1976-77 w wyniku prowadzonych badań odkryto tu dwór murowany, opisywany w inwentarzach z 1724 r. i 1735 r. Jego relikty znajdują się na wyspie jednego ze stawów, wchodzących w skład zespołu parkowego. Był to murowany dwór-zameczek, posadowiony na planie prostokąta o wymiarach 22x23 m. Wyróżniono w jego obrębie budynek mieszkalny oraz obwód murowany z brama od strony wschodniej i półokrągłą wieżą (?) w północno-wschodnim narożniku (op.cit). Na podstawie analizy metrycznej cegły i techniki wątków murarskich obiekt jest datowany na XVI w. Zdaniem badaczy (J. Augustyniak, L. Kajzer) jest to redukcja późnogotyckiego zamku „mieszkalnego” typowego dla Niżu polskiego w XV-XVI w. W skład takiego zamku wchodziły następujące elementy: budynek mieszkalny, często ulokowany na osi przejazdu, obwód warowny – najczęściej czworoboczny, przelot bramny lub rozbudowana brama. Wszystkie te elementy, wzbogacone o wieżę (?) w północno-wschodnim narożniku, odkryto w Wojśławicach.

### 3.2. Stanowiska archeologiczne

Lp.	Miejscowość i nr stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia
<b>ANDRZEJÓW</b>				
1.	Andrzejów 1 (10 na 69-46)	punkt osadniczy	pucharów lejkowatych	neolit
2.	Andrzejów 2 (11 na 69-46)	obozowisko ślad osadnictwa osada	pucharów lejkowatych przeworska polska	Neolit okres wpływów rzym. nowożytność
<b>ANNOPOLE NOWE</b>				
3.	Annopole Nowe 1 (3 na 69-46)	osada	polska	nowożytność
4.	Annopole Nowe 2 (4 na 69-46)	ślad osadnictwa	pomorska	okres lateński
5.	Annopole Nowe 3 (7 na 69-46)	ślad osadnictwa	nieokreślona	pradzieje
6.	Annopole Nowe 4 (9 na 69-46)	osada	polska	nowożytność
<b>ANNOPOLE STARE</b>				
7.	Annopole Stare 5 (7 na 68-46)	punkt osadniczy punkt osadniczy	łużycka polska	epoka brązu nowożytność XVI- XVIII w.
8.	Annopole Stare 6 (8 na 68-46)	ślad osadnictwa punkt osadniczy	polska polska	późne średniowiecze XVI-XVIII w.
9.	Annopole Stare 7 (9 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVII-XVIII w.
10.	Annopole Stare 8 (11 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
<b>ANDRZEJÓW</b>				
11.	Andrzejów 1 (10 na 69-46)	stan.1. punkt osadniczy	pucharów lejkowatych	neolit
<b>BIAŁY ŁUG</b>				

12	Biały Ług 1 (7 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
13	Biały Ług 2 (8 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
<b>CZECHY</b>				
14.	Czechy 2 (44 na 70-46)	osada osada	prapolska polska	XI-XIII w. nowożytność
15.	Czechy 3 (50 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
16	Czechy 4 (51 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
<b>GAJEWNIKI</b>				
17.	Gajewniki 1 (4 na 69-47)	osada	polska	XVI-XVIII w.
18	Gajewniki 2 (10 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
19	Gajewniki 3 (11 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
20	Gajewniki 4 (23 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
21	Gajewniki 5 (27 na 69-47)	osada	polska	XVI-XVIII w.
22	Gajewniki 6 (28 na 69-47)	osada	polska	XVI-XVIII w.
23	Gajewniki 7 (31 na 69-47)	osada	polska	XVI-XVIII w.
<b>GRABINA</b>				
24.	Grabina 1 (9 na 70-47)	śląd osadnictwa	nieokreślona	wczesna epoka brązu,
<b>IZABELÓW</b>				
25.	izabelów 1	cmentarzysko osada	pomorska prapolska	okres lateński VII-IX w.
26.	izabelów 2 (2 NA 69-46)	osada (?)	pomorska	okres halsztacki- lateński
27.	izabelów 3 (8 NA 69-46)	śląd osadnictwa	nieokreślona	epoka kamienia
<b>JANISZEWICE</b>				
28	Janiszewice 1 (16 na 69 na 47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
29	Janiszewice 2 (17 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
30	Janiszewice 3 (18 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
31.	Janiszewice 4 (22 na 69-47)	śląd osadnictwa	polska	XVI-XVIII w.
<b>KARSZNICE</b>				
31	Karsznice 1 (1 na 70-47)	osada	polska	późne średniowiecze
32	Karsznice 2 (11 na 70-47)	osada	prapolska	III wczesne średniowiecze
33	Karsznice 3 (20 na 70-47)	śląd osadnictwa	prapolska	III wczesne średniowiecze
34	Karsznice 4 (21 na 70-47)	osada	prapolska	III wczesne średniowiecze

35	Karsznice 5 (22 na 70-47)	osada	prapolska	III wczesne średniowiecze
36	Karsznice 6 (23 na 70-47)	osada	prapolska	III wczesne średniowiecze
37	Karsznice 7 (24 na 70-47)	osada	polska	nowożytność
38	Karsznice 8 (25 na 70-47)	śląd osadnictwa	polska	nowożytność
39	Karsznice 9 (26 na 70-47)	osada	nieokreślona	chronologia nieokreślona
40	Karsznice 10 (32 na 70-47)	osada	polska	nowożytność
41	Karsznice 11 (53 na 70-47)	osada	pucharów lejkowatych	neolit
42	Karsznice 12 (31 na 70-47)	śląd osadnictwa	polska	nowożytność
43	Karsznice 3 (12 na 70-47)	śląd osadnictwa	pucharów lejkowatych	neolit
<b>KORCZEW</b>				
44.	Korczew 1 (6 na 69-46)	punkt osadniczy	polska	nowożytność
<b>KROBANÓW</b>				
45	Krobanów 1 (8 na 70-47)	skarb monet	polska	XV w.
46	Krobanów 2 (48 na 70-47)	osada	polska	średniowiecze
47	Krobanów 3 (49 na 70-47)	osada	prapolska	III wczesne średniowiecze
48	Krobanów 4 (50 na 70-47)	osada	prapolska	III wczesne średniowiecze
49	Krobanów 5 (51 na 70-47)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	nieokreślona polska polska	epoka kamienia średniowiecze nowożytność
50	Krobanów 6 (52 na 70-47)	stan.6. ślady osadnictwa	pucharów lejkowatych	neolit
51	Nowe Miasto 1 (15 na 70-47)	osada	pucharów lejkowatych	neolit
52	Nowe Miasto 2 (18 na 70-47)	osada	pucharów lejkowatych	neolit
<b>NOWE RĘBIESKIE KOLONIA</b>				
53.	Nowe Rębieskie Kolonia 1 (13 na 68-46)	stan.1. punkt osadniczy	kultura polska	XVI-XVIII w.
54	Nowe Rębieskie Kolonia 2 (14 na 68-46)	stan.2. punkt osadniczy	kultura polska	XVI-XVIII w.
55	Nowe Rębieskie Kolonia 3 (15 na 68-46)	punkt osadniczy cmentarzysko (?) śląd osadnictwa	Nieokreślona łużycka polska	epoka kamienia IV-V w. epoka brązu nowożytność
56	Nowe Rębieskie Kolonia 4 (16 na 68-46)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	Nieokreślona pomorska polska	epoka kamienia wczesny okres lateński

				nowożytność
57	Nowe Rębieskie Kolonia 5 (17 na 68-46)	śląd osadnictwa	kultura sznurowej ceramiki	późny neolit
58	Nowe Rębieskie Kolonia 6 (18 na 68-46)	śląd osadnictwa punkt osadniczy	kultura nieokreślona kultura polska	pradzieje XVII-XVIII w.
59	Nowe Rębieskie Kolonia 7 (19 na 68-46)	śląd osadnictwa	kultura przeworska	okres wpływów rzymskich
60	Nowe Rębieskie Kolonia 8 (25 na 68-46)	punkt osadniczy	kultura polska	XVII-XVIII w.
<b>OCHRANIEW</b>				
61	Ochraniew 1 (29 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
62	Ochraniew 2 (32 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
63	Ochraniew 3 (33 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
<b>OGRODZISKO</b>				
64	Ogrodzisko 1(42 na 69-47)	osada	polska	nowożytność
65	Ogrodzisko 2(45 na 70-47)	śląd osadnictwa	ceramiki grzebykowo-dołkowej	neolit
<b>OPIESIN</b>				
66.	Opiesin 1 (19 na 69-47)	śląd osadnictwa	polska	XVI-XVIII w.
67.	Opiesin 2 (20 na 69-47)	śląd osadnictwa	polska	XVI-XVIII w.
<b>OSMOLIN</b>				
68	Osmolin 1 (4 na 70-47)	Stan.1. osada	przeworska	rzym
<b>PIASKI</b>				
69	Piaski 1 (15 na 70-46)	obozowisko cmentarzysko śląd osadnictwa	nieokreślona łużycka przeworska	mezolit halsztat rzym
70	Piaski 2 (20 na 70-46)	śląd osadnictwa cmentarzysko cmentarzysko	Nieokreślona Łużycka przeworska	mezolit IV-V EB rzym
71	Piaski 3 (16 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
72	Piaski 4 (17 na 70-46)	śląd osadnictwa	przeworska	rzym
73	Piaski 5 (18 na 70-46)	Osada osada	prapolska polska	XII-XIII w. nowożytność
74	Piaski 6 (19 na 70-46)	śląd osadnictwa cmentarzysko	nieokreślona łużycka	mezolit halsztat
75	Piaski 7 (21 na 70-46)	osada	prapolska	XI-XIII w.
76	Piaski 8 (31 na 70-46)	osada	pomorska	laten
77	Piaski 9 (35 na 70-46)	śląd osadnictwa	łużycka	IV-V EB

<b>POLKÓW</b>				
78	Polków 1 (29 na 70-46)	osada	polska	XVi-XVII w.
79	Polków 2 (32 na 70-46)	śląd osadnictwa osada	nieokreślona polska	epoka kamienia XVI-XVIII w.
80	Polków 3 (33 na 70-46)	śląd osadnictwa	nieokreślona	epoka kamienia
81	Polków 4 (34 na 70-46)	śląd osadnictwa osada	nieokreślona polska	epoka kamienia nowożytność.
82	Polków 5 (37 na 70-46)	śląd osadnictwa	nieokreślona	epoka kamienia
<b>PRATKÓW</b>				
83	Pratków 1 (22 na 68-46)	punkt osadniczy śląd osadnictwa	przeworska polska	rzym XVI-XVII w.
84	Pratków 2 (28 na 68-46)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	łużycka (?) polska	chronologia nieokreślona nowożytność
85	Pratków 3 (29 na 68-46)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa punkt osadniczy	nieokreślona łużycka polska	późny neolit EB? XVII-XVIII w.
86	Pratków 4 (57 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVII-XVIII w.
87	Pratków 5 (58 na 68-46)	. punkt osadniczy	polska	XVII-XVIII w.
88	Pratków 6 (62 na 68-46)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa punkt osadniczy	Nieokreślona polska polska	epoka kamienia średniowiecze XVII-XVIII w.
90	Pratków 7 (63 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	średniowiecze
91	Pratków 8 (64 na 68-46)	śląd osadnictwa punkt osadniczy	nieokreślona polska	epoka kamienia XVII-XVIII w.
92	Pratków 9 (65 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVII-XVIII w.
93	Pratków 10 (66 na 68-46)	osada	polska	XVII-XVIII w.
94	Pratków 11 (67 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
95	Pratków 12 (68 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVII-XVIII w.
96	Pratków 13 (69 na 68-46)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	nieokreślona polska	neolit (?) nowożytność
<b>STARE RĘBIESKIE</b>				
97.	Stare Rębieskie 1 (74 na 68-46)	cmentarzysko	łużycka	halsztat
98.	Stare Rębieskie 2 (26 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
99.	Stare Rębieskie 3 (27 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
<b>SUCHOCZASY</b>				
100.	Suchoczasy 1 (1 na 69-47)	śląd osadnictwa	nieokreślona	neolit
101	Suchoczasy 2 (12 na 69-47)	śląd osadnictwa	polska	XVI-XVIII w.
102.	Suchoczasy 3	śląd osadnictwa	polska	XVI-XVIII w.

	(13 na 69-47)			
103.	Suchoczasy 4 (21 na 69-47)	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	nieokreślona polska	epoka kamienia XVI-XVIII w.
<b>TYMIENICE</b>				
104.	Tymienice 1 (5 na 69-46)	punkt osadniczy	łużycka (?)	halsztat (?)
<b>WOJSŁAWICE</b>				
105.	Wojślawice 1 (41 na 68-46)	dwór obronny (zameczek)	polska	XVI-XVIII w.
<b>WÓLKA WOJSŁAWSKA</b>				
106.	Wólka Wojślawska 1 (14 na 69-47)	śląd osadnictwa	polska	XVI- XVIII w.
107.	Wólka Wojślawska 2 (15 na 69-47)	śląd osadnictwa	polska	XVI-XVIII w.
108.	Wólka Wojślawska 3 (34 na 69-47)	punkt osadniczy	polska	XVI- XVIII w.
<b>WYMYŚLÓW</b>				
109.	Wymysłów 1 (24 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
110.	Wymysłów 2 (25 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVI-XVIII w.
111.	Wymysłów 3 (26 na 68-46)	osada	polska	XVI-XVIII w.
112.	Wymysłów 4 (30 na 68-46)	osada	polska	XVI-XVIII w.
<b>ZAMŁYNIE</b>				
113.	Zamłynie 1 (42 na 68-46)	cmentarzysko osada	łużycka polska	koniec EB nowożytność
114.	Zamłynie 2 (43 na 68-46)	cmentarzysko	łużycka	IV-V EB
115.	Zamłynie 3 (44 na 68-46)	osada	polska	XV-XVII w.
116.	Zamłynie 4 (45 na 68-46)	śląd osadnictwa	łużycka	IV-V EB
117.	Zamłynie 5 (10 na 68-46)	śląd osadnictwa punkt osadniczy	nieokreślona polska	neolit (?) XVI-XVIII w.
118.	Zamłynie 6 (20 na 68-46)	śląd osadnictwa osada punkt osadniczy	nieokreślona przeworska polska	epoka kamienia późny rzym nowożytność
119.	Zamłynie 7 (21 na 68-46)	osada śląd osadnictwa	przeworska polska	rzym nowożytność
120.	Zamłynie 8 (23 na 68-46)	punkt osadniczy	polska	XVII-XVIII w.
121.	Zamłynie 9 (24 na 68-46)	śląd osadnictwa punkt osadniczy	polska polska	średniowiecze XVII-XVIII w.
<b>ZBOROWSKIE</b>				
122.	Zborowskie 1 (9 na 68-45)	obozowisko	nieokreślona	mezolit
123.	Zborowskie 2 (10 na 68-45)	obozowisko	nieokreślona	mezolit
124.	Zborowskie 3	obozowisko	nieokreślona	mezolit

	(11 na 68-45)			
124.	Zborowskie 4 (12 na 68-45)	punkt osadniczy punkt osadniczy	polska polska	średniowiecze XVII-XVIII w.
<b>ZDUNY</b>				
125.	Zduny 1 (41 na 70-46)	śląd osadnictwa	nieokreślona	chronologia nieokreślona
126.	Zduny 2 (43 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
127.	Zduny 3 (47 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
128.	Zduny 4 (48 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
129.	Zduny 5 (49 na 70-46)	osada	polska	nowożytność
<b>ZDUŃSKA WOLA</b>				
130.	Zduńska Wola 1 (1 na 70-47)	śląd osadnictwa	amfor kulistych	neolit (siekierka krzemieniowa)
131.	Zduńska Wola 2 (2 na 70-47)	osada	episznurowy przykarpacki krąg kulturowy	wczesna epoka brązu
132.	Zduńska Wola – Nowe Miasto 2 (70-47)	osada	Pucharów lejkowatych	neolit

### 3.3. Gminna ewidencja zabytków.

Dobra kultury wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

Nr	Miejscowość	Nr ewidencyjny działki	Obiekt	Datowanie
1	<b>Korczew</b>	<b>159/1</b>	<b>Kościół Parafialny P.W. Św. Katarzyny</b>	1729.1930
2	Korczew	159/1	Cmentarz przykościelny	
3	Korczew	107/4	Plebania przy kościele parafialnym P.W. Św. Katarzyny	XX w.
4	Korczew	161	Kaplica cmentarna w zespole cmentarza parafialnego	1857
5	Korczew	161	Cmentarz parafialny	XVIII w.
6	<b>Wojstawice</b>	<b>367/6</b>	<b>Dwór w zespole pałacowo parkowym</b>	1780 r
7	Wojstawice	367/12	Pałac w zespole pałacowo parkowym	I poł. XIX w
8	Wojstawice	369/2	Relikt dworu obronnego Wężyków w zespole pałacowo parkowym	XVI w.
9	Wojstawice	369/2, 269/3, 369/4, 369/5, 369/12, 367/6, 367/7, 367/12, 367/13, 372/1	Park w zespole pałacowo parkowym	II poł. XIX w.
10.	<i>Wojstawice</i>	367/13	<i>Relikt zespołu folwarcznego</i>	<i>XIX w.</i>



11	Karsznice	261/12	Dwór w zespole dworsko parkowym	XIX/XX w
12	Karsznice	261/12,100/1	Park w zespole dworsko parkowym	XIX/XX w
13	Andrzejów	42/1	Schron bojowy	II wojna św.
14	Piaski	728	Schrony bojowe	II wojna św
15.	<i>Ochraniew</i>		<i>Budynek mieszkalny</i>	
16.	<i>Tymienice</i>		<i>Dworek, obecnie biuro zakładu Agros Nowa</i>	

**Uwaga:** wytłuszczonym drukiem oznaczono obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

Kursywą zaznaczono obiekty jeszcze nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków w okresie sporządzania niniejszego dokumentu

Gminna ewidencja zabytków została przyjęta zarządzeniem Wójta Gminy z 16 grudnia 2012 r. Jest ona zbiorem otwartym, do którego w niniejszym studium zostały wpisane pozycje 8, 15 i 16 jako obiekty przewidziane do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

### 3.4. Miejscowości w gminie i ich metryka.

Gmina Zduńska Wola nie należy do obszarów o bogatej przeszłości, jednak niektóre miejscowości mogą poszczycić się stosunkowo wczesną metryką. Są to (*informacje przytoczone z II edycji studium, pochodzące z I edycji oraz wzbogacone informacjami ze „Słownika Geograficznego Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich”*):

#### **Annopole Stare**

Kolonia w powiecie sieradzkim, w gminie Wojstawice, należała do parafii ewangelicko-augsburskiej w Zduńskiej Woli. W przeszłości posiadała szkółkę ewangelicką. Rozwój wsi związany jest z rozwojem manufaktur w Zduńskiej Woli, gdyż w okresie rozkwitu przemysłu bawełnianego w rejon wsi Zborowskie, Zamłynie, Annopole Nowe i Annopole Stare przybyło tu wielu osadników niemieckich wyznania ewangelicko-augsburskiego. Do dziś zachowany jest w lesie cmentarz ludności tego wyznania. Obecnie struktura ludności według zatrudnienia wskazuje na jej nierolniczy charakter.

#### **Czechy.**

Wieś w powiecie sieradzkim, położona w gminie i w parafii Zduńska Wola. Odległość od miasta powiatowego 12 wiorst, rozległa na 990 mórg, osad włościańskich 63. Ludność w licznie 483 mk średnio zamożna. Pierwsze informacje o wsi pochodzą z połowy XIII w., prawdopodobnie była własnością kościelną. Obecnie zabudowa ma zwarty charakter, przy czym obok budynków mieszkalnych powstają zakłady produkcyjne i usługowe, najczęściej związane z branżą odzieżową i samochodową. Zanikają lub są poddawane zmianie użytkowania obiekty do niedawna służące rolnictwu. Czechy są obecnie najliczebniejszą miejscowością gminy, w której centrum stanowi szkoła podstawowa z gimnazjum i przedszkolem oraz remizą OSP.

#### **Gajewniki.**

Wieś powstała na przełomie XIV i XV wieku stanowiąc własność wielkiego kanclerza koronnego prymasa Jana Łaskiego. W XIX wieku była to wieś i folwark w powiecie sieradzkim, w gminie Zduńska Wola, parafia Borszewice. W 1827 r. liczyła 176 mieszkańców i 27 domów. Folwark Gajewniki obejmował wieś Gajewniki, Kraszęcín, Kęszyce. Układ przestrzenny jest złożony, przy czym znaczna część zabudowa ma charakter rozproszony. Istniejąca obecnie stadnina koni ma swój prapoczątek na przełomie XIX i XX wieku, w którym miał taką stadninę dziedzic Kęszycki i potem Skolimowski.

### **Janiszewice.**

Najstarsze pisane wzmianki o wsi pochodzą z pierwszej połowy XIX w. Wieś w powiecie sieradzkim, w gminie Zduńska Wola, w parafii Korczew. Odległość od Sieradza 17 wiorst. Dobra Janiszewice obejmowały też Kłady i Stare Kłady. W skład sołectwa Janiszewice wchodzi również wsie Beniaminów, Karolew i Maciejów. W XX w. istniała tu manufaktura włókiennicza i na jej miejscu do dziś istnieją zabudowania fabryczne wykorzystywane przez różnych właścicieli jako tereny przemysłowe. Za wyjątkiem Karolewa – obecnie sołectwo nie ma charakteru rolniczego.

### **Karsznice.**

Pierwsza wzmianka pochodzi z roku 1386, a kolejne z XVI w. wspominają o Karzniczach lub Karszniczach. Wieś i folwark nad rzeką Tymianką, w parafii Marzenin. Odległość od Sieradza 19 wiorst. Na początku XX wieku istniał nad Tymianką folwark z dworem, który do dziś pełni funkcję mieszkalną. Wyróżnia się, obok Wojsławic i Korczewa nietypowym, bo wielodrożnicowym układem przestrzennym zabudowy.

### **Kłady.**

Wieś i kolonia w powiecie sieradzkim, w parafii Borszewice. Kłady prawie zawsze miały tych samych właścicieli co Kawęczyn, w XIX w. w znacznej części rozprzedana osadnikom z Niemiec na kolonie. Jakkolwiek obecna zabudowa nie tworzy zwartej całości, to jednak jest typową rzędówką, podobnie jak w Dionizowie - wsi wchodzącej w skład sołectwa Kłady.

### **Korczew**

Pierwsza wzmianka w 1386 r. jako Korczow. Według źródeł z XVI w. Korczew był własnością szlachecką. Odległość od Sieradza 14 wiorst. Posiada drewniany kościół parafialny, w nim figurę NMP z datą 1076 r. Obecny drewniany kościół parafialny został wybudowany w 1729 r. z fundacji ks. Grzegorza Paszkowskiego – stanowi zabytek wpisany do rejestru. Wieś charakteryzuje się złożonym i nieregularnym układem przestrzennym, jest zwarta w centralnej części wsi i na południe od centrum – w tzw. Górcie.

### **Krobanów.**

Pierwsze wzmianki w 1386 r. pod nazwą Crobanowo, Crobanow; w XVI w. był wsią w parafii Marzeninie. Znajdował się tu folwark szlachecki. W 1914 r. w Krobanowie powstała pierwsza szkoła podstawowa. Współczesny układ przestrzenny składa się ze wsi Krobanów i Kolonii oddalonej o ponad 1 km na północ i praktycznie nie związanej z pierwszą wsią. Obie jednostki przypominają kształtem ulicówki.

### **Ogrodzisko**

Kolonia w powiecie sieradzkim, w gminie i parafii Zduńska Wola. Obecnie jest typową ulicówką.

### **Opiesin.**

Osada znana też pod nazwą Stęszyce, w powiecie sieradzkim, w gminie i parafii Zduńska Wola. Miejscowość nie posiada znaczącego historycznego rodowodu. Jej mieszkańcy zajmowali się głównie rolnictwem i byli pochodzenia niemieckiego. W 1948 r. utworzono tu spółdzielnię rolniczą, która gospodarczo zaktywizowała wieś. Dziś, po wielu przekształceniach własnościowych rozwija się tu działalność przemysłowa i zabudowa mieszkaniowo-usługowa, bowiem miejscowość jest wyposażona w pełny zestaw urządzeń sieciowych infrastruktury komunalnej, z gazem przewodowym włącznie. Znaczące kompleksy gleb III klasy bonitacyjnej są na dziś ogranicznikiem dalszego rozwoju, bowiem brak jest planu miejscowego.

### **Piaski**

Osada istniała tu już w pradziejach. W źródłach pisanych wzmianka w 1375 r. jako *Paski*, a nieco później jako *Pyasky*. Należała do parafii w Strońsku. Była własnością szlachecką, natomiast w XIX w. pod nazwą Piaski była kolonią i osadą karczemną nad Wartą. Obecnie

zabudowa jest skoncentrowana po obydwu stronach drogi powiatowej, a mieszkańcy tylko w niewielkim stopniu zajmują się rolnictwem.

#### **Polków.**

Wieś odnotowana już w 1358 r. Ówczesny *Polcow*, wraz z trzema innymi wsiami otrzymał od klasztoru augustianów we Wrocławiu król Kazimierz Wielki (w zamian za pewne posiadłości w Kalisziem). Jeszcze w XVI w. była to własność monarsza, należąca do parafii w Męce. Polków jest typową ulicówką, działki mają układ pasmowy, są długie i wąskie. Wyróżnia się tu znaczący udział zabudowy drewnianej.

#### **Poręby**

Kolonia w powiecie sieradzkim w parafii i w gminie Zduńska Wola. Jest typową ulicówką i stanowi sypialnię i miejsce wypoczynku dla pracujących w Zduńskiej Woli.

#### **Pratków.**

W XVI w. jako *Prathkow* stanowił wieś i osadę karczemną w powiecie sieradzkim, w gminie Wojśławice, parafii Korczew. Wieś miała szkołę początkową. Jest typową ulicówką.

#### **Rębieskie.**

Wieś pisana też jako *Rembieskie* miała folwark nad rzeką Pichną k.Zduńskiej Woli. Należała do parafii Korczew, w gminie Wojśławice.

#### **Suchoczasy**

Wieś wzmiankowana już w 1386 r. jako *Sucheczasse*. Należały do parafii Szadkowskiej, w XVI w. stanowiły własność szlachecką. Do XIX w. dotrwały jako wieś, której towarzyszył folwark. Układ przestrzenny jest rozproszony, na który składa się zabudowa wzdłuż drogi powiatowej, dwa przysiółki oraz zabudowa po obydwu stronach drogi do wsi Wólka Wojśławska. Działki mają układ blokowo-pasmowy.

#### **Tymienice.**

Dawniej z nazwą Stęszyce Tymińskie, stanowiły wieś i folwark oraz osadę leśną nad rzeką Brodnią, w gminie Wojśławice, parafii Korczew. Była to przez lata własność rodziny Siemiątkowskich. W przydrożnej kapliczce znajduje się figura św.Nepomucena prawdopodobnie pochodząca z XVII w. Układ przestrzenny jest złożony, a w ostatnim okresie wieś podlega szybkim przeobrażeniom na rzecz rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z drobnymi zakładami wytwórczymi.

#### **Wojśławice.**

Nazwa w źródłach pisanych pojawia się w 1311 r. jako *Woyslawice*, kiedy to wraz z czterema innymi wsiami zostały nadane Waclawowi zwanemu Luszowic przez Władysława Łokietka. W I połowie XV w. weszły w skład dóbr rodu Wężyków herbu Abdank z Woli Wężykowej. W XVI w. byli oni już właścicielami całych Wojśławic, wzmiankowanych jednak na początku XVI w. jeszcze jako królewszczyzna. Jedna gałąź Wężyków, dziedziców Wojśławic, zaczęła nosić nazwisko Wojśławski. Z nimi jest wiązana budowa murowanego dworu-zameczku na wyspie stawu parkowego w XVI w. W I połowie XIX w. powstał w Wojśławicach dwór murowany o formach późnoklasycystycznych, który istnieje do dziś i figuruje w rejestrze zabytków. W ciągu dziejów zmieniała się nazwa wsi (*Zwoślawicze, Voyslawicze, Wogyslawicze, Wogyslawycze*). Dobra Wojśławskie składały się z folwarku Wojśławice, Straszewa i Rembieskich, wieś Wólka Wojśławska, Pratków, wieś Zamłynie, wieś Annopole.

#### **Wólka Wojśławska**

W XVI w. z nazwą *Wola Wogisławska* należała do parafii Korczew, w gminie Wojśławice, wchodziła w skład dóbr wojśławskich.

### **Zamłynie.**

Kolonia nad rzeką Brodnią w powiecie sieradzkim, w gminie Wojstławice w parafii Korczew. Należała do dóbr wojstławskich.

### **Zborowskie.**

W XVI w. *Borowskie*, wieś i osada karczemna w powiecie sieradzkim, w gminie Wojstławice, w parafii Męka. Na początku XVI w. wieś miała dwór szlachecki i dawała dziesięcinę plebanii w Męce.

Dawna historyczna przynależność wsi do parafii nadal znajduje potwierdzenie w obecnych związkach z tymi parafiami.

## **3.5. Przynależność administracyjna**

Obszar gminy Zduńska Wola od początków kształtowania się państwa polskiego wchodził w skład jednostek administracyjnych, których stolicami były najważniejsze miasta regionu. Wpierw była to kasztelania sieradzka, która w latach 1262-63 weszła w obszar wydzielonego z księstwa łęczyckiego księstwa sieradzkiego ze stolicą w Sieradzu. Na przełomie XIII i XIV w. dawny archidiakoniat łęczycki podzielono na dwa nowe, z których uniejowski objął środkową i północną część księstwa sieradzkiego, w tym również teren obecnej gminy Zduńska Wola. W obrębie tegoż archidiakonatu znalazły się dwie istniejące parafie w Korczewie i Borszewicach.

Po zjednoczeniu państwa polskiego w XIV w. dawne księstwa dzielnicowe przekształciły się w ziemie. Powstała Ziemia Sieradzka, która w XV w. – podobnie jak inne ziemie Korony – zaczęto nazywać województwem (na czele stał wojewoda). W II połowie XIV w. w miejsce kasztelanii wprowadzono nowe jednostki zwane powiatami – aktualny obszar gminy Zduńska Wola znalazł się w powiecie Szadzkowskim.

Podziały terytorialno-administracyjne ukształtowane w XIV-XV w. przetrwały na historycznych ziemiach Polski środkowej zasadniczo bez zmian do ostatnich lat Rzeczypospolitej szlacheckiej. Pod koniec 1789 r. Sejm Czteroletni wprowadził tzw. Komisje porządkowe cywilno-wojskowe, które miały pełnić funkcje samorządu terytorialnego. Komisja taka powstała m.in. dla powiatu Szadzkowskiego.

Od 1793 r. w związku z zaprowadzonym przez Prusy podziałem na departamenty, powiat Szadzkowski (utrzymany z niewielkimi zmianami granic) wraz z innymi powiatami dostał się do departamentu piotrkowskiego, a w 1796 r. – do utworzonego po III rozbiórce departamentu kaliskiego. W Księstwie warszawskim zachował się stary podział administracyjny.

Kiedy za czasów Królestwa Polskiego przeprowadzono nowy podział administracyjny (1815 r.) tworząc ponownie województwa, obszar gminy Zduńska Wola znalazł się w powiecie Szadzkowskim, obwodzie sieradzkim, województwie kaliskim. Taki stan rzeczy trwał do roku 1837, kiedy to przemianowano województwa na gubernie, a w 1842 r. powiaty na okręgi i obwody na powiaty (gubernia kaliska, powiat sieradzki, okręg szadkowski). Na początku 1845 r. gubernia kaliska weszła w skład nowo utworzonej guberni warszawskiej.

Po upadku powstania styczniowego (1864 r.) rząd carski wydał wiele zarządzeń zmierzających do pełnej unifikacji Królestwa z resztą ziem Rosji, m.in. również w zakresie podziałów terytorialnych. W roku 1867 powiększono liczbę guberni, tworząc ponownie gubernię kaliską i piotrkowską. Dawne okręgi przekształcono wówczas w powiaty, zmieniając przy tym przeważnie ich zasięg terytorialny. Niekiedy przenoszono również siedziby władz, co odpowiednio powodowało zmiany nazw. Najniższymi jednostkami administracji państwowej zostały gminy, którym podlegały gromady.

Okręg Szadkowski przekształcono w powiat łaski powiększając go jednocześnie o okolice Widawy. Jednak zarówno miasto jak i gmina Zduńska Wola weszły w skład utworzonego wtedy powiatu sieradzkiego liczącego 5 miast i 18 gmin. Całość należała do guberni kaliskiej.

Ziemie Królestwa zajęte po wybuchu I wojny światowej przez wojska państw centralnych podzielone zostały na dwie strefy okupacyjne: austriacką i niemiecką. Z tej drugiej 4 września 1915 r. Utworzono Generalne Gubernatorstwo Warszawskie podległe Niemcom. W tej strefie

znalazła się gmina Zduńska Wola. Niemcy zasadniczo nie zmienili granic powiatów i taki stan rzeczy trwał do 1918 r.

Po odzyskaniu niepodległości przywrócono granice powiatowe sprzed wojny. Obszar gminy wszedł w skład nowo powstałego województwa łódzkiego jako część powiatu sieradzkiego.

W okresie okupacji hitlerowskiej początkowo funkcje administracyjne wykonywały organy Naczelnego Dowództwa Niemieckiego na Wschodzie. Dekret Hitlera z października 1930 r. o wcieleniu zachodnich ziem polskich do Rzeszy oraz o utworzeniu Generalnego Gubernatorstwa znosił województwa. Zgodnie z nim granica między Rzeszą a Generalną Gubernią miała przebiegać wzdłuż Warty, a zatem gmina powinna się znaleźć w Generalnej Guberni. Jednak ostatecznie Łódź i całość ziem dawnego województwa sieradzkiego (sprzed 1999 r.) znalazła się w Rzeszy, w okręgu rejencyjnym Kalisz. Dnia 11 lutego 1941 r. zmieniono jego nazwę na okręg rejencyjny Litzmannstadt. Okręg ten był częścią składową Kraju Warty. Dzielił się na landratury, a obszar gminy wchodził w skład landratury sieradzkiej.

Po II wojnie światowej obszar gminy ponownie znalazł się w granicach województwa łódzkiego. W latach 1972-75 wprowadzony został nowy podział administracyjny, w wyniku którego powstało województwo sieradzkie, w którego granicach znalazło się miasto i gmina Zduńska Wola. Dokonano też korekty granic miasta włączając doń część obszaru zniesionego osiedla Karsznice, sołectwo Krobanówek oraz część wsi Bilew, Henryków, Krobanów i Marzenin.

Ostatnie zmiany administracyjne to rok 1999, w którym od 1 stycznia utworzono powiat zduńskowolski i zniesiono województwo sieradzkie włączając je w całości w nowe województwo łódzkie.

### **3.6. Walory środowiska kulturowego.**

#### **3.6.1. Powiązania urbanistyczne, układy rozłogów pól.**

W gminie Zduńska Wola nie ma jednostek osadniczych o wyróżniającym się układzie ruralistycznym. Zdecydowana większość wsi to typowe ulicówki lub rzędówki ze stale uzupełnianą zabudową plombową w lukach przy drodze. Takie typy odnoszą się głównie do wsi podmiejskich okalających miasto Zduńska Wola, choć również są takimi wsie położone dalej od miasta (np. Polków, Piaski, Pratków, Zborowskie, Zamłynie itp.). Jedynymi wyróżniającymi się spośród innych są wsie Wojślawice, Korczew, i Karsznice, a więc wsie o najstarszej metryce. Położone są na rozwidleniach dróg – mają układy wielodrożnicowe, jednak nie są one dość interesujące, by miały istotne kulturowe znaczenie.

W ostatnim okresie zostały jednak wydane decyzje administracyjne, których przyszłe skutki mogą znacząco zachwiać dotychczasowym układem przestrzennym. Są to decyzje o budowie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kilku wsiach podmiejskich w szczerym polu, w oparciu o wydzielone prywatne drogi dojazdowe, bez możliwości kształtowania się poprawnych układów przestrzennych. Jest to efekt zwiększającego się z każdym rokiem nacisku właścicieli gruntów rolnych na ich przeznaczanie na cele budowlane i sprzedaż ofertową działek dla mieszkańców miasta chcących zamieszkać w strefie podmiejskiej Zduńskiej Woli. W budowę domów mieszkalnych zaczęto już inwestować pomimo, że większość tych terenów nie jest uzbrojona. Zachęcenie taką możliwością uzyskania znacznych dochodów właściciele gruntów rolnych złożyli do ostatniej zmiany studium 158 wniosków obejmujących 548 nieruchomości rolne i działki zabudowane o ich przeznaczenie w większości pod zabudowę mieszkaniową. Należy jednak przy formułowaniu polityki przestrzennej dążyć do ograniczenia tego rodzaju działań do racjonalnych ram poprzez tworzenie zwartych i mogących się poprawnie ukształtować i wyposażyć w podstawowe urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej zespoły tej zabudowy. Dalsze kontynuowanie „życzeniowej” polityki przestrzennej jest nieuzasadnione i wręcz szkodliwe, bowiem zabudowa wkracza w sposób przypadkowy na tereny rolne bez poprawnej obsługi komunikacyjnej w postaci dróg publicznych i bez uzbrojenia terenów.

Obecne układy rozłogów pól są dziś jednak w ogromnej przewadze żywym dowodem wielowiekowych procesów związanych z podziałami ziemi i charakterem prowadzonej na nich

gospodarki rolnej. Blokowy układ działek – najbardziej sprzyjający racjonalnej gospodarce rolnej – występuje jedynie we wsiach należących niegdyś do dworu (Korczew, Wojśławice i Karsznice). Cechy układu blokowo-pasmowego widoczne są dziś nadto w Opiesinie i Janiszewicach, zaś w Krobanowie występuje jakby wykrojony sztucznie kompleks gruntów własności Skarbu Państwa, związany z siedzibą Zakładu Unasienniania Zwierząt (dziś: siedziba filia SHiUZ w Łowiczu POZH).

### 3.6.2. Miejsca pamięci narodowej, cmentarze, mogiły i kwatery wojenne.

Wojny światowe w XX wieku pozostawiły na obszarze gminy Zduńska Wola ślady, dziś nie zawsze czytelne. Niegdyś istniało na terenie gminy osiem miejsc koncentracji mogił i cmentarzy wojennych z okresu I wojny światowej, większość z nich jednak w okresie dwudziestolecia międzywojennego ekshumowano i przeniesiono na cmentarz wojenny w Szadkowicach (gmina Szadek). Wyjątkiem jest kwatera wojenna w Korczewie na cmentarzu katolickim. Pochowano tu 21 znanych i 3 nieznanych z nazwiska żołnierzy niemieckich z Batalionów Piechoty „Lauban” i „Wrocław”, z 214, 19 i 140 pułków piechoty oraz z 3 baterii 17 pułku artylerii polowej. Całość jest zadbana i opatrzona metalowym krzyżem z datą 1914 r.

Pozostałe obiekty obecnie nie istnieją, a były to cmentarze wojenne w Czechach i Kęszycach oraz mogiły w Gajewnikach, Krobanowie, Maciejowie, Suchoczasach i Wólce Wojśławskiej.

Zachowany jest jednak w Annopolu Starym cmentarz ewangelicko-augsburski, gdzie grzebani byli osadnicy niemieccy przybyli w rejon wsi Zborowskie, Zamłynie, Annopole Stare, Annopole Nowe w XIX i na początku XX wieku w okresie rozkwitu przemysłu bawełnianego i rozwoju manufaktur w Zduńskiej Woli.

## 4. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

### 4.1. Demografia

Według stanu na 30 września 2015 r. w gminie Zduńska Wola mieszkało 11.898 mieszkańców. Przy powierzchni wynoszącej 112 km<sup>2</sup> daje to średnią gęstość zaludnienia 98 osób.

Liczba stale zamieszkującej tu ludności utrzymuje się od wielu lat na tym samym poziomie, jednak w ostatnim dziesięcioleciu ze stałą tendencją wzrostową. Liczbę 11 tys. mieszkańców gmina przekroczyła w 2003 r. i od tego czasu przybyło ponad 800 osób. Ludność rozproszona jest w 41 miejscowościach wiejskich w ramach 31 sołectw.

Zmiany liczby ludności w okresie ostatnich ponad 10 lat ilustruje zestawienie

Lp.	Sołectwo oraz należące doń miejscowości	2000 r.	2005 r.	2015 30.09.	Zmiany 2000- 100 %
1	Annopole Nowe + Wiktorów	232	229	275	118,5
2	Annopole Stare	113	117	146	129,2
3	Biały Ług	259	268	275	106,2
4	Czechy	1648	1681	1742	105,7
5	Gajewniki	167	180	188	104,8
6	Gajewniki Kolonia	133	127	160	112,6
7	Henryków	233	248	295	126,6
8	Izabelów+Izabelów Mały+Andrzejów	790	858	945	119,6
9	Janiszewice+Karolew+Maciejów+Beniaminów	603	589	600	99,5
10	Karsznice	257	285	309	120,2
11	Kłady + Dionizów	150	149	155	103,3

12	Korczew	448	426	469	104,7
13	Krobanów + Krobanówek	295	278	297	100,7
14	Michałów	329	324	338	102,7
15	Mostki	97	96	103	106,2
16	Ogrodzisko	284	314	337	118,7
17	Opiesin	404	467	505	125,0
18	Ostrówek	221	235	233	105,4
19	Ochraniew	391	420	453	115,8
20	Poręby	165	179	185	112,1
21	Pratków	297	324	329	110,8
22	Piaski	398	418	458	115,1
23	Polków	231	238	257	111,2
24	Rębieskie + Rębieskie Kolonia	323	306	315	97,5
25	Suchoczaszy	331	356	356	107,6
26	Tymienice	554	572	653	117,9
27	Wojślawice	598	666	697	116,5
28	Wólka Wojśławska	188	170	172	91,5
29	Wymysłów	261	257	278	106,5
30	Zamłynie	210	212	235	111,9
31	Zborowskie + Laskowiec	140	129	138	98,6
	<b>Razem</b>	<b>10750</b>	<b>11118</b>	<b>11898</b>	<b>110,7</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że miejscowości leżące blisko miasta Zduńska Wola są nie tylko liczebnie większe, ale też tworzą zwarty pierścień strefy podmiejskiej. Czechy, Izabelów, Tymienice, Opiesin, Janiszewice, Ochraniew, Biały Ług, Henryków, Krobanów, Michałów, Karsznice, Poręby i Ogrodzisko zamieszkuje obecnie prawie 65 % mieszkańców gminy.

Analizując z kolei tempo wzrostu liczby mieszkańców w okresie ostatnich **15 lat** należy stwierdzić, że:

- największy, ponad 20 % wzrost odnotował Opiesin (101 osób) i Henryków (62 osoby), zaś ilościowo: Izabelów (155 osób), Czechy (94 osoby), Wojślawice (99 osób), Tymienice (99 osób), Ochraniew (62 osoby), a ostatnio również w Karsznicach (52 osoby).
- spadki liczby ludności wystąpiły tylko w Wólce Wojśławskiej i Rębieskich wraz z Rębieskim Kolonią ,
- niemal na tym samym poziomie utrzymuje się liczba ludności w Krobanowie, Suchoczasach, Janiszewicach z Karolewem, Maciejowem i Benjaminowem oraz w Zborowskich.

Wg stanu na dzień **31.12.2015** struktura mieszkańców wg wieku i płci przedstawiała się następująco:

Wiek	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem
0-2	205	180	385
3	68	77	145
4-5	143	136	279
6	59	46	105
7	66	64	130
8-12	342	312	654
13-15	232	216	448
16-17	151	168	319
18	97	80	177
19-65	3904	-	3904
19-60	-	3344	3344
>65	546	-	546
>60	-	1188	1188

Ogółem	5813	5811	11624
--------	------	------	-------

Ta struktura w ostatnich latach nie podlegała zasadniczym zmianom. Na uwagę zasługuje fakt, iż odmiennie od obszarów całego powiatu i obszarów wiejskich województwa łódzkiego, nie występuje w gminie przewaga kobiet. Raczej od wielu lat nieznacznie przeważają mężczyźni lub występuje wprost równowaga płci.

Struktura ludności pod względem wieku jest korzystna, bowiem osiedlają się na obszarach podmiejskich głównie ludzie młodzi. Udział grupy w wieku przedprodukcyjnym wynosił w 2011 r. 22,7 %, a w wieku produkcyjnym – 63,0 %. W stosunku do średniej dla województwa łódzkiego jest to sytuacja korzystna, gdyż udział w wieku poprodukcyjnym jest relatywnie najniższy (14,3 %)

Jakkolwiek w ostatnich latach przyrost naturalny był dodatni (rzędu 2-3 promila) to jednak przyrost liczby ludności odbywa się głównie w wyniku migracji (rocznie przybywało średnio 50-80 osób).

#### **4.2. Sytuacja na rynku pracy**

Według stanu na koniec listopada 2012 r. liczba bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Zduńskiej Woli z terenu gminy Zduńska Wola wynosiła 655 osób, w tym kobiet 337.

Z tej liczby aż 566 osób tj. 86,4 % stanowiły osoby bez prawa do zasiłku. Spośród osób zarejestrowanych bezrobotnych aż 24,6 % stanowili młodzi w wieku do 25 lat. W miesiącu listopadzie 2012 r. aż 328 osób przypadło na 1 ofertę pracy, w październiku była dla wszystkich tylko jedna oferta pracy, a we wrześniu – 6 ofert.

#### **4.3. Infrastruktura społeczna.**

Dziedzinami infrastruktury społecznej decydującymi o poziomie życia mieszkańców jest edukacja, zdrowie i opieka społeczna, kultura sport i wypoczynek. Pozostałe dziedziny takie jak handel, gastronomia, administracja terenowa, banki, finanse, ubezpieczenia – są niezależne i nie muszą być związane bezpośrednio z miejscem zamieszkania.

##### *- administracja:*

Urząd Gminy mieści się w mieście Zduńska Wola i tu też istnieją wszystkie urzędy i placówki administracji publicznej szczebla powiatowego obsługujące m.in. mieszkańców gminy Zduńska Wola

##### *-ochrona zdrowia i opieka społeczna:*

Jedyną placówką służby zdrowia na terenie gminy jest Wiejski Ośrodek Zdrowia w Anopolu Starym. Pozostałe placówki zapewniające opiekę medyczną pełnią placówki mieszczące się w mieście Zduńska Wola. Są to: Szpital Powiatowy, Ratownictwo i Transport Medyczny, Ambulatoryjne Lecznictwo Specjalistyczne i Podstawowa Opieka Zdrowotna.

W gminie nie ma też żadnej apteki, wszystkie mieszczą się w Zduńskiej Woli.

Za pomoc społeczną w gminie odpowiada Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Obiektem o randze ponadlokalnej jest schronisko dla bezdomnych mężczyzn w Henrykowie – prowadzone przez Zgromadzenie Małe Dzieło Boskiej Opatrzności Księża Orionistów. Drugą placówką udzielającą wsparcia bezdomnym i potrzebującym jest Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Zduńskiej Woli. Średnio w kwartale udzielana jest pomoc finansowa dla 200-300 rodzin mieszkających w gminie.

##### *- Oświata i wychowanie*

W rok szkolny 2012/2013 gmina wchodziła z następującym stanem w zakresie oświaty i wychowania:



- Szkoła Podstawowa w Annopolu Starym
  - o szkoła Podstawowa - 60 uczniów
  - o klasa „0” - 21 uczniów
- Zespół Gimnazjum, Szkoły Podstawowej i Przedszkola im. Jana Pawła II w Czechach
  - o szkoła podstawowa - 196 uczniów
  - o gimnazjum - 191 uczniów
  - o przedszkole - 88 dzieci
  - o klasa „0” - 31 uczniów
- Szkoła podstawowa im. Juliana Tuwima w Izabelowie
  - o szkoła podstawowa - 97 uczniów
  - o klasa „0” - 20 uczniów
- Zespół Gimnazjum i Szkoły Podstawowej im ks. Jana Twardowskiego w Janiszewicach
  - o klasa „0” - 41 uczniów
  - o szkoła podstawowa - 195 uczniów
  - o gimnazjum - 129 uczniów
- Szkoła Podstawowa im Jana Henryka Dąbrowskiego w Krobanowie
  - o klasa „0” - 25 uczniów
  - o szkoła podstawowa - 93 uczniów
- Szkoła Podstawowa im Adama Mickiewicza w Wojsławicach
  - o klasa „0” - 34 uczniów
  - o szkoła podstawowa - 139 uczniów

- Gminne Przedszkole w Ochraniewie 55 dzieci
- Gminne Przedszkole w Tymienicach 50 dzieci
- Punkt Przedszkolny w Krobanowie 24 dzieci
- Punkt Przedszkolny w Wojsławicach 23 dzieci

W roku szkolnym 2012/2013 we wszystkich jednostkach zatrudnienie wynosi 144 nauczycieli.

Placówki oświatowe w większości są dobrze wyposażone, mają sale gimnastyczne. Ich rozmieszczenie na terenie gminy jest poprawne i nie wymaga zapewnienia dużych dojazdów do szkół.

W zakresie szkół ponadgimnazjalnych mieszkańcy korzystają na ogół z placówek w Zduńskiej Woli. Jest też jednak funkcjonujący od ponad 60 lat i będący pod opieką Starostwa Powiatowego Zespół Szkół Rolniczych Centrum Kształcenia Ustawicznego w Wojsławicach. W ramach ZSR funkcjonują m.in.: technikum Rolnicze, Technikum Uzupełniające dla Dorosłych, Uzupełniające Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych. Od 2000 r. funkcjonuje tam także gimnazjum powiatowe.

#### - kultura

Podobnie jak w innych dziedzinach życia społecznego, placówki kultury mieszczą się w Zduńskiej Woli. W gminie istnieje tylko w pałacu w Wojsławicach Regionalne Muzeum etnograficzne z ciekawymi zbiorami strojów ludowych, rzeźb, elementów dawnego wystroju izb mieszkalnych oraz wyposażenia warsztatów rzemieślniczych, a także tradycji i zwyczajów obrzędowych.

Obiektami które pełnią funkcje kulturowe pełnią remizy OSP, które istnieją w Annopolu Nowym, Czechach, Gajownikach, Izabelowie, Janiszewicach, Korczewie, Michałowie, Piaskach, Polkowie, Pratkowie, Rębieskich, Wojsławicach, Zamłyniu i w Zborowskich. Uzupełniają je świetlice wiejskie w Ogrodzisku, Suchoczasach, w Henrykowie, w Karsznicach oraz w Porębach, Krobanowie i Michałowie.

Obiekty sakralne to:

- kościół parafialny w Korczewie, gdzie parafia o historycznych tradycjach obejmuje największą część gminy. W Korczewie istnieje również cmentarz parafialny.
- kościół parafialny w Janiszewicach,
- kaplica w Czechach,
- kaplica w Suchoczasach,

- Kościół p.w. św. Józefa w Henrykowie podlegający parafii św. Antoniego w Zduńskiej Woli. Północno-wschodni fragment gminy (wieś Suchoczasy i Mostki) należą do parafii w Szadku, wschodni fragment gminy (Gajewniki, Kolonia Gajewniki, Kłady) należą do parafii Borszewice, południowo-wschodni fragment (Michałów, Krobanów, Karsznice) należą do parafii Karsznice, wsie Henryków i Biały Ług należą do parafii św. Antoniego w Zduńskiej Woli, a południowo-zachodnia część gminy to fragmenty parafii Strońsko, Zduńska Wola i Męka. Jedynym cmentarzem jest obiekt w Korczewie.

#### - sport i turystyka

Na terenie gminy działają następujące organizacje sportowe w formie ludowych i uczniowskich klubach sportowych oraz jako Towarzystwo Sportowe (Janiszewice).

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zaliczono gminę Zduńska Wola do wielofunkcyjnej strefy turystycznej – Zduńskowolskiej, gdzie w ramach rozpoznawalnej marki turystycznej województwa wymienia się Festiwal Jeździecki w Gajewnikach mający certyfikat Regionalnej Organizacji Turystycznej Województwa Łódzkiego. Od 2004 r. corocznie odbywają się w Gajewnikach festiwale jeździeckie – dawniej impreza znana jako Tubądziński Championat Jeździecki, obecnie przeniesiona do Gajewnik. W programie festiwali stałymi punktami są konkursy skoków przez przeszkody oraz zmagania zaprzęgów jednokonnych i parokonnych, a dodatkowo pokazy zaprzęgów, ujeżdżania, parady, wyścigi itp. Ostatni Festiwal Jeździecki w 2012 r. odbywał się pod honorowym patronatem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Przez gminę przebiegają szlaki turystyczne o ponadlokalnym znaczeniu, m.in.:

- Łódzki Szlak Konny im. majora Dobrzańskiego – Hubala, „Pętla zewnętrzna” o przebiegu w granicach gminy: Wojślawice-rezerwat „Wojślawice”–Wólka Wojślawska-Suchoczasy-Mostki-Gajewniki - do granicy z gminą Łask,
- rowerowy Nadwarciański Szlak Bursztynowy,
- rowerowy Skarby Ziemi Sieradzkiej,
- rowerowy Szlak Parków Krajobrazowych.

Inne szlaki, o lokalnym znaczeniu to:

- pieszy szlak turystyczny „Uroczysk i rezerwatów” ŁD-4537-c PKP Męcka Wola - PKP Zduńska Wola długości 16 km, znakowany kolorem czerwonym, przebiegający z dworca PKP w Zdumiej Woli przez rezerwat przyrody „Wojślawice, miejscowość Wojślawice, rezerwat przyrody „Jabłecznik, uroczysko Andrzejów do stacji PKP Męcka Wola.
- pieszy szlak turystyczny „Wokół Zduńskiej Woli” ŁD-4538-z Zduńska Wola–Paprotnia-Strońsko-Beleń-PKS Poręby, o długości 27 km, znakowany kolorem zielonym,
- rowerowy szlak turystyczny „W środku Polski”- ziemia znana i nieznaną” Zduńska Wola Karsznice – Skansen Lokomotyw-Gajewniki-Dziadkowice-Szadek-rezerwat „Jamno”- Prusinowice-Wojślawice-Korczew-Zduńska Wola, długości 61 km,
- szlak turystyczny „Walk nad Wartą 1939 r.”, długości 1200 m, obejmujący wyłącznie teren wsi Piaski.

Bazę noclegową stanowią:

- Hotel „Hades Ostrówek”, Michałów 69 dysponujący 29 pokojami jedno i dwuosobowymi o łącznej liczbie 42 miejsc,
- Hotel „Ostrówek”, Ostrówek 16 dysponujący 38 miejscami noclegowymi w pokojach jedno, dwu, trzy i czteroosobowych,
- 2 hotele Stowarzyszenia Agro-Aves Stajnia Gajewniki o różnym standardzie, oferujące łącznie 56 miejsc noclegowych.

Niezależnie od powyższego, dla młodzieży oferowane są noclegi w pokojach przy Zespole Szkół Rolniczych w Wojślawicach (18 miejsc noclegowych) oraz w gospodarstwach agroturystycznych: w Laskowcu (4 miejsca) i Izabelowie (16 miejsc).

- *przeciwdziałania zagrożeniom bezpieczeństwa ludności i jej mienia.*

Nad bezpieczeństwem całego powiatu zduńskowolskiego czuwa Powiatowa Komenda Straży Pożarnych w Zduńskiej Woli, która jako organizator krajowego systemu ratowniczo-gaśniczego na poziomie powiatu, stanowi ważne ogniwo systemu bezpieczeństwa obywatelskiego, spełniając wszelkie formalne warunki do ochrony obywateli przed zjawiskami groźnymi dla życia i zdrowia lub powodującymi duże straty materialne. Funkcję bezpieczeństwa uzupełniają w gminie jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Anopolu Nowym, Czechach, Gajownikach, Izabelowie, Janiszewicach, Korczewie, Michałowie, Piaskach, Polkowie, Pratkowie, Rębieskich, Wojsławicach, Zamłyniu i w Zborowskich.

Podmiotem odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ludności pod względem sanitarnym jest Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zduńskiej Woli.

Na terenie gminy nie występują zakłady o dużym lub o zwiększonym ryzyku awarii przemysłowych. Przebiega jednak przez dwie części gminy po drodze krajowej Nr 12/14 trasa przewozu materiałów niebezpiecznych. Są takimi również obydwie linie kolejowe.

#### **4.4. Stan własności terenów.**

Analiza lokalizacji terenów komunalnych skłania do następujących wniosków:

- zasoby terenów komunalnych są nieliczne. Gmina jest właścicielem 160 ha zajętych pod drogi gminne 55 ha użytków rolnych i 26 ha gruntów zalesionych. Zurbanizowane grunty niezabudowane, według zbiorczego zestawienia w początku 2012 r. to zaledwie 3 ha. Tereny użytków rolnych, które mogłyby ewentualnie stanowić zasób gruntów przeznaczonych na cele budowlane są rozdrobnione i nie są położone w miejscach atrakcyjnych i uzbrojonych.
- znaczne rozproszenie terenów komunalnych, ich lokalizacja na terenach niewskazanych do zabudowy oraz ich niewielki areal ograniczają możliwości prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej przez Radę Gminy i Wójta Gminy,
- grunty wspólnot gruntowych obejmują tylko 18 ha, a kościołów i związków wyznaniowych – 11 ha.

Z analizy terenów własności Skarbu Państwa wynika, że zasoby terenów Skarbu Państwa są znacznie większe w porównaniu z komunalnymi i obejmują tereny lasów państwowych, pod drogami (krajowa i powiatowe) i tereny kolejowe.

#### **4.5. Stan gospodarki i instytucji ją wspomagających**

*- rolnictwo i uwarunkowania jego rozwoju:*

Ukształtowanie terenu w gminie Zduńska Wola nie stanowi istotnych barier dla rozwoju rolnictwa.

Warunki klimatyczne, z punktu widzenia rolnictwa, nie odbiegają od przeciętnych w województwie i nie stanowią problemu dla rozwoju tej funkcji. Największym problemem jest mało korzystna struktura agrarna i znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych. W ogromnej części rolnictwo jest oparte na małych i bardzo małych obszarowo gospodarstwach rolnych. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie wynosi zaledwie 3,8 ha. Inwestycje poprawiające stosunki wodne obejmują powierzchnię ponad 2.600 ha i wymagają ochrony oraz utrzymania istniejących urządzeń melioracyjnych. Można powiedzieć, że około 1/3 użytków rolnych jest zmeliorowana, a łączna długość rowów odwadniających wynosi ponad 77 km. Znacząca część urządzeń melioracji wodnych, w tym zwłaszcza drenarskich wymaga odbudowy, ale też znacząca część użytków rolnych, aby mogła stanowić dobre warunki dla rozwoju wysokotowarowego rolnictwa – wymaga nowych zabiegów melioracyjnych.

W gminie przeważają gleby dobre z dużym udziałem bardzo dobrych, o wysokiej i średniej bonitacji i korzystnych walorach dla produkcji rolnej. Najlepsze gleby II klasy bonitacyjnej występują w rejonie wsi Wojsławice i Korczew, a gleby należące do klasy IIIa i IIIb zajmują około 20 % gruntów ornych. Ich występowanie, z uwagi na szczególną prawną ochronę i obowiązek uzyskania zgody właściwego organu administracji publicznej na nierolnicze przeznaczenie –

przedstawiono na rysunku studium – Kierunki polityki przestrzennej, zaś w podziale na klasy III i IV – na rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju. Dobre i bardzo dobre gleby występują głównie w rejonach wsi Pratków-Rębieskie w północno-zachodniej części gminy, w rejonie wsi Wojsławice, Korczew i Opiesin-Janiszewice i Ochraniew w środkowej części gminy oraz w rejonie Krobanówka-Michałowa i Ostrówka – na południowym-wschodzie obszaru gminy Zduńska Wola. Najślabza rolnicza przestrzeń produkcyjna jest we wsiach Zborowskie, Mostki, Gajewniki Kolonia.

Warunki przyrodnicze sprzyjają uprawie zbóż, ziemniaków, roślin przemysłowych, a w produkcji zwierzęcej – trzody chlewnej i drobiu. Mały udział użytków zielonych jest ograniczeniem dla chowu bydła i produkcji mleka.

Gmina Zduńska Wola nie wyróżnia się w regionie łódzkim poziomem kultury rolnej wyrażonej stopniem wykształcenia rolników i specjalizacji oraz towarowości gospodarstw rolnych. Istotnym jednak czynnikiem stanowiącym źródło innowacji w rolnictwie i wzrostu jego kultury jest Zespół Szkół Rolniczych Centrum Kształcenia Ustawicznego w Wojsławicach. W ramach ZSR funkcjonują m.in.: Technikum Rolnicze, Technikum Uzupełniające dla Dorosłych, Uzupełniające Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych oraz gimnazjum. Ekologiczny profil edukacji i działalności tego ośrodka wspieranego współpracą z zagranicą jest znany i ceniony w regionie. Występujące w gminie zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego nie wpływają jednak w wyraźny sposób na profil produkcji rolnej i jej intensywność oraz towarowość gospodarstw rolnych. Zakłady przemysłu spożywczego to: Zakłady Wędliniarskie „AVES” w Gajewnikach, Przetwórstwo Owocowo-Warzywne Agros-Nova Soki w Tymienicach, Zakłady Wędliniarskie POL-MAT w Polkowie i JAMADAR w Czechach, Zakłady Koncentratów Spożywczych „Modus” w Zamłyniu, piekarnie w Czechach i w Tymienicach oraz firma ogrodnicza w Wojsławicach.

#### *- użytkowanie gruntów:*

Według rocznego sprawozdania Starostwa Powiatowego w 2015 r. struktura użytkowania gruntów w gminie Zduńska Wola była następująca:

- grunty orne	- 50,1 %	ogólnej powierzchni gminy,
- sady	- 0,65 %	„-“
- łąki	- 5,64 %	„-“
- pastwiska	- 5,83 %	„-“
- lasy i zadrzewienia	- 29,5 %	„-“
- pozostałe grunty	- 8,3 %	„-“

#### *- struktura władania:*

Na ogólną powierzchnię w granicach administracyjnych gminy gospodarstwa indywidualne stanowią 64,7 %, lasy państwowe – 16,8 %, wspólnoty gruntowe – tylko niecałe 0,2 %, drogi ponadgminne i grunty kolejowe 0,74 % i grunty komunalne 1,1 %.

#### *- wielkość gospodarstw:*

Według danych zawartych w Planie rozwoju lokalnego na terenie gminy Zduńska Wola funkcjonowało 1746 gospodarstw indywidualnych, które gospodarowały na 7350 ha użytków rolnych. Wśród nich:

o powierzchni 1-2 ha – 601 gospodarstw, co stanowiło 34,4 % ich ogółu,  
o powierzchni 2-5 ha – 757 gospodarstw, co stanowiło 43,4 % ich ogółu,  
o powierzchni 5-7 ha – 198 gospodarstw, co stanowiło 11,3 % ich ogółu,  
o powierzchni 7-10 ha – 117 gospodarstw, co stanowiło 6,7 % ich ogółu,  
o powierzchni 10-12 ha – 48 gospodarstw, co stanowiło 2,7 % ich ogółu,  
o powierzchni ponad 12 ha 25 gospodarstw, co stanowiło 1,5 % ich ogółu.

Ponadto funkcjonowało 1900 nieruchomości o powierzchni do 1 ha.

Średnia wielkość gospodarstwa wynosi w gminie 3,80 ha ( bez lasów prywatnych).

Zarówno na obszarze gminy profil produkcji roślinnej nie odbiega od przeciętnego w całym województwie łódzkim. Dominuje uprawa zbóż i ziemniaków, przy czym udział tych ostatnich przekracza średnią dla województwa. .

- pozarolnicza działalność gospodarcza

Według stanu na koniec 2012 r. w gminie Zduńska Wola funkcjonowało 301 podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w następujących działach gospodarki:

Rodzaj działalności	2012
Rolnictwo i górnictwo	11
Przetwórstwo przemysłowe	50
Usługi budowlane	91
Działalność handlowa	106
Usługi gastronomiczne	4
Usługi różne (fryzjerstwo, szewstwo, krawiectwo, transport, ubezpieczenia, projektowe, itp.)	39
Ogółem	301

Do największych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą należą:

- Zakłady Wędliniarskie „AVES” w Gajewnikach,
- Przetwórstwo Owocowo-Warzywne „Agros-Nova Soki” Oddział w Tymienicach,
- Zakład Produkcji Odzieży „Batik” w Czechach,
- Zakład Produkcyjno-Handlowy „Sutex” w Czechach,
- Wytwórnia Koncentratów Spożywczych „Modus” w Zamłynie,
- Firma Drogowa „Dromak” w Porębach,
- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „Klimek” w Dionizowie,
- Zakłady Opakowań Tekturowych Paweł Mataśka w Wymysłowie,
- Firma „Taro” w Tymienicach,
- Zakłady Odzieżowe ORIO Sp.z o.o. w Czechach,
- Zakłady „Fabelo” Krzysztof Pietrzak w Opiesinie,
- „Jamadar” Przetwórstwo Mięsa w Czechach,
- Stowarzyszenie Agro-Aves w Gajewnikach,
- „POL-MAT” w Polkowie Zakład Mięsno-Wędliniarski,
- „Auto-Aves” Sp.z o.o w Czechach,
- Piekarnia Krzysztof Witucki w Czechach,
- Piekarnia w Tymienicach,
- SYNTHA POLSKA „Ogrody Natury” w Wojsławicach,
- „DREWZEL” w Wojsławicach,
- Produkcja Okien Borkowski w Tymienicach,
- firma Usługi Transportowe B.Kamola w Ogródzisku,
- Hotele „Ostrówek” i „Hades” w Ostrówku,
- bary-restauracje „Skorpion” w Ostrówku, „Skarabeus” w Czechach.

W najbliższej przyszłości należy kontynuować działania na rzecz popierania działalności gospodarczej opartych o surowce miejscowe związane z przemysłem przetwórczym, przechowywaniem rolnym, budownictwem. Gmina stanowi obecne i przyszłościowe zaplecze zaopatrzenia rolniczego, w szczególności w zakresie warzywnictwa i sadownictwa dla miasta Zduńskiej Woli. Sukcesywnie też należy podejmować działania na rzecz przygotowywania terenów ofertowych dla różnorodnej działalności gospodarczej, uzbrojonych w podstawowe media.

#### 4.6. Komunikacja.

- drogi

Gmina Zduńska Wola ma bardzo dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną. Sieć drogowa Gminy Zduńska Wola składa się z drogi **wojewódzkiej (d.krajowa 12(14))** łączącej Łódź z Wrocławiem i Poznaniem, która ze względu na duże obciążenie ruchem tranzytowym ma ograniczone możliwości obsługi ruchu lokalnego. **Jedyną drogą krajową obejmuje długość zaledwie 165 mb i stanowi fragment łącznika pomiędzy drogą wojewódzką a węzłem „Zduńska Wola Zachód” na drodze ekspresowej S8.** Podstawową obsługę zapewniają drogi gminne (łącznie 493,11 km dróg) i powiatowe (56,6 km), które w 73% posiadają nawierzchnię bitumiczną.

W zakresie powiązań wewnątrz gminnych sieć drogowa jest przestrzennie zróżnicowana: im bliżej ośrodka miejskiego jakim jest Zduńska Wola tym sieć gęstsza i wystarczająca, natomiast im dalej od miasta – tym sieć dróg jest mniej rozwinięta.

Drogi krajowe, **wojewódzkie** i powiatowe przebiegające przez teren gminy Zduńska Wola.

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi
1	krajowa <b>wojewódzka</b>	dr.wojewódzka – węzeł „Zduńska Wola Zachód” <b>Łódź – Łask - Zduńska Wola – Sieradz długości 11 km</b>
2.	1762E	Wielka Wieś-Wojśławice-Męcka Wola
3.	1765E	Woźniki-Pstrokonie-Widawa
4.	4901E	Annopole Stare-Zborowskie-Czartki
5.	4902E	Zamłynie-Pratków-Kromolin
6.	4903E	Grzybów-Kromolin-Tymienice-droga 4914E
7.	4904E	Suchoczasy-Korczew-droga 4914E
8.	4905E	Zduńska Wola-Tymienice-droga 4914E
9.	4906E	Florianki-Borszewice—Okup Wielki
10.	4907E	Zduńska Wola-Suchoczasy-Wielka Wieś
11.	4908E	Piaski-Holendry-Paprotnia
13.	4913E	Zduńska Wola-Pstrokonie-Widawa
14.	4914E	Boczki-Izabelów-Zduńska Wola

Wykaz dróg gminnych Gminy Zduńska Wola

Lp	Nr	Nazwa drogi – przebieg drogi	Długość [km]
1	119051E	Zborowskie – Laskowiec (do granicy z gminą Szadek w kierunku wsi Reduchów)	1,7
2.	119052E	Rębieskie – Rębieskie-Kolonia – Pratków (do granicy z gminą Szadek w kierunku wsi Sikucin)	4,1
3	119053E	Rębieskie Stare	
4.	109054E	Rębieskie Kolonia	
5.	119055E	Wojśławice – Wólka Wojśławska	1,6
6.	119056E	Suchoczasy – Mostki (do granicy z gminą Szadek w kierunku wsi Dziadkowice)	2,9
7.	119057E	Czechy – Izabelów Mały – Izabelów	1,2
8.	119058E	Zduńska Wola – Korczew	1,2

		(od ul. Getta Żydowskiego na granicy Miasta do wsi Korczew)	
9.	119354E	Zduńska Wola – Opiesin – Wólka Wojsławska-Suchoczasy (od skrzyżowania ulic Klonowej i Opiesińskiej na granicy miasta poprzez wieś Opiesin do wsi Wólka Wojsławska)	3,7
10.	119059E	Opiesin – Janiszewice – Beniaminów	1,4
11.	119060E	Dionizów – Wymysłów – Gajewniki – Gajewniki-Kolonia – Michałów – Ostrówek – Karsznice – Zduńska Wola (do granicy z miastem Zduńska Wola w kierunku dzielnicy Karsznice)	9,7
12.	119061E	Zduńska Wola – Henryków – Biały Ług – Krobanów – Michałów (od ul. Henrykowskiej na granicy Miasta)	3,5
13.	119062E	Biały Ług – Krobanów – Michałów (od skrzyżowania w Białym Ługu do skrzyżowania w Michałowie)	3,1
14.	119063E	Czechy-Czechy II-Zduńska Wola (od skrzyżowania z drogą krajową koło szkoły do skrzyżowania z drogą na Polków)	2,2
15.	119064E	Czechy – Ogrodzisko – Zduńska Wola (od skrzyżowania w Czechach przez wieś Ogrodzisko do granicy miasta)	2,1
16.	119066E	Opiesin (Klonowa) – Maciejów	1,3
17.	119067E	Zduńska Wola – Opiesin (od skrzyżowania ulic Klonowej i Opiesińskiej na granicy miasta poprzez wieś Opiesin przy kapliczce do drogi w kierunku wsi Wólka Wojsławska)	1,3
18.	119067E	Karolew (od skrzyżowania z drogą gminną w kierunku Janiszewic do skrzyżowania z drogą powiatową)	1,1
19.	119068E	Korczew – Wojsławice (kolonia) (od skrzyżowania z drogą powiatową Zduńska Wola-Wojsławice do lasu)	1,2
20.	119069E	Tymienice – Izabelów (od drogi powiatowej Izabelów-Tymienice do drogi powiatowej Annopole Nowe-Suchoczasy wraz z połączeniem do drogi powiatowej Zduńska Wola-Boczki we wsi Izabelów)	2,4
21.	119070E	Janiszewice-Karolew-Suchoczasy Janiszewice – Karolew – Suchoczasy (od skrzyżowania z drogą gminną koło szkoły w Janiszewicach do skrzyżowania z drogą powiatową w Suchoczasach)	2,4
22	119071E	Czechy I	1,1
23	119072E	Ochraniew – Wymysłów (od skrzyżowania z drogą powiatową Zduńska Wola-Szadek przez przejazd kolejowy do skrzyżowania z drogą powiatową Janiszewice-Gajewniki)	0,8

24	114260E	(g.gm.Sieradz-Polków-Kol.Czechyl-Andrzejów-Izabelów Mały	1,3
25	119073E	Piaski (od dr.powiatowej do rzeki Warta)	
26	109074E	Zduńska Wola – Poręby (od skrzyżowania z ulicą Widawską w Zduńskiej Woli do pętli autobusowej przy lesie)	1,8
27	109075E	Czechy (wokół szkoły i do kaplicy)	0,8
29	109076E	Czechy (ślepa droga od skrzyżowania z drogą powiatową koło salonu Toyota)	0,2
30	109077E	Izabelów (od wiaduktu kolejowego koło firmy Tapex do drogi krajowej)	0,3
31	109078E	Izabelów (ślepa droga w kierunku Izabelowa Małego od skrzyżowania z drogą powiatowa)	0,3
32	109080E	Wojstawice (osiedle mieszkaniowe koło parku)	0,4
33	109081E	Kłady – Dionizów (od skrzyżowania z drogą powiatową przez wieś Kłady z łącznikiem do wsi Dionizów)	2,5
34	109082E	Gajewniki (od drogi powiatowej – 2 wjazdy do drogi gminnej)	0,9
35	109083E	Henryków (od skrzyżowania przy kościele do granicy z miastem Zduńska Wola)	0,8
36	109084E	Krobanów (od skrzyżowania koło szkoły do drogi wojewódzkiej)	0,4
37	109085E	Michałów (od skrzyżowania drogi gminnej Michałów-Gajewniki do drogi wojewódzkiej)	1,5
38	109086E	Karsznice (ul. Reymonta)	1,1
39	109087E	Karsznice (ul. Cegielniana)	0,4
40.	109088E	Czechy osiedle k.ujęcia wody (ul.Leśna)	
41.	109079E	Korczew k.cmentarza	

**Z wyłączeniem drogi krajowej, która nie obsługuje terenów przyległych,** droga wojewódzka i drogi powiatowe zapewniają wszystkie połączenia zewnętrzne i również połączenia wewnętrzne służąc dojazdom do poszczególnych wsi oraz pomiędzy nimi. Łączą zatem funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych z obsługą terenów położonych przy drogach.

Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Drogi o twardej nawierzchni stanowią prawie 50 % długości dróg publicznych, z tego 73 % dróg powiatowych i około 40 % dróg gminnych.

W stanie istniejącym droga **województwa** zaliczona jest do klasy głównej (G), drogi powiatowe w większości są drogami klasy zbiorczej. Te ostatnie, mimo że pełnią funkcje dróg zbiorczych – nie posiadają jednak właściwych dla nich parametrów. Drogi gminne są drogami klasy lokalnej i dojazdowej.

Droga ekspresowa S-8 przebiega przez wsie Poręby i Polków wraz z łącznikiem w Czechach do drogi wojewódzkiej pozostaje w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

- kolej



Przez gminę Zduńska Wola przebiegają następujące dwutorowe zelektryfikowane linie kolejowe:

- pierwszorzędna linia nr 14v Łódź Kaliska-Ostrów Wielkopolski-Żagań-Zasieki,
- magistralna linia nr 131 Chorzów Batory-Tczew (tzw. magistrala węglowa Śląsk-Porty),

oraz jednotorowe zelektryfikowane linie stanowiące łącznice między w/w liniami:

- nr 542 Borszewice-Zduńska Wola Karsznice,
- nr 543 Gajewniki-Dionizów,
- nr 739 Zduńska Wola Karsznice-Zduńska Wola,
- nr 810 Zduńska Wola-Dionizów.

Są one zaliczone do linii o znaczeniu państwowym. Linie nr 14 i 131 prowadzą wszystkie rodzaje ruchu osobowego i towarowego.

W gminie Zduńska Wola nie ma stacji oraz przystanków kolejowych. Najważniejszą jest stacja Zduńska Wola na linii nr 14 zapewniająca połączenia z Łodzią i Sieradzem. Znaczenie linii nr 131 dla obsługi pasażerskiej jest obecnie niewielkie, a dworzec w Karsznicach jest nieczynny.

Obsługa transportu towarowego możliwa jest na stacjach Zduńska Wola i Zduńska Wola Południowa.

#### *- komunikacja autobusowa*

Obsługę autobusową zapewniają głównie linie podmiejskie Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Zduńskiej Woli, PKS Oddział w Zduńskiej Woli oraz przedsiębiorców prywatnych. Linie są prowadzone wzdłuż drogi krajowej i większości dróg powiatowych. Oferta autobusowa jest dostosowana do istniejącego zapotrzebowania. Układ linii i przystanków zapewnia dobrą dostępność dla większości obszarów gminy, jednak część zabudowy znajduje się poza zasięgiem bezpośredniej obsługi komunikacją autobusową (np. Zborowskie i Laskowiec).

#### *- ruch pieszki i rowerowy*

Większość dróg, w tym droga krajowa (odcinek we wschodniej części gminy) i powiatowe nie posiadają wydzielonych chodników dla pieszych, które znajdują się prawie wyłącznie na odcinkach z intensywną zabudową. Stanowi to istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Nie ma też w gminie wydzielonych ścieżek rowerowych. Ruch rowerowy odbywa się na ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych.

### **4.7. Stan systemów infrastruktury technicznej**

#### *- zaopatrzenie w wodę*

Mieszkańców gminy Zduńska Wola zaopatruje w wodę Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zduńskiej Woli oraz JAN-POL sp.cyw. Mróz J., Więckowski J., Brych E., Mierzejewska M. z/s w Zduńskiej Woli.

MPWiK w Zduńskiej Woli eksploatuje ujęcie wód podziemnych w Opiesinie składające się z 5 otworów studziennych i dwóch stacji uzdatniania wody w Opiesinie i zaopatruje w wodę siecią rozdzielczą miasto Zduńska Wola i część gminy obejmującej wsie: Opiesin (212 przyłączy), Ochraniew (82 przyłączy), Maciejów (74 przyłącza), Karolew (20 przyłączy), Janiszewice (71 przyłączy), Izabelów (6 szt. przyłączy), Beniaminów (39 przyłączy), Suchoczasy (6 przyłączy) i Karsznice (71 przyłączy). Źródłem zaopatrzenia w wodę jest woda podziemna z użytkowego poziomu wodonośnego czwartorzędowo-górnokredowego o ustalonych zasobach wynoszących 900 m<sup>3</sup>/h (w kat.B) i 500 m<sup>3</sup>/h (w kat.C).

Gminne ujęcia wody znajdują się w Wojsławicach, Zborowskich, Rębieskich, Tymienicach, Krobanowie, Suchoczasach, Czechach i w Gajewnikach, które eksploatuje Spółka JAN-POL w Zduńskiej Woli zaopatrując wodociągi wiejskie:

- Wojsławice o ustalonych zasobach eksploatacyjnych z w wysokości 42,00 m<sup>3</sup>/h,
- Zborowskie o ustalonych zasobach eksploatacyjnych z poziomu czwartorzędowego w wysokości 20,95 m<sup>3</sup>/h i z poziomu górnokredowego w wysokości 35 m<sup>3</sup>/h,
- Rębieskie o ustalonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 53,5 m<sup>3</sup>/h (2 studnie)

- Tymienice o ustalonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 46,32 m<sup>3</sup>/h,
- Krobanów o ustalonych zasobach eksploatacyjnych z poziomu górnokredowego w wysokości 45,0 m<sup>3</sup>/h i 75,7 m<sup>3</sup>/h (2 studnie),
- Suchoczasy o ustalonych zasobach eksploatacyjnych z poziomu górnokredowego w wysokości 2x60 m<sup>3</sup>/h (2 otwory),
- Czechy o ustalonych zasobach eksploatacyjnych z poziomu górnokredowego w wysokości 134,0 m<sup>3</sup>/h i 45,0 m<sup>3</sup>/h, (2 otwory),
- SUW Gajewniki o ustalonych zasobach eksploatacyjnych z poziomu górnokredowego w wysokości 70 m<sup>3</sup>/h. Zaopatruje w wodę zakłady AVES oraz wsie: Gajewniki, Gajewniki Kolonia, Wymysłów.

Na obszarze gminy występuje pełna dostępność mieszkańców do przyłączy wodociągowych. Dostawy wody odbywają się za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Długość sieci wodociągowej administrowana przez spółkę JAN-POL w 2012 r. wynosiła 142 km.

Inne, ważniejsze ujęcia wód podziemnych, w użytkowaniu różnych podmiotów gospodarczych to:

- ujęcie Krobanówek – 2 studnie na terenie Zakładu Unasienniania Zwierząt o wydajności:  $QQ_{eks}=60,0$  m<sup>3</sup>/h i  $QQ_{eks}=60,0$  m<sup>3</sup>/h i głębokości 53 m (w ramach zasobów dla Zduńskiej Woli),
- ujęcie Wojśławice (szkoła) o wydajności  $KQ_{eks}=32$  m<sup>3</sup>/h i głębokości 102 m (w ramach zasobów dla Zduńskiej Woli),
- ujęcie Wojśławice (technikum rolnicze) o wydajności  $KQ_{eks}=44,5$  m<sup>3</sup>/h (w ramach zasobów dla Zduńskiej Woli),
- ujęcie Opiesin (RSP) o wydajności  $KQ=32$  m<sup>3</sup>/h (w ramach zasobów dla Zduńskiej Woli),
- ujęcie Gajewniki (zakłady „Ares”)  $QQ=9,4$  m<sup>3</sup>/h i głębokości 31 m,
- ujęcie Zamłynie (tuczarnia) o wydajności  $QQ_{eks}=13,5$  m<sup>3</sup>/h z poziomu wodonośny czwartorzędowego,
- ujęcie Janiszewice (Zakł. „Argon”) o wydajności  $KQ=40,0$  m<sup>3</sup>/h (do likwidacji),
- ujęcie Janiszewice (Zakł. „Argon”) o wydajności  $KQ_{eks}=103,7$  m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie Suchoczasy (składowisko odpadów) o wydajności  $KQ_{eks}=60$  m<sup>3</sup>/h z poziomu górnokredowego,
- ujęcie Tymienice (Agros Nowa) składające się z otworu 1  $KQ_{eks}=120$  m<sup>3</sup>/h i otworu 2  $KQ_{eks}=46,3$  m<sup>3</sup>/h (w ramach zasobów dla Zduńskiej Woli), zaopatrująca w wodę wieś Annopole Nowe i Szabelów Duży
- ujęcie Janiszewice (szkoła) o wydajności  $QQ_{eks}=7,50$  m<sup>3</sup>/h i głębokości 37 m,
- ujęcie Pratków o wydajności  $QQ_{eks}=12,5$  m<sup>3</sup>/h i głębokości 32,1 m.

#### - gospodarka wodno-ściekowa

Według stanu na koniec 2012 r. w gminie Zduńska Wola istniało 49,4 km sieci kanalizacji sanitarnej we wsiach: Opiesin, Maciejów, Janiszewice, Beniaminów, Tymienice, Izabelów, Andrzejów, Czechy, także Korczew i Wojśławice oraz 967 przyłączy kanalizacyjnych do sieci.

Sieć kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki do miejskiej biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tymienicach o przepustowości 15000 m<sup>3</sup>/d oraz do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków w Wojśławicach o przepustowości 74 m<sup>3</sup>/d. Osady ściekowe z oczyszczalni są wywożone poza teren gminy i używane do rekultywacji lub gromadzone na składowisku odpadów w Mostkach. Oczyszczone ścieki są odprowadzane do rzeki Pichny (Brodni).

Miejską oczyszczalnią ścieków zarządza MPWiK w Zduńskiej Woli, zaś siecią kanalizacyjną w części MPWiK i w części PUH JAN-POL s.c.

Z innych indywidualnych oczyszczalni na uwagę zasługuje działająca przy zakładzie „AVES” SA w Gajewnikach (15 m<sup>3</sup>/d). Przydomowych oczyszczalni ścieków obecnie jest 58, przy czym są one zlokalizowane w większości na terenach, gdzie nie ma zamiarów budowy w najbliższym okresie kanalizacji zbiorczej.

Przy oczyszczalni ścieków w Tymienicach istnieje punkt zlewy, gdzie są wywożone ścieki gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

Ścieki deszczowe są odprowadzane bezpośrednio do gruntu bez oczyszczania oraz do wszystkich odbiorników wód deszczowych, które stanowią naturalne cieki i zbiorniki wodne. Ścieki deszczowe z powierzchni zajętych przez zakłady prowadzące działalność gospodarczą są zagospodarowywane w ramach zakładowych systemów gospodarki ściekowej.

*- energetyka.*

System zasilania Gminy liniami wysokiego i średniego napięcia (110 kV i 15 kV) w pełni zaspokaja teraźniejsze i przyszłościowe potrzeby energetyczne nawet przy założeniu znacznego tempa rozwoju społeczno – gospodarczego.

Gmina Zduńska Wola zasilana jest za pośrednictwem magistralnych linii 15 kV:

- o „Zduńska Wola - Szadek”,
  - o „Zduńska Wola - Oczyszczalnia”,
  - o „Zduńska Wola - Łask”,
- wyprowadzonych ze stacji 110/15 kV „Zduńska Wola”, zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej w Zduńskiej Woli;
- o „Złota - Sieradz”,
  - o „Złota - Czechy”,
- wyprowadzonych ze stacji 110/15 kV „Złota”, zlokalizowanej przy ul. Grzybowej w Zduńskiej Woli;

Przez teren Gminy Zduńska Wola przebiegają następujące napowietrzne linie 110 kV:

- o Zduńska Wola-Szadek,
- o Zduńska Wola-Łask 1,
- o Zduńska Wola - Złota,
- o Zduńska Wola-Sieradz.

Bilans mocy dla Gminy Zduńska Wola jest korzystny. Zainstalowane w stacjach 110/15 kV „Zduńska Wola”, „Złota” oraz „Szadek” transformatory pozwalają na znaczący, 50% wzrost poboru mocy i energii elektrycznej, dodatkowo istnieją możliwości wymiany transformatorów 110/15kV na jednostki o większych mocach znamionowych. Rozdzielnie 15 kV w stacjach „Złota” oraz „Szadek” posiadają wolne pola liniowe. W stacji 110/15 kV „Zduńska Wola” istnieje możliwość rozbudowy rozdzielni 15 kV o nowe pola liniowe. Podstawowym przekrojem przewodów w liniach napowietrznych magistralnych 15 kV jest 70 mm<sup>2</sup>, natomiast w liniach odgałęźnych 35 mm<sup>2</sup>.

*- telekomunikacja.*

Teren gminy Zduńska Wola w zakresie telefonii stacjonarnej obsługuje Telekomunikacja Polska S.A. Zakład Telekomunikacji w Sieradzu.

Uzupełnieniem sieci łączności jest telefonia komórkowa. Obecnie na obszarze gminy funkcjonują następujący operatorzy telefonii komórkowej:

- o Plus GSM,
- o T-mobile,
- o Orange.

*- gospodarka odpadami*

W Mostkach funkcjonuje miejskie składowisko odpadów komunalnych. Zarządza nim Miasto Zduńska Wola. Jest to obiekt o znaczeniu ponadlokalnym, przewidywany do dalszej rozbudowy w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, ma być tu bowiem realizowany nowy Zakład Zagospodarowania Odpadów Komunalnych ZZO, wyposażony w infrastrukturę do odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów ze szczególnym uwzględnieniem metod termicznych i biologicznych. Sąsiedztwo obiektu, pomimo starań samorządu lokalnego o egzekucję wszystkich niezbędnych zabezpieczeń środowiska i zdrowia ludzi, wywołuje permanentne skargi mieszkańców okolicznych wsi.

Na terenie gminy w okresie sporządzania niniejszego studium nie funkcjonował system selekcji odpadów. Segregacja odbywała się jedynie na składowisku odpadów w Mostkach. Odbiór odpadów z pojemników ustawionych na posesjach prowadziło 7 firm zewnętrznych.

W odniesieniu do obszaru objętego V edycją studium obowiązuje uchwała Nr VII/66/2019 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zduńska Wola.

#### **- gazownictwo**

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz stanowiąc pewne ograniczenie dla zabudowy położonej w korytarzu o szerokości 15 m od osi jego przebiegu. Stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia jest zlokalizowana na jego trasie w mieście Zduńska Wola. Jak dotychczas wykorzystanie gazu przewodowego występuje przez największe zakłady przemysłowe Aves w Gajewnikach i Agros-Nova Soki w Tymienicach, zaś sieć gazowa średniego ciśnienia istnieje w Tymienicach, Opiesinie, a sieć niskiego ciśnienia – w Opiesinie, Beniaminowie, Maciejowie, Janiszewicach i Ochroniewie.

### **5. Uwarunkowania wynikające z bilansu terenów obecnie zainwestowanych zabudową na terenach objętych zmianą studium:**

#### **5.1 w rejonie wsi Wymysłów-Gajewniki:**

**Obszar objęty zmianą studium w granicach części wsi Wymysłów i Gajewniki ma powierzchnię 63 ha, z których zabudowanymi są:**

- **tereny osadnictwa wiejskiego, głównie jednak z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 3,6 ha na 12 działkach. Około 10 działek zostało już wydzielonych pod zabudowę, jednak nie zostały one dotychczas zabudowane,**
- **tereny z zabudową mieszkaniowo-usługową – brak zabudowy,**
- **tereny z zabudową produkcyjno-usługową – 3,6 ha obejmujące 3 zakłady produkujące opakowania tekturowe z domami mieszkalnymi właścicieli tych zakładów.**

**Łącznie zainwestowane tereny obejmują powierzchnię 7,2 ha, co stanowi 11,4 % powierzchni całego obszaru. Pozostałe tereny o powierzchni 55,8 ha stanowią grunty leśne lasów prywatnej własności oraz grunty użytkowane rolniczo.**

#### **5.2 w rejonie wsi Karsznice, Krobanów, Michałów :**

**Obszar objęty zmianą studium w granicach części wsi Karsznice, Krobanów, Michałów ma powierzchnię 470 ha, z których zabudowanymi są:**

- **tereny osadnictwa wiejskiego, z których głównie, bo w około 60 % jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 51,8 ha,**
- **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 4 ha,**
- **tereny zabudowy usługowej – 4 ha,**
- **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – 8 ha.**

**Łącznie zainwestowane tereny obejmują powierzchnię 67,8 ha, co stanowi 14,4 % powierzchni całego obszaru. Pozostałe tereny o powierzchni 402,2 ha stanowią grunty użytkowane rolniczo oraz w niewielkim procencie grunty leśne lasów prywatnej własności.**

### 5.3. Wnioski:

1. Obszar objęty zmianą studium w rejonie wsi Wymysłów i Gajewniki wymaga znaczącego powiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów, zgodnie z wnioskami właścicieli istniejących tu zakładów o tym samym profilu działalności. Jest to działalność stosunkowo terenochłonna, wymagająca składowania i magazynowania w halach i na terenie zarówno surowców jak i produktów. Istniejące zakłady zgłaszają potrzeby rozwojowe na własnych nieruchomościach, dotychczas użytkowanych rolniczo lub na fragmencie stanowiących grunty leśne, których zmiana przeznaczenia wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i związanej z nim nierozdzielnie zmiany ustaleń obowiązującego studium gminy. Tereny sąsiadujące z obecnym zainwestowaniem tą funkcją, stanowiące przedmiot analiz pod kątem zmiany ich przeznaczenia, odznaczają się glebami słabszych klas bonitacyjnych, głównie V klasy i korzystnymi uwarunkowaniami obsługi komunikacyjnej i transportu. Wymagają ze strony gminy budowy nowej drogi publicznej klasy dojazdowej wykorzystującej w większości już istniejącą drogę prywatną. Konieczność poprawy lokalnej obsługi transportowej zgłaszana jest również przez przedsiębiorców i strony są zainteresowane wzajemną (tj. z samorządem gminy) wymianą gruntów pod nową drogą publiczną.

Ocenia się, że tereny wskazane w dotychczasowym studium pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej są wystarczające na najbliższe kilka lat. Przesłankami na rzecz rozważania znaczącego powiększenia terenów o nowej w tym rejonie funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej są:

- obserwowane nowe podziały nieruchomości rolnych,
- istniejące drogi publiczne (powiatowa i gminne),
- sąsiedztwo dużego kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Gajewnikach, gdzie corocznie odbywają się krajowe i regionalne imprezy hippiczne, które są magnesem przyciągającym chętnych spoza gminy do nabywania działek budowlanych,
- wyposażenie w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej,
- brak potrzeby nowych środków na uzbrojenie ze strony gminy.

2. Obszar obejmujący części wsi Krobanów, Michałów, Ostrówek i całą wieś Karsznice ma szansę wzmożonej aktywności gospodarczej w związku z planowaną budową łącznika drogowego z węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S8 „Zduńska Wola-Wschód” do drogi wojewódzkiej (d.krajowej nr 12/14). Uczestnicząc we współfinansowaniu drogi, gmina zamierza przeznaczyć do aktywizacji gospodarczej nowe tereny położone w sąsiedztwie tejże drogi. W tym celu zostają „przeniesione” do studium ustalenia opracowanej w 2015 r. na zlecenie Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli Koncepcji zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zduńska Wola-Karsznice na lata 2014-2020 wyznaczającej nowe tereny produkcyjno-usługowe oparte o nowy układ komunikacyjny tej części gminy.

Powyższe stanowi o uwarunkowaniach określonych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonych ustawą o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777).

## 6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

### 6.1. Analizy ekonomiczne

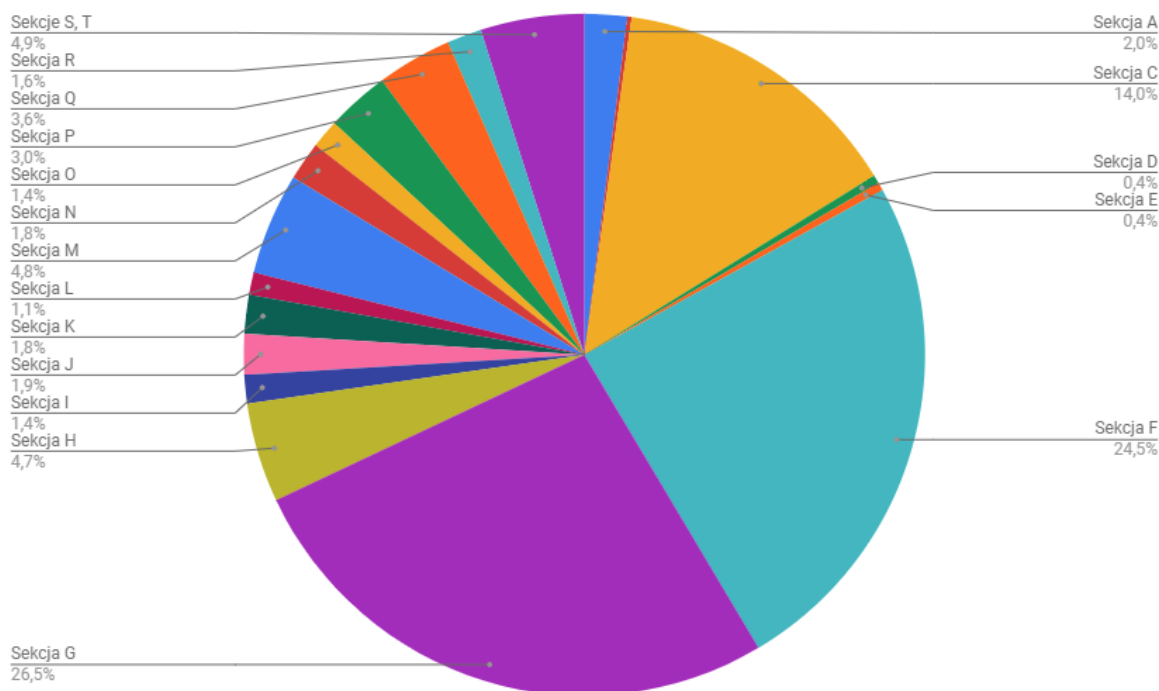
#### 6.1.A. Klimat inwestycyjny i podmioty gospodarcze

Na terenie gminy wiejskiej Zduńska Wola zarejestrowane są 1037 podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON (dane z 2017 r.). Najwięcej podmiotów (275) należy do sekcji: G związanej z handlem hurtowym i detalicznym co stanowi ponad 26% udziału

podmiotów gospodarczych, F - budownictwo (254 – ponad 24% wszystkich podmiotów) oraz C – przetwórstwo przemysłowe (145). W sektorze publicznym najwięcej podmiotów związanych jest z sekcją P - edukacji (17).

Sekcja	Sektor prywatny	Sektor publiczny	Ogółem
Sekcja A	21	0	21
Sekcja B	2	0	2
Sekcja C	145	0	145
Sekcja D	4	0	4
Sekcja E	4	0	4
Sekcja F	254	0	254
Sekcja G	275	0	275
Sekcja H	49	0	49
Sekcja I	13	1	14
Sekcja J	20	0	20
Sekcja K	19	0	19
Sekcja L	11	0	11
Sekcja M	50	0	50
Sekcja N	19	0	19
Sekcja O	14	0	14
Sekcja P	14	17	31
Sekcja Q	35	2	37
Sekcja R	17	0	17
Sekcje S, T	51	0	51
Sekcja U	0	0	0
Ogółem	1017	20	1 037

Tabela 1. Liczba podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD 2007 oraz sektorów własnościowych w 2017 r.;  
źródło: Bank Danych Lokalnych GUS



Rysunek 1. Udział podmiotów gospodarczych wg sekcji PKD 2007 w 2017 r.; źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Na podstawie informacji o liczbie podmiotów gospodarczych wg grup rodzajów działalności można zauważyć, że na przestrzeni 8 lat (2010-2017) liczba podmiotów z sektora rolnictwa spadła i wyniosła 21. Natomiast w pozostałych sektorach nastąpił znaczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych. Oznacza to, iż działalność rolnicza stopniowo traci na znaczeniu w gminie Zduńska Wola.

grupy rodzajów działalności	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</b>	<b>27</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>21</b>
<b>przemysł i budownictwo</b>	<b>304</b>	<b>308</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>342</b>	<b>359</b>	<b>386</b>	<b>409</b>
<b>pozostała działalność</b>	<b>525</b>	<b>530</b>	<b>535</b>	<b>553</b>	<b>549</b>	<b>568</b>	<b>586</b>	<b>607</b>

Tabela 2. Liczba podmiotów gospodarczych wg grup rodzajów działalności w latach 2010-2017 r.; źródło: Stan zatrudnienia i bezrobocie

Najbardziej znaczącymi zakładami pracy pod względem liczby zatrudnionych osób są m.in.: Fortuna, Agros Nova Zakład Wędliniarski AVES, Przetwórstwo Owocowo - Warzywne AN Soki, Batif, „SUTEX” Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe, Zborowska Wytwórnia Koncentratów Spożywczych „Modus” oraz Fabelo. Nagromadzenie przedsiębiorstw w obrębie gminy umożliwia jej mieszkańcom zapewnienie zatrudnienia. Pomimo to część ludności dojeżdża do pracy poza obszar gminy. Według stanu na rok 2006 liczba osób wyjeżdżających do pracy wyniosła 1356, przy 866 osobach przyjeżdżających do pracy.

Na przestrzeni 10 lat liczba osób bezrobotnych w gminie zmalała o 132 osoby i w 2017 r. wyniosła 324. Również porównanie procentowego udziału bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym dla gminy Zduńska Wola z powiatem zduńskowolskim, województwem łódzkim oraz Polską wypada na korzyść gminy.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
liczba osób	456	567	550	613	706	734	658	549	416	324

Tabela 3. Liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w Gminie Zduńska Wola, lata 2008-2017 r.; źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Gmina Zduńska Wola</b>	6,4%	7,9%	7,5%	8,3%	9,5%	9,9%	8,8%	7,3%	5,5%	4,3%
<b>Powiat zduńskowolski</b>	6,4%	7,9%	8,3%	8,7%	9,7%	10,1%	9,0%	7,9%	6,2%	4,7%
<b>Woj. łódzkie</b>	6,1%	7,9%	8,1%	8,6%	9,5%	9,7%	8,1%	7,2%	6,0%	4,9%
<b>Polska</b>	6,0%	7,7%	7,9%	8,0%	8,7%	8,8%	7,5%	6,5%	5,6%	4,6%

Tabela 4. Procentowy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, lata 2008-2017 r.; źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

### 6.1.B. Turystyka

Gmina Zduńska Wola posiada umiarkowane warunki do rozwoju turystyki. Teren gminy odznacza się krajobrazem przyrodniczo-kulturowym, w którym tło stanowią użytki rolne, wraz z zabudową wiejską usytuowaną wzdłuż dróg, sadami oraz ogrodami, co potencjalnie może przyczynić się do rozwoju agroturystyki. Elementem wzmacniającym potencjał turystyczny gminy są także istniejące szlaki i pasma turystyczne o charakterze ponadlokalnym, takie jak:

- łódzki szlak konny im. mjr. Dobrzańskiego-Hubala,
- rowerowy Nadwarciański Szlak Bursztynowy,
- rowerowy szlak Skarby Ziemi Sieradzkiej,
- rowerowy Szlak Parków Krajobrazowych,
- samochodowy Szlak Zamków,
- samochodowy Szlak Frontu I wojny światowej.

W gminie znajdują się również szlaki o znaczeniu lokalnym:

- pieszy szlak turystyczny „Uroczysk i rezerwatów”,
- pieszy szlak turystyczny „Wokół Zduńskiej Woli”,
- rowerowy szlak turystyczny „W środku Polski” - ziemia znana i nieznana”,
- szlak turystyczny „Walk nad Wartą 1939 r.,

Ponadto do rozwoju turystyki przyczyniają się:

- Regionalne Muzeum etnograficzne w pałacu w Wojsławicach,
- Festiwal Jeździecki w Gajewnikach,
- ruiny zamku w Wojsławicach.

Walory turystyczne gminy przedstawione zostały szczegółowo w rozdziale 5.4. Walory krajobrazowo – turystyczne.

### 6.1.C. Podsumowanie

Potrzeby i możliwości rozwoju gospodarczego gminy kształtowane są przez uwarunkowania ekonomiczne i inwestycyjne, zarówno wewnętrzne, jak i wynikające ze struktury i schematu działania regionu. Mają one decydujący wpływ na tempo i kierunki rozwoju oraz uwidaczniają się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Gmina odznacza się rozwojem zabudowy w pobliżu granicy z miastem powiatowym Zduńska Wola, głównie wzdłuż dróg wylotowych, ponadto rośnie również zapotrzebowanie na różnego rodzaju usługi, związane ze wzrostem liczby ludności miejskiej osiedlającej się w gminie.

Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju istotne jest dążenie do zróżnicowania dostępnych miejsc pracy oraz aktywizacji osób z potencjałem przedsiębiorczości. Procesy te powinny jednak następować z poszanowaniem dziedzictwa, krajobrazu kulturowego, walorów środowiska oraz istotnych wartości społecznych.



Biorąc pod uwagę powyższe, potrzeby gospodarczego rozwoju gminy polegają na zwiększeniu zatrudnienia i dywersyfikacji jego struktury, m.in. poprzez umożliwienie lokalizowania zamierzonych przez mieszkańców przedsięwzięć inwestycyjnych. Tereny aktywności gospodarczej należy lokalizować zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, zapewniając naturalne rozmieszczenie nieuciążliwych usług podstawowych z zakresu handlu, gastronomii oraz usług rzemieślniczych w tkance zabudowy mieszkaniowej poszczególnych miejscowości w gminie. Działalnościom gospodarczym o możliwym znacznym negatywnym oddziaływaniu na jakość środowiska i zamieszkania należy udostępnić tereny poza jednostkami osadniczymi.

## 6.2. Analizy środowiskowe

Gmina Zduńska Wola charakteryzuje się dużym udziałem terenów otwartych o krajobrazie nizinnym. Posiada ona niewielki udział terenów objętych formami ochrony przyrody (fragment Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, rezerваты Jabłecznik i Wojsławice). Obszary te nie powodują znacznych ograniczeń wobec presji inwestycyjnej powodowanej sąsiedztwem dwóch ośrodków powiatowych – Zduńskiej Woli oraz Sieradza.

Dla terenów znajdujących się w zasięgu Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych, z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalną gospodarką wodną lub rybacką;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dla terenów znajdujących się w zasięgu Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

(Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.1)

- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.

Dla terenów znajdujących się w zasięgu rezerwatów Jabłecznik i Wojślawice zakazuje się:

- Wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,
- zmiany stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne rezerwatu,
- pozyskiwania ściółki leśnej i pasania zwierząt gospodarskich,
- niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin,
- niszczenia drzew i innych roślin,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków,
- wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

Dodatkowymi czynnikami środowiskowymi ograniczającymi w znacznym stopniu możliwości przeznaczania terenów pod nową zabudowę są:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzek (Q10% oraz Q1%) w granicach miejscowości Piaski,
- udokumentowane złoża kopalin w obrębach Piaski, Czechy, Annopole Nowe, Annopole Stare, Zborowskie, Mostki, Kłady i Michałów,
- gleby klas II-III w obrębach Michałów, Krobanów, Gajewniki Kolonia, Gajewniki, Janiszewice, Opiesin, Kłady, Wojślawice, Rębieskie Stare, Rębieskie Nowe, Pratków, Annopole Nowe, Czechy i Ogrodzisko,
- zwarte kompleksy leśne o znacznych powierzchniach w obrębach Polków, Poręby, Annopole Nowe, Zborowskie, Zamłynie i Wojślawice.

### 6.3. Analizy społeczne

Gmina Zduńska Wola zapewnia dostęp do obiektów infrastruktury społecznej, które pozwalają na zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców. Analiza dotycząca stopnia wyposażenia gminy w obiekty infrastruktury społecznej została szczegółowo przedstawiona w **rozdziale 4.3. Infrastruktura społeczna**. Rosnąca liczba mieszkańców stanowi jednak ważne uwarunkowanie do rozwoju rynku usług, zarówno publicznych jak i komercyjnych. Ogólna tendencja demograficzna polegająca na zwiększaniu odsetka osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych („starzenie się” społeczeństwa) oznaczać będzie również wzrost potrzeb z zakresu usług specjalistycznych oraz pomocy społecznej.

Wskazane jest, by działania w zakresie planowania przestrzennego były dostosowane do zachodzących zmian, m.in. poprzez podejmowanie inwestycji mających na celu przystosowanie infrastruktury (w tym również społecznej) do potrzeb osób, które nie są w pełni sprawne i potrzebują wsparcia. Celem niniejszego studium winno być zatem zabezpieczenie odpowiedniej przestrzeni dla możliwości realizacji usług, zarówno o charakterze komercyjnym jak i publicznym.

### 6.4. Prognoza demograficzna do 2030 r.

Przedstawiona w niniejszym rozdziale prognoza ludności gminy, bazuje na informacjach pozyskanych z „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030” sporządzonej przez Główny Urząd Statystyczny. Ww. dokument został przygotowany w oparciu o długoterminowe założenia „Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050” oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050”. Ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach, podjęto decyzję o skróceniu horyzontu prognozy, która w przypadku gmin sięga roku 2030.

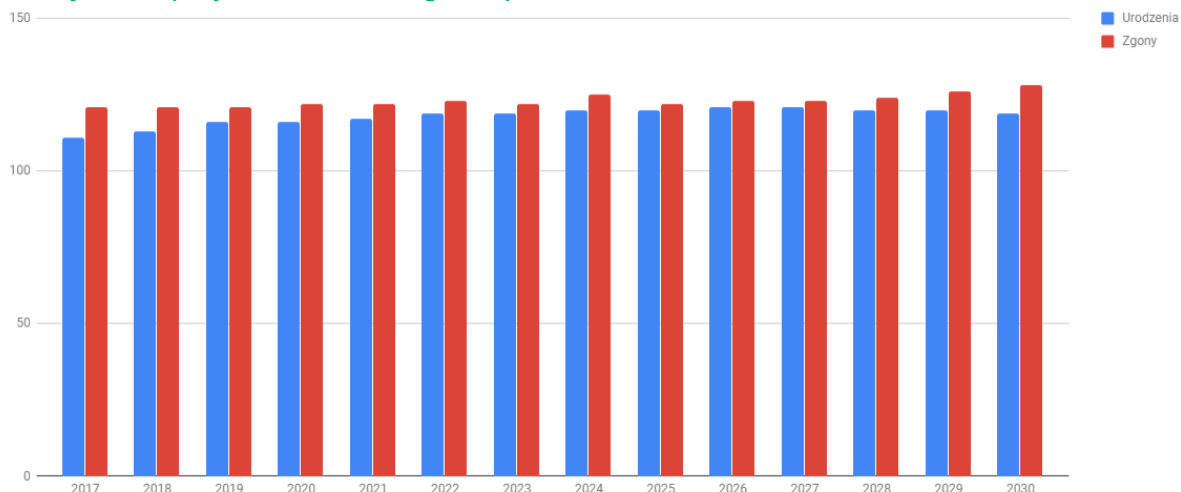
Przedmiotowa publikacja zawiera prognozowaną liczbę ludności (w podziale na ekonomiczne i biologiczne grupy wieku), wartości zdarzeń ruchu naturalnego oraz wędrownego.

#### 6.4.A. Prognoza ruchu naturalnego

Ruch naturalny rozumiany jako przekształcenia w strukturze populacji na skutek zdarzeń naturalnych obejmuje następujące elementy:

- dzietność i urodzenia (zmiana liczby i natężenia urodzeń, struktura wieku kobiet, liczba zawieranych małżeństw, rozwody i separacje),
- umieralność i trwanie życia (umieralność niemowląt, stan zdrowia ludności, trwanie życia).

Prognoza dotycząca przyrostu naturalnego począwszy od 2017 r. uwidacznia niewielki wzrost liczby urodzeń przy równoczesnym wzroście liczby zgonów, co w 2030 roku przekłada się na zmniejszenie przyrostu naturalnego do poziomu -9.



Rysunek 2. Prognozowany ruch naturalny dla gminy Zduńska Wola do roku 2030; źródło Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030.

Prognozowane zmiany w liczbie urodzin i zgonów przyczynią się do długoterminowych zmian w dzietności populacji oraz coraz silniej będą uwidaczniać proces starzenia się społeczeństwa.

#### 6.4.B. Prognoza migracji

Migracja jest procesem elastycznym, charakteryzuje ją zmienność w wyniku licznych czynników, w tym między innymi: atrakcyjności osadniczej danego miejsca, koniunktury gospodarczej czy sytuacji społecznej regionu. Niemniej zgodnie z prognozą demograficzną w perspektywie najbliższych kilkunastu lat saldo migracji wewnętrznych na terenie gminy Zduńska Wola, będzie utrzymywało się średnio na poziomie około 60 osób na rok. Marginalne znaczenie dla przewidywanej liczby i struktury ludności będą miały tu natomiast migracje zewnętrzne, których wartość nie powinna przekroczyć poziomu 3 osób rocznie.

Rok	Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały		
	Napływ	Odływ	Saldo	Imigracja	Emigracja	Saldo
2017	172	105	+67	4	2	+2
2018	170	103	+67	4	2	+2
2019	166	101	+65	4	2	+2
2020	163	100	+63	4	2	+2
2021	162	98	+64	4	2	+2
2022	160	97	+63	5	2	+3
2023	155	96	+59	5	2	+3
2024	153	94	+59	5	2	+3
2025	151	92	+59	5	2	+3
2026	149	91	+58	5	2	+3
2027	146	90	+56	5	2	+3
2028	146	89	+57	5	2	+3
2029	143	88	+55	5	2	+3
2030	141	87	+54	5	2	+3

Tabela 5. Prognoza zmian salda migracji dla gminy Zduńska Wola do roku 2030; źródło Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030.

#### 6.4.C. Prognoza liczby ludności

Prognoza liczby ludności obejmuje analizy i założenia wynikające m.in. z ruchu naturalnego oraz migracji, omówione w poprzednich działach. W badanej perspektywie czasu liczba ludności gminy Zduńska Wola wzrośnie o około 6,2 %, co przekłada się na wzrost potencjału ludnościowego gminy stanowiącego istotny czynnik determinujący rozwój społeczny i gospodarczy analizowanego obszaru. Na podstawie analiz gmina Zduńska Wola osiągnie w 2030 liczbę około 12 884 mieszkańców.

Rok	Liczba ludności	Mężczyźni	Kobiety
2017	12 131	6 110	6 021
2018	12 192	6 136	6 056
2019	12 254	6 166	6 088
2020	12 313	6 081	6 116

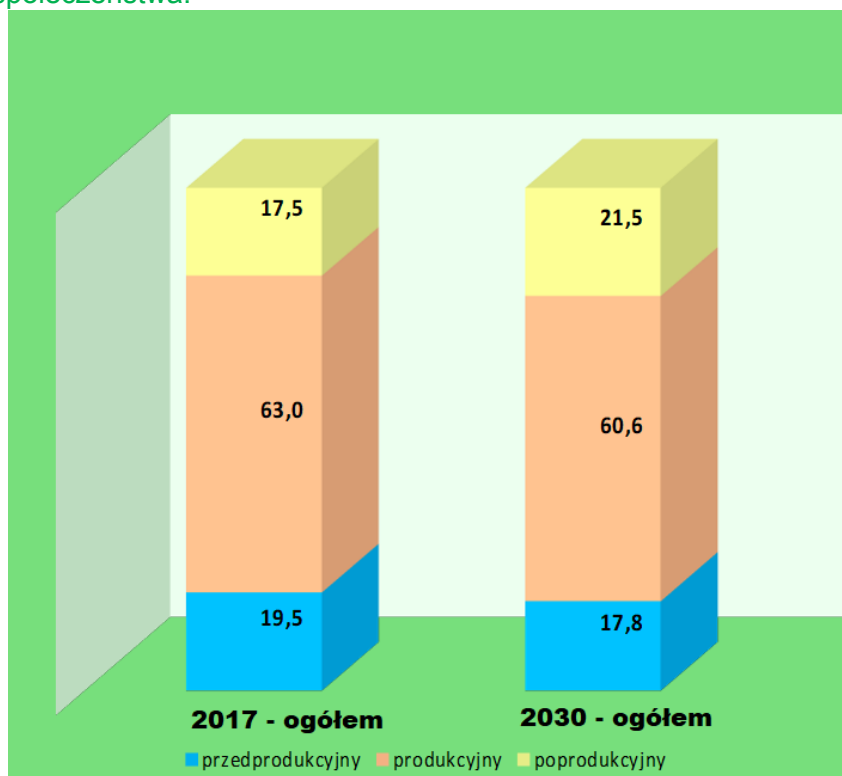
2021	12 374	6 110	6 143
2022	12 436	6 136	6 173
2023	12 495	6 166	6 197
2024	12 552	6 197	6 223
2025	12 612	6 231	6 250
2026	12 671	6 263	6 274
2027	12 728	6 298	6 303
2028	12 784	6 329	6 331
2029	12 836	6 362	6 357
2030	12 884	6 397	6 377

Tabela 6. Prognoza liczby ludności dla gminy Zduńska Wola do roku 2030; źródło Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 oraz opracowanie własne.

Zwiększenie liczby ludności ma decydujący wpływ na proces planowania przestrzennego. Prognozowany wzrost powinien stać się wyznacznikiem do racjonalnego gospodarowania zasobami i przestrzenią, kształtowaną z poszanowaniem obiektów i obszarów chronionych, a także tych o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego.

#### 6.4.D. Prognoza zmian w strukturze wiekowej ludności

Spadek wskaźnika dzietności, zmiana w strukturze wieku kobiet i przemiany kulturowe w kontekście stałego wskaźnika umieralności decydują o zmianach w strukturze wieku społeczeństwa. Wynikające z Prognozy... GUS dane dotyczące liczby ludności w poszczególnych grupach ekonomicznych potwierdzają obserwowaną powszechnie tendencję starzenia się społeczeństwa.



Rysunek 3. Prognoza ludności wg ekonomicznych grup wieku na lata 2017 i 2030; źródło: Prognozy ludności gmin na lata 2017 -2030 GUS.

Do końca horyzontu prognozy spodziewany jest przyrost odsetka osób po 65 roku życia oraz proporcjonalny spadek liczby ludności w pozostałych grupach wiekowych. Szczegółowy rozkład zmian w badanym okresie przedstawia poniższa tabela.

Rok	Ludność ogółem	w tym wiek:			
		przedprodukcyjny	produkcyjny mobilny	poprodukcyjny niemobilny	poprodukcyjny
2017	12131	2368	4839	2801	2123
2018	12192	2352	4826	2867	2147
2019	12254	2353	4784	2933	2184
2020	12313	2357	4727	3017	2212
2021	12374	2356	4683	3088	2247
2022	12436	2358	4647	3138	2293
2023	12495	2374	4620	3154	2347
2024	12552	2355	4614	3182	2401
2025	12612	2346	4565	3229	2472
2026	12671	2319	4565	3253	2534
2027	12728	2305	4525	3309	2589
2028	12784	2298	4507	3342	2637
2029	12836	2293	4458	3378	2707
2030	12884	2297	4416	3398	2773

Tabela 7. Prognoza ludności wg ekonomicznych grup wieku na lata 2017-2030; źródło: Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 GUS.

Zwiększenie procentowego udziału osób w wieku emerytalnym niesie ze sobą wiele konsekwencji ekonomicznych i socjologicznych. W społecznościach starzejących się bądź starych zmieniają się potrzeby z zakresu handlu i usług.

#### 6.5. Możliwości finansowania inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy

Budżet gminy, czyli roczny plan dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów stanowi podstawę gospodarki finansowej gminy. W związku z tym, iż w momencie sporządzania niniejszej analizy nie zakończył się rok 2019 oraz nie opublikowano sprawozdania z wykonania budżetu gminy za 2018 r., w celu określenia możliwości finansowych gminy bierze się pod uwagę budżet gminy Zduńska Wola na 2017 r., przyjęty uchwałą nr XXXI/228/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. W ciągu roku do budżetu wprowadzano szereg zmian. W ich wyniku plan budżetu zamknął się kwotami:

- po stronie dochodów: 43 298 170,00 zł,
- po stronie wydatków: 45 030 219,00 zł.

Sprawozdanie z wykonania budżetu przyjęte zarządzeniem nr 1/2018 Wójta Gminy Zduńska Wola z dnia 28 marca 2018 r. Ustalono w nim, iż suma zrealizowanych dochodów budżetowych była większa niż wysokość planowanych dochodów i wyniosła 101,73%, tj. 44 785 250,71 zł.

Nadwyżki dochodów w stosunku do wartości planowanych wystąpiły m.in. w zakresie dochodów z najmu i dzierżawy składników majątkowych jednostek samorządu terytorialnego, podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, odsetek od nieterminowych wpłat z tytułu podatków i opłat, podatków od osób fizycznych i prawnych, wpływów z innych lokalnych opłat pobieranych przez jednostkę samorządu terytorialnego na podstawie odrębnych ustaw w ramach gospodarki mieszkaniowej. Wydatki dokonane w 2017 r. wyniosły 95,48 % planowanych wydatków, tj. 44 938 506,78 zł. Wydatki, których nie wykonano, obejmują przede wszystkim wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, a także różne składki oraz opłaty.

Do przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, istotnych pod kątem możliwości rozwojowych gminy Zduńska Wola, zaplanowanych i zrealizowanych w 2017 r. należą:

- rozbudowa sieci wodociągowej we wsi Polków,

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej w miejscowościach Ogrodzisko i Czechy,
- Rozbudowa drogi gminnej miejscowościach Tymienice, Henryków, Biały Ług i Krobanów,
- wykup gruntów pod drogę we wsi Czechy,
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków,
- budowa oświetlenia ulic, placów i dróg,
- urządzenie siłowni dla sołectwa Suchoczasy,
- modernizacja świetlicy w Gajownikach,
- doposażenie świetlicy wiejskiej w Korczewie,
- zasilenie placu wiejskiego w Tymienicach,
- wykonanie schodów z podjazdami do Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Czechach,
- zakup tablic interaktywnych dla szkół.

Nakłady na wydatki majątkowe finansowane ze środków własnych gminy wyniosły ok. 5,5 mln zł, co stanowi 12,5% całkowitej sumy wydatków. Wykaz powyższych przedsięwzięć gminnych wskazuje, że możliwości gminy Zduńska Wola są wystarczające do stopniowego podnoszenia jakości i dostępności urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej na terenach obecnie zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. W kontekście społeczeństwa starzejącego się, w kolejnych latach należy spodziewać się wzrostu zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, która stworzy przyjazne i aktywizujące środowisko życia dla mieszkańców w wieku 65+.

Analiza możliwości finansowych gminy wykazała, iż są one wystarczające w zakresie realizacji zadań własnych na terenach obecnie przeznaczonych pod zabudowę i znajdujących się w granicach jednostek osadniczych. Gmina w sposób racjonalny realizuje inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także społecznej – modernizacji podlegają placówki szkolne i kulturalne oraz przestrzenie publiczne.

Potrzeby inwestycyjne będą obejmowały tereny, na których studium przewidywać będzie rozwój nowej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej jednorodzinnej, a także produkcyjnej i usługowej poza jednostkami osadniczymi. Obszary te będą wymagały realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna), a także społecznej.

Realizacja inwestycji powinna być uzależniona od powierzchni terenów uruchamianych pod zabudowę. W związku z powyższym uznaje się, iż potrzeby inwestycyjne nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę.

## **6.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Dla potrzeb sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonano obliczeń w dwóch grupach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usługowo-produkcyjnej. Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę czasową do 2030 r. Chłonność terenów została przedstawiona jako maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy danej funkcji na terenie gminy.

### **6.6.A. Zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową określa się łącznie z powodu mieszane go charakteru obecnego zainwestowania. Zgodnie z prognozą demograficzną gminę Zduńska Wola w roku 2030 będą zamieszkiwały 12 884 osoby. Z danych Banku Danych Lokalnych GUS wynika, że średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Zduńska Wola wynosi obecnie (2017 r.) **87,5 m<sup>2</sup>**, przy czym na 1 mieszkańca przypada **27,7 m<sup>2</sup>**. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w okresie od 2014 do 2017 r. w gminie wiejskiej Zduńska Wola wynosi **137 m<sup>2</sup>**. W zmianach średniej powierzchni użytkowej uwidaczniają się przemiany w standardzie zamieszkania i poziomie życia mieszkańców.

Analizując powyższe wskaźniki dla pozostałych obszarów województwa oraz terenów wiejskich pozostałych województw, stwierdza się, iż tendencja ta będzie prawdopodobnie postępować. W związku z tym również uznaje się za stosowne przyjęcie, iż w 2030 r. jedno mieszkanie będą zamieszkiwały średnio **2,9** osoby. Przyjmuje się również, iż jeden dom mieszkalny jednorodzinny będzie składał się średnio z 1 mieszkania i posiadał 137 m<sup>2</sup>.

	Liczba mieszkańców	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca [m <sup>2</sup> ]	Całkowite zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]
Obecnie (2017 r.)	12 154	27,7	336 665,8	–
w 2030 r. – prognoza	12 884	47,3	609 413,2	272 747,4

Tabela 8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i zagrodową); źródło: opracowanie własne.

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową i przemysłową określa się, biorąc pod uwagę potrzeby w zakresie aktywizacji gospodarczej ludności. Obecne dane statystyczne GUS dla sekcji PKD 2007 na 2017 r. wykazują, iż w powiecie zduńskowolskim 16,43% osób zatrudnionych jest w sekcji rolnictwa, 43,13% w przemyśle i budownictwie, natomiast w handlu i naprawie pojazdów oraz pozostałych usługach – 38%.

Zgodnie z analizami demograficznymi dotyczącymi prognozy zmian w strukturze wiekowej ludności udział ludności w wieku produkcyjnym będzie stopniowo się obniżać. Spowodowane jest to ogólnokrajową tendencją starzenia się społeczeństwa niwelowaną przez migracje wewnętrzne, przede wszystkim ze Zduńskiej Woli i Sieradza oraz migracje zewnętrzne. Migrantami wewnętrznymi przybywającymi do gminy będą przede wszystkim te osoby, które są powiązane stosunkiem pracy z ośrodkiem powiatowym. Ponadto należy spodziewać się wzrostu liczby imigrantów ze wschodu, których udział w strukturze społeczeństwa stopniowo zwiększa się. W celu „zatrzymania” mieszkańców na terenie gminy oraz przyciągnięcia większej liczby osób w wieku produkcyjnym, a co za tym idzie zapewnienia impulsu do wzrostu gospodarczego istotne jest tworzenie odpowiedniego klimatu inwestycyjnego.

Istnieje więc potrzeba takiego kształtowania polityki przestrzennej gminy, by możliwe było tworzenie miejsc pracy z zakresu innych branż. Istotne jest by w celu zróżnicowania struktury gospodarczej około 90% mieszkańców w wieku produkcyjnym mogło znaleźć zatrudnienie w sekcjach produkcyjnych lub usługowych.

Dodatkowo przy ustaleniu ostatecznego zapotrzebowania wzięto pod uwagę:

- zmiany strukturalne zachodzące w gospodarce gminy i regionu, w tym zwiększony popyt na powierzchnie magazynowe oraz dynamiczny rozwój działalności logistycznej, zwłaszcza wśród terenów położonych w sąsiedztwie istniejących korytarzy transportowych. Realizacja w/w założeń zakłada znaczny wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków związanych z sektorem usług w badanej perspektywie czasu,
- dynamiczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych; wg danych GUS w 2003 r. na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym przypadało ok. 59 podmiotów gospodarczych, a w roku 2017 już ponad 85 (wzrost o ok. 44%). Przy utrzymaniu powyższej dynamiki gmina może osiągnąć około 109 podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w 2030 r.



	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym	Liczba (%) mieszkańców zatrudnionych w sektorze przemysłowym i usługowym	Średnia powierzchnia użytkowa budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w 2017 r. przypadająca na jednego mieszkańca zatrudnionego w sektorze przemysłowym i usługowym	Zapotrzebowanie na nową zabudowę w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]	Zwiększenie zapotrzebowania ze względu na prognozowany wzrost liczby podmiotów gospodarczych (+20%)
Obecnie (2017 r.)	7 605	6 444 (84,6)	19,24 (124 026)	-	-
w 2030 r. (prognoza)	7 814	7 032 (90)	45 (316 440)	192 414	230 896,8

Tabela 9. Zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową i usługową; źródło: opracowanie własne.

### 6.6.B. Chłonność terenów w obrębie jednostek osadniczych

- Na potrzeby obliczenia chłonności terenów w jednostkach osadniczych, nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zmierzono długość wszystkich „luk w zabudowie” w obrębie jednostek osadniczych. Na potrzeby obliczeń przyjęto średnią głębokość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej równą 60 m. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przyjęto szerokość działki równą 20 m, natomiast dla zabudowy zagrodowej – 30 m. Na tej podstawie obliczono powierzchnię obszaru możliwego do zabudowania na cele zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Średnią wielkość działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przyjęto na poziomie 1200 m<sup>2</sup>, a zagrodowej - 1800 m<sup>2</sup>. Zakłada się, że udział powierzchni działek w zabudowie zagrodowej będzie stanowić 20% sumarycznej powierzchni działek budowlanych możliwych do zabudowania, w zabudowie mieszkaniowej 75%, a usługowej 5%. W jednostkach osadniczych nie przewiduje się lokalizacji zabudowy przemysłowej w związku z tym, że może ona oddziaływać w negatywny sposób na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i jej mieszkańców (hałasy, zapachy, wzmożony ruch samochodowy itp.). Przewiduje się natomiast udział średniej powierzchni zabudowy w obrębie funkcji usługowej na poziomie 0,4. Powierzchnię działek budowlanych możliwych do zabudowania pomniejszono o 10%, zapewniając rezerwę terenu pod rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także dla zachowania stref ochronnych wynikających z ustaleń planów miejscowych lub przepisów odrębnych, a także przez wzgląd na ukształtowanie terenu i geometrię działek oraz przez potrzebę utrzymania użytkowania rolniczego przez niektórych właścicieli nieruchomości.

Suma długości luk w zabudowie [m]	Powierzchnia działek budowlanych możliwych do zabudowania [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia działek budowlanych możliwych do zabudowania (pomniejszona o 10%) [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna liczba działek możliwych do zabudowania	Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
58 330	3 499 800 (349,98 ha)	3 149 820 (314,9820 ha)	1 968 (działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) 349 (działki w zabudowie zagrodowej)	317 429
			131 (działki w zabudowie usługowej)	17 947

Tabela 10. Chłonność luk w zabudowie w obrębie jednostek osadniczych; źródło: opracowanie własne.

Analiza luk w zabudowie wykazała, iż na terenie gminy w obrębie jednostek osadniczych znajdują się obecnie tereny z możliwością lokalizacji zabudowy na obszarach o powierzchni 349,98 ha, co przy przyjęciu powyższych przeciętnych wielkości działek w poszczególnych standardach zabudowy i powierzchni użytkowej budynków umożliwi lokalizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o maksymalnej powierzchni użytkowej 317 429 m<sup>2</sup>, ponadto w jednostkach osadniczych znajdują się również tereny umożliwiające lokalizację maksymalnej powierzchni użytkowej 17 947 m<sup>2</sup> w zabudowie usługowej.

### 6.6.C. Chłonność terenów położonych poza jednostkami osadniczymi, a wskazanych na cele budowlane w mpzp

Powierzchnię przeznaczoną pod poszczególne formy zabudowy w pierwszej kolejności podzielono na podstawowe funkcje, w zależności od zasad i warunków zabudowy określonych w częściach tekstowych planów miejscowych. Przyjęto założenie, że funkcja podstawowa (lub ich suma) zawarta w mpzp będzie stanowić 75% powierzchni terenu, natomiast funkcje dopuszczalne (lub ich suma) – 25%, na przykład dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oraz usługowej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi 75% powierzchni, zagrodowa – 20%, usługowa – 5%.

Powierzchnia terenu [ha] przeznaczonego w mpzp na cele zabudowy:							
mieszkaniowej jednorodzinnej		zagrodowej		usługowej		produkcyjnej	
w jednostce osadniczej	poza jednostką osadniczą	w jednostce osadniczej	poza jednostką osadniczą	w jednostce osadniczej	poza jednostką osadniczą	w jednostce osadniczej	poza jednostką osadniczą
53,0100	11,3022	10,4396	1,5427	12,0411	4,2718	9,1238	46,7912

Tabela 11. Powierzchnia terenu przeznaczanego w miejscowych planach zagospodarowania na cele zabudowy.

Dla określenia chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto następujące założenia:

- uśredniono wskaźniki powierzchni zabudowy ustalone dla terenów usługowych i przemysłowych, biorąc pod uwagę również istniejące zagospodarowanie działek o tym przeznaczeniu oraz tendencje rynkowe dotyczące takiego typu zabudowy,
- powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę pomniejszono o 10%, zapewniając rezerwę terenu pod rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także dla zachowania stref ochronnych wynikających z ustaleń planów miejscowych lub przepisów odrębnych, a także przez wzgląd na ukształtowanie terenu i geometrię działek oraz przez potrzebę utrzymania użytkowania rolniczego przez niektórych właścicieli nieruchomości,
- średni rozmiar działek dla zabudowy mieszkaniowej - 1200m<sup>2</sup>,
- średni rozmiar działek dla zabudowy zagrodowej - 1800m<sup>2</sup>,
- mimo przyjęcia w planach miejscowych wartości wskaźników powierzchni zabudowy na poziomie do 40% powierzchni działki, w niniejszej analizie nie bierze się ich pod uwagę w odniesieniu do terenów mieszkaniowych oraz zagrodowych w związku z faktem iż większość działek zabudowana jest w około 20%,
- przyjęto założenie, iż na jednej działce budowlanej (dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej) powstanie średnio 1 budynek mieszkalny o średniej powierzchni użytkowej 137 m<sup>2</sup> - wynika to z faktu, iż liczba ta stanowi przeciętną powierzchnię budynku mieszkalnego powstałego w gminie Zduńska Wola od 2014 do 2017 r.,
- przyjmuje się przeciętną liczbę 2,9 osób na 1 mieszkanie w 2030 r. zakładając utrzymanie się obecnego trendu spadkowego wskaźnika,
- zgodnie z powyższymi założeniami przyjmuje się, że w 2030 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca wyniesie 47,3 m<sup>2</sup>,
- przyjęto wskaźniki intensywności zabudowy na poziomie 0,4 dla terenów usługowych i 0,3 dla terenów produkcyjnych – niniejsze wskaźniki stanowią średnią dla wskaźników związanych z dotychczas zrealizowanymi inwestycjami w obrębie gminy,
- w celu określenia maksymalnej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej dla terenów przemysłowych oraz usługowych przyjęto współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy przemysłowej i usługowej na poziomie - 0,9, wynika to z faktu, iż powierzchnię użytkową budynku stanowi powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych.

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę (pomniejszona o 10%) [ha]	Docelowa przeciętna powierzchnia działki w standardzie zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna liczba działek możliwych do zabudowania	Docelowa przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]
mieszkaniowa jednorodzinna	11,3022 (10,1719)	1200	84	137	11 508
zagrodowa	1,5427 (1,2342)	1800	6	137	822
suma	12,8449 (11,5604)	-	90	-	12 330

Tabela 12. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę, z możliwością lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenach objętych mpzp; źródło: opracowanie własne.

Analiza terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową wykazała, iż na terenie gminy znajdują się obecnie tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z możliwością lokalizacji zabudowy na terenach o powierzchni 11,5604 ha, co przy przyjęciu powyższych przeciętnych wielkości działek w poszczególnych standardach zabudowy i powierzchni użytkowej budynków umożliwia lokalizację ww. zabudowy o maksymalnej powierzchni użytkowej 12 330 m<sup>2</sup>.

Dla zabudowy usługowej i produkcyjnej maksymalna powierzchnia użytkowa budynków możliwych do zrealizowania po przyjęciu przeciętnych wskaźników wynosi odpowiednio 13 840,2 m<sup>2</sup> i 113 702,4 m<sup>2</sup>.

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę (pomniejszona o 10%) [ha]	Przeciętny wskaźnik intensywności zabudowy	Maksymalna chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]
usługowa	4,2718 (3,8446)	0,4	15 378	13 840,2
produkcyjna	46,7912 (42,1120)	0,3	126 336	113 702,4
suma	51,063 (45,9567)	–	141 714	127 542,6

Tabela 13. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną na terenach objętych mpzp; źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z wykonanymi na potrzeby niniejszego opracowania obliczeniami zamieszczonymi powyżej, obecnie na terenie gminy Zduńska Wola znajdują się, na terenach położonych poza jednostkami osadniczymi a wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych:

- tereny z możliwością lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o maksymalnej chłonności 12 330 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- tereny z możliwością lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej i usługowej o maksymalnej chłonności 127 542,6 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6.6.D. Podsumowanie

Zgodnie z powyższymi analizami określa się całkowitą chłonność terenów gminy.

	Maksymalna chłonność terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna chłonność terenów w jednostkach osadniczych poza mpzp (luki w zabudowie) – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Suma chłonności – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	12 330	317 429	329 759
Zabudowa przemysłowa i usługowa	127 542,6	17 947	145 489,6

Tabela 14. Całkowita chłonność terenów gminy; źródło: opracowanie własne.

Istniejące zagospodarowanie terenu gminy oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zapewniają możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 329 759 m<sup>2</sup> w ramach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także budynków przemysłowych i usługowych o łącznej powierzchni 145 489,6 m<sup>2</sup>.

#### Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę

Kształtowanie planowego rozwoju gminy wymaga określenia istniejącej chłonności terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego położonych poza terenami o których mowa powyżej.

Zgodnie z wykonanymi na potrzeby niniejszego opracowania obliczeniami, obecnie na terenie gminy Zduńska Wola znajdują się:

- tereny z możliwością lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o maksymalnej chłonności 329 759 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- tereny z możliwością lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej i usługowej o maksymalnej chłonności 145 489,6 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Bilans terenów

Przeznaczenie terenu	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w powierzchni użytkowej (po zwiększeniu o 30% z uwagi na niepewność procesów rozwojowych) [m <sup>2</sup> ]	Wynik porównania	Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie w obrębie jednostek osadniczych - powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna ilość powierzchni użytkowej zabudowy możliwa do wyznaczenia poza jednostkami osadniczymi [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna powierzchnia terenu możliwa do przeznaczenia na cele zabudowy poza jednostkami osadniczymi [ha]
zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa	272 747,4 (354 571,6)	>	329 759	24 812,6	21,7200
zabudowa przemysłowa i usługowa	230 896,8 (300 165)	>	145 489,6	154 675,4	57,2871

Tabela 15. Porównanie zapotrzebowania oraz chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę; źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z powyższymi analizami w celu racjonalizacji powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Zduńska Wola:

- należy dążyć do koncentrowania zainwestowania i terenów budowlanych w zwartych układach jednostek osadniczych,
- dopuszcza się wyznaczenie **21,7200 ha** nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową poza jednostkami osadniczymi w odpowiedzi na oszacowane zapotrzebowanie,
- dopuszcza się wyznaczenie **57,2871 ha** nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową poza jednostkami osadniczymi w odpowiedzi na oszacowane zapotrzebowanie.

## V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### 1. Ocena uwarunkowań

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy Zduńska Wola są:

- o Brak barier środowiska przyrodniczego dla rozwoju sieci osadniczej,
- o Dobre warunki środowiska przyrodniczego dla rozwoju rolnictwa, w tym również ukierunkowanego na miejski rynek zbytu Zduńskiej Woli, Sieradza i aglomeracji łódzkiej,
- o Położenie w obszarze oddziaływania miasta Zduńskiej Woli i w strefie kształtowania się związków funkcjonalnych aglomeracji łódzkiej,
- o Położenie w sąsiedztwie ważnych węzłów krajowej i regionalnej komunikacji kolejowej na przecięciu się dwóch linii kolejowych o znaczeniu krajowym i drogowej z dwoma węzłami komunikacyjnymi na drodze S-8 („Zduńska Wola-Wschód” i „Zduńska Wola-Zachód”) i drogą **wojewódzką (d.krajową 12/14)**. **Brak nowego łącznika drogowego z węzła „Zduńska Wola-Wschód” i szansa na utworzenie platformy multimedialno-logistycznej w Karsznicach wyzwoliły inicjatywy władz lokalnych o budowę tej inwestycji,**

- Dodatni przyrost naturalny i dodatnie saldo migracji wpływające na stały wzrost liczby mieszkańców gminy,
- Walory krajobrazowe sprzyjające różnym formom rekreacji codziennej i świątecznej.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju gminy mogą być:

- Małe pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sprzyjające niekontrolowanej zabudowie i zagospodarowywaniu terenów podmiejskich funkcją mieszkaniową i usługową oraz związane z tym konflikty przestrzenne,
- Rozproszenie zabudowy i dalszy trend do tego procesu powodujące wzrost kosztów uzbrojenia terenów i potrzebę budowy coraz większych odcinków dróg publicznych obsługujących tę zabudowę,
- Niekorzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych nie sprzyjająca wysokotowarowej gospodarce rolnej,
- Niedostatecznie rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna.

## 2. Prognoza demograficzna

Symulacja zmian liczby ludności w gminie Zduńska Wola opracowana w ostatniej edycji Studium dowiodła, że liczba mieszkańców gminy do 2050 roku będzie rosła osiągając wtedy prawie 14 500 osób. O ile nadal będą trwały dotychczasowe tendencje przenoszenia się mieszkańców miast w strefę podmiejską - należy potwierdzić prawidłowość tej prognozy.

***W niniejszej częściowej zmianie studium potwierdza się przyjętą dotychczas prognozę demograficzną, wzmocnioną dodatkowo o potencjalne możliwości nowych miejsc pracy na terenach wskazanych do zainwestowania funkcją produkcyjno-usługową, składów i magazynów z wykorzystaniem nowej projektowanej powiatowej drogi zbiorczej łączącej drogę wojewódzką (dotychczas: krajową Nr 12/14) z węzłem „Zduńska Wola-Wschód” na drodze ekspresowej S8.***

Aktualna prognoza demograficzna opracowana w ramach V edycji studium została przedstawiona w rozdziale IV Uwarunkowania wewnętrzne punkt 6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

## 3. Cele polityki przestrzennej

Celem polityki przestrzennej w gminie jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju (z zachowaniem obecnego zainwestowania, ale przy poprawie jego standardu), wykorzystanie szans rozwojowych gminy oraz ograniczenie lub zminimalizowanie barier rozwoju, zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, z uwzględnieniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Te cele są na tyle ogólne, iż są niezmiennymi od lat i nadal aktualnymi. Są i będą one realizowane w poszczególnych obszarach problemowych, uwzględniających (według Planu rozwoju lokalnego na lata 2007-2013 z perspektywą na lata 2014-2018):

- zmiany w strukturze gospodarczej obszaru przy zachowaniu funkcji związanych z bliskością miasta, a więc mieszkaniowo-usługowo-handlowych oraz funkcji rolniczej i rekreacyjnej,
- zmiany w sposobie użytkowania terenów poprzez stworzenie warunków do rozwoju drobnej wytwórczości,
- uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania gminy, w tym ładu przestrzennego i harmonijnie wkomponowanej w krajobraz zabudowy,
- rozwój systemu komunikacji i infrastruktury drogowej, w tym ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu),

- o poprawę stanu środowiska przyrodniczego i stałe kształtowanie systemu przyrodniczego gminy w powiązaniu z systemem regionalnym,
- o poprawę stanu lokalnej infrastruktury technicznej,
- o poprawę lokalnej infrastruktury społecznej, edukacyjnej i turystyczno-sportowej.

Działania w tych obszarach sprzyjać będą:

- o przeciwdziałaniu marginalizacji społecznej i ekonomicznej gminy,
- o zwiększeniu atrakcyjności obszarów gminy dla inwestorów lokalnych i zewnętrznych,
- o aktywizacji lokalnej społeczności,
- o zwiększeniu poziomu inwestycji lokalnych,
- o wzroście mobilności zawodowej mieszkańców oraz kreatywności w zakresie poszukiwania pozarolniczych źródeł utrzymania.

Gmina Zduńska Wola jest członkiem Lokalnej Grupy Działania „Podkowa”, której obszar obejmuje gminy w powiecie zduńskowolskim: Szadek, Zapolice i Zduńska Wola.

#### 4. Powiązania regionalne

Na możliwość przekształceń i rozwoju przestrzennego gminy Zduńska Wola w istotny sposób wpływają regionalne elementy infrastruktury technicznej, w tym głównie w zakresie komunikacji.

Elementem komunikacyjnym, stymulującym rozwój gminy jest droga ekspresowa S-8 z dwoma węzłami komunikacyjnymi „Zduńska Wola-Wschód” i „Zduńska Wola-Zachód”. ***Jak dotychczas, zrealizowany został tylko jeden z łączników drogowych z węzła „Zduńska Wola-Zachód” na drogę wojewódzką. Połączenie drugiego z węzłów drogi ekspresowej „Zduńska Wola-Wschód” z układem dróg regionalnych i lokalnych odbywa się przy wykorzystaniu istniejącej drogi powiatowej przez fragment miasta Zduńska Wola w jej dzielnicy Karsznice. Brak uwzględnienia budowy tego łącznika w programie inwestycyjnym drogi ekspresowej wymusił na samorządach powiatów zduńskowolskiego i łaskiego oraz samorządów: miasta Zduńskiej Woli oraz gmin Zduńska Wola i Sędziejowice podjęcie inicjatywy jej budowy ze środków własnych wspomaganych środkami zewnętrznymi. Obecnie ku końcowi zbliża się etap przygotowania i projektowania inwestycji, został też złożony wniosek o dofinansowanie inwestycji. Znany jest obecnie ostateczny przebieg tego łącznika, którego przebieg w przeważającym stopniu dotyczy gminy Zduńska Wola. Zmiana studium w części obejmującej fragmenty wsi Karsznice, Krobanów, Michałów i Ostrówek podyktowana jest celowością wprowadzenia stosownych zmian w tym dokumencie.***

Wg stanu na dzień przystąpienia do sporządzania V edycji studium włączenie do drogi ekspresowej S-8, o którym mowa w poprzednim akapicie zostało już niemalże w całości zrealizowane. Łącznik ten będzie stanowić kluczowe połączenie obszaru objętego edycją V studium z drogą S-8 i tym samym umożliwi powiązanie regionalne tego obszaru.

Droga ekspresowa S-8 tworzy bezpośrednie połączenie z autostradą A-1 w rejonie Rzgowa oraz autostradą A-2 poprzez autostradę A-1 w węźle w Strykowie.

Nadal o dobrym skomunikowaniu się gminy Zduńska Wola z regionem decyduje istniejąca **dawna** droga krajowa nr 12/14 – **obecnie wojewódzka**, główna oraz istniejące linie kolejowe relacji Łódź Kaliska – Ostrów Wlkp. i magistrała węglowa Śląsk-Porty.

Innymi elementami regionalnej infrastruktury technicznej są linie elektroenergetyczne 110 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz oraz składowisko odpadów komunalnych w Mostkach, gdzie jest przewidywana budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów Komunalnych ZZO, wyposażonego w infrastrukturę do odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów ze szczególnym uwzględnieniem metod termicznych i biologicznych oraz miejskie ujęcie wody w Opiesinie, a także miejska oczyszczalnia ścieków komunalnych w Tymienicach.



Pozostałymi elementami powiązań regionalnych są należące do systemu obszarów chronionych w województwie łódzkim:

- fragment obszaru Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
- Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 2 rezerваты przyrody, użytki ekologiczne i pomniki przyrody, a także
- krajowy korytarz ekologiczny obejmujący dolinę Warty, regionalny korytarz ekologiczny doliny Pichny i innych dolinek lokalnych.

## **5. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy**

Obecna zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola jest kontynuacją polityki zawartej w dotychczasowych edycjach tego dokumentu sporządzonych w 1999 r., w 2009 r. **i w 2013 r.** Utrzymany jest więc podział na 2 strefy funkcjonalno-przestrzenne oraz określone w ostatniej edycji studium rodzaje przeznaczenia terenów.

Pomimo opisanych w uwarunkowaniach różnic funkcjonalnych i przestrzennych istniejących w poszczególnych częściach gminy za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego należy uznać nadal funkcję rolniczą, zaś inne tj. mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową i w mniejszym stopniu rekreacyjno-wypoczynkową – są funkcjami wspomagającymi i uzupełniającymi.

Koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy zakłada:

- o rozwój i lepsze wykorzystanie obszarów związanych z drogą krajową nr 12/14 przy czym uszczegółowienie i rozwiązanie problemów związanych z obsługą komunikacyjną powinno być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (wieś Czechy oraz odcinek Krobanów),
- o podniesienie standardów istniejącej zabudowy wsi poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej i przeciwdziałanie zabudowie „w szczerym polu”, ale też umożliwieniu rozwoju terenów mieszkaniowych jako oferty dla przybyszów z zewnątrz. Rozwój ten należy przy tym podzielić na etapy w zależności od możliwości gminy w zakresie uzbrojenia nowych terenów wskazywanych pod zabudowę,
- o rozwój terenów stanowiących ofertę dla różnorodnej działalności produkcyjno-usługowej,
- o zapewnienie funkcjonowania lokalnych ciągów przyrodniczych w powiązaniu z regionalnym i krajowym systemem przyrodniczym.
- o wskazanie terenów, gdzie jest możliwe spełnienie warunków środowiskowych oraz akceptacja społeczna dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy ponad 100 kW,
- o wskazanie terenów potencjalnych zasobów surowców mineralnych wymagających udokumentowania,
- o wskazanie terenów z predyspozycjami i zasadnością zalesienia.

### **5.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

Dające się wyodrębnić w granicach gminy jednostki strukturalne związane są z zasięgiem i stopniem oddziaływania funkcjonalnego miasta Zduńska Wola. Są to:

#### **Strefa podmiejska**

Obejmuje ona teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, tj. sołectwa: Poręby, Ogrodzisko, Czechy, Izabelów, Tymienice, Korczew, Opiesin, Janiszewice, Ochraniew, Wymysłów, Gajewniki, Henryków, Biały Ług, Krobanów, Karsznice. **Obszary objęte zmianą studium w miejscowościach Wymysłów i Gajewniki oraz w miejscowościach Karsznice, Krobanów, Michałów, Ostrówek leżą w tej strefie.**

Strefa ta charakteryzuje się współistnieniem wielu funkcji, potencjalnym występowaniem konfliktów przestrzennych i społecznych, ale też jest to strefa najliczniej zamieszkała, o najsilniejszym zurbanizowaniu i najlepiej wyposażona w sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej.

### **Strefa rolnicza**

Obejmuje ona tereny położone w bardziej od miasta oddalonych partiach gminy i należą do niej sołectwa: Piaski, Polków, Annapole Nowe, Annapole Stare, Zborowskie, Zamłynie, Pratków, Rębieskie Stare, Rębieskie Nowe, Wojsławice, Wólka Wojsławska, Suchoczasy, Mostki, Kłady, Gajewniki Kolonia, Michałów i Ostrówek.

## **5.2. Kierunki przekształceń w strukturze przestrzennej gminy**

### 5.2.1. Zasady zagospodarowania terenów

#### *- ład przestrzenny*

W celu wzbogacenia atrakcyjności gminy, ustala się konieczność przestrzegania uwarunkowań przedstawionych w zapisie Studium oraz wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych, kompozycyjno-estetycznych w celu takiego kształtowania przestrzeni, by w rezultacie uzyskiwać takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyłoby harmonijną całość.

Zgodnie z aktualną w okresie sporządzania niniejszej zmiany studium ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn.zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w studium są jednak wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe.

Ustalenia zawarte w tekście studium oraz na rysunkach studium nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów, bowiem określają kierunki zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, granice poszczególnych terenów mogą zostać skorygowane, w szczególności wobec konieczności uwzględnienia granic własności czy też szczegółowego zaprojektowania układu komunikacyjnego.

Ustalenia studium w zakresie przeznaczenia terenów dotyczą podstawowych i dopuszczalnych, czy też towarzyszących rodzajów zabudowy. Na tych terenów mogą być realizowane także inne formy zabudowy i sposób zagospodarowania pod warunkiem nie pozostawiania w sprzeczności z funkcjami ustalonymi w studium.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy przewidzieć zieleń publiczną, podstawowe usługi dla ludności oraz tereny przewidziane do obsługi komunikacyjnej. Nowa zabudowa powinna odpowiadać funkcjom, zasadom i wskaźnikom określonym w niniejszym opracowaniu.

#### *- ogólne zasady kształtowania zabudowy*

- 1) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną, możliwość sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;

- 2) obiekty budowlane należy modernizować i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem otaczających obiektów zdegradowanych;
- 3) w ramach przebudowy i modernizacji istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych, oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie powinny mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz a rodzaj ich użytkowania nie powinien naruszać warunków zamieszkania;
- 4) należy ustalić lokalizację obiektów usługowych w zespołach zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że prowadzona w nich działalność nie spowoduje pogorszenia warunków zamieszkania i nie spowoduje przekroczenia standardów środowiska poza obszarem granic działki,
- 5) zaleca się, z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego, stosowanie zasady równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych funkcji;
- 6) na terenach objętych i proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską, zaleca się prowadzenie działań w zakresie projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i modernizacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących tych obszarów i obiektów;
- 8) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane decyzje oparte na przepisach odrębnych;
- 9) w bezpośrednim sąsiedztwie lasów powinna być ustalona strefa ochronna lasu, w której należy ograniczyć zabudowę;
- 10) na terenach wskazanych pod zabudowę, w szczególności o dopuszczalnej funkcji mieszkaniowej - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne (za wyjątkiem linii i urządzeń infrastrukturalnych i drogowych, obronności kraju oraz inwestycji produkcyjnych i usługowych, w tym rolniczych i związanych z rolnictwem oraz związanych z zagospodarowaniem odpadów);
- 11) podane w rozdziale 5.2.2 wysokości dotyczą obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych, takich jak: kominy, wieże, silosy, dźwigi itp. oraz urządzenia sportowe, łączności i inne;
- 12) dla obiektów o wysokości 50 m.n.p.t. i większej (wieże, kominy, maszty, słupy itp.), należy zgłaszać ich lokalizację do służb ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizacja tych obiektów powinna być także konsultowana z WKZ w zakresie relacji widokowych z obiektami zabytkowymi;
- 13) w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych, na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracji wodnych, rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) na terenach upraw rolnych, za zgodną ze Studium uznaje się lokalizację stawów i zbiorników (hodowlanych) oraz zalesienia w oparciu o przepisy odrębne;
- 15) na terenach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu, w oparciu o przepisy odrębne;
- 16) możliwość lokalizacji małych przydomowych turbin wiatrowych (bez konieczności podłączania do sieci) na potrzeby właściciela nieruchomości.

#### 5.2.2. Uszczegółowione ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, wskaźniki.

Pomimo poniższych, uszczegółowionych ustaleń, ostateczne ich określenie nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, biorącym pod uwagę ocenę stanu

faktycznego, dokonane uprzednio ustalenia, lokalne warunki i możliwości kształtowania zabudowy na konkretnym terenie, w tym doprecyzowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczone na rysunku „Kierunki polityki przestrzennej” tereny pod różne formy zagospodarowania dostosowano do skali mapy, co oznacza, że przebieg granic poszczególnych terenów oraz sieci infrastruktury technicznej określono w sposób orientacyjny, dopuszczający uściślenie ich lokalizacji przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej. Przedstawione na rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą a nie wyłączną i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być jednak przeciwstawne funkcji wiodącej.

1. Dla terenów mieszkaniowych o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy podmiejskiej, mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczalną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług lokalnych ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, również poprzez podniesienie stopnia wyposażenia komunalnego, poziomu estetyki obiektów i użytkowanego terenu;
- 2) preferowana wysokość budynków – do trzech kondygnacji, z użytkowym poddaszem; maksymalnie do 12 m do kalenicy;
- 3) w zespole istniejącej bądź nowej zabudowy uzupełnienie lub wyposażenie, między innymi w urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń rekreacyjną, miejsca parkingowe lub garażowe, a także zaprojektowanie terenów placów publicznych;
- 4) forma dachów, pokryć dachowych w nawiązaniu do sąsiednich budynków lub w częściach oddalonych - spadowe;
- 5) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
- 6) zalecany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni działki, ale dla działek już zainwestowanych, przy rozbudowie obiektów budowlanych mogą być dopuszczone wartości większe niż zalecane maksymalne,
- 7) prowadzenie działalności usługowej z wykluczeniem rodzajów działalności powodującej przekraczanie standardów środowiska poza granicami własnego terenu inwestora;
- 8) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych usług rzemiosła, zarówno wbudowanych w obiekty mieszkalne jak i wolnostojących, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania poza granice własnej działki;
- 9) możliwość lokalizowania zabudowy jednorodzinnej, małych domów mieszkalnych i funkcji usługowej, w tym również usług publicznych, jako funkcji dopuszczalnej,
- 10) zaleca się minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku podziałów wtórnych: 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 600 m<sup>2</sup> dla usług.

Przyjęty w niniejszym studium podział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na dwa etapy realizacji obejmuje:

- a) w I etapie: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej istniejących dróg publicznych i istniejącego uzbrojenia terenów. Umożliwia to realizację od zaraz ustaleń studium oraz obustronne obudowanie istniejących, głównie gminnych, dróg publicznych,
- b) w II etapie tereny rozwojowe o charakterze podmiejskim oznaczają możliwość przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wymagających ustalenia przebiegu nowych dróg dojazdowych, ustalenia zasad podziałów i nowych sieci uzbrojenia komunalnego. Etap ten powinien być możliwy do „uruchomienia” po wyczerpaniu rezerw terenowych przeznaczonych do zabudowy w I etapie.

2. Dla terenów mieszkaniowych o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy osadnictwa wiejskiego, z dopuszczalną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej), usług lokalnych i agroturystyki - ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji i budowy obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych, w tym również ograniczonej wielkościami zabudowy w zakresie prowadzenia specjalnych działów gospodarki rolnej (typu pieczarkarnie do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, fermy hodowlane do 40 DJP) z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji i budowy obiektów mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej,
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług i rzemiosła zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko poza granice własnej działki;
- 4) możliwość przekształcenia zabudowy na funkcję agroturystyczną, z zastrzeżeniem, że działalność ta nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko, poza granice własnej działki;
- 5) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki; a maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %,
- 6) preferowana wysokość budynków - do trzech kondygnacji, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, maksymalnie do 11 m; podpiwniczenia w zależności od warunków gruntowo-wodnych i spełnienia przepisów odrębnych;
- 7) dla budynków mieszkalnych zarówno w zabudowie zagrodowej jak i jednorodzinnej zalecane dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>;
- 8) utrzymanie istniejącej zabudowy rekreacyjnej oraz możliwość realizacji nowej z prawem do przebudowy i rozbudowy;
- 9) możliwość dokonywania podziału i łączenia działek, w wyniku, których minimalna zalecana powierzchnia nowej działki budowlanej po podziale wyniesie około 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy nierolniczej i 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej.

Relacje pomiędzy zabudową zagrodową a zabudową mieszkaniową zostaną jednoznacznie przesądzone i uściślone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wielkości nowoutworzonych działek należy traktować jako preferowane, z możliwością odstępstwa w uzasadnionych przypadkach, ze względu na istniejące uwarunkowania, do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dla zespołów o wiodącej funkcji mieszkaniowej, dla których będą sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć i określić niezbędne funkcje uzupełniające (w zależności od występujących uwarunkowań i potrzeb), jak: tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej, usługi lokalne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej z preferencją specjalnych działów gospodarki rolnej i gospodarstw fermowych ustala się następujące zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej ukierunkowanej na specjalne działy gospodarki rolnej i hodowlę zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP z możliwością rozbudowy pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi wynikających z przepisów odrębnych oraz sytuowania nowych obiektów w odległości zapewniającej istniejącej zabudowie o funkcjach mieszkaniowej zminimalizowanie uciążliwości odorowej;
- 2) preferowana wysokość budynków mieszkalnych w zagrodzie związanej z gospodarstwem hodowlanym – do dwóch kondygnacji, z dopuszczeniem użytkowego poddasza; maksymalnie 11 m do kalenicy, wysokość budynków związanych z prowadzoną działalnością - w przewadze parterowa, maksymalnie do 8 m, zaś silosy i urządzenia towarzyszące – do wysokości 20 m ;
- 3) dla budynków mieszkalnych jak i gospodarczych w zagrodzie - zalecane dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup>,
- 4) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki;

5) zalecany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki;

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, przebudowy, z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; preferowana wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji, z dopuszczeniem użytkowego poddasza; podpiwniczenia w zależności od warunków gruntowo-wodnych i spełnieniu przepisów odrębnych;
- 3) możliwość lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej; preferowana wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m, rekreacyjnych – parter z dopuszczeniem użytkowego poddasza o wysokości do 7,5 m;
- 4) dla budynków mieszkalnych jak i rekreacyjnych zalecane dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>, a tam, gdzie one przeważają w terenie – dachy płaskie,
- 5) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30 % powierzchni działki; dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 60 %;
- 6) zalecany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35 % dla zabudowy jednorodzinnej i 15 % dla zabudowy rekreacyjnej,
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy towarzyszącej, takiej jak zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, altany;
- 8) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością ograniczonej rozbudowy nie powodującej wzajemnych kolizji obniżających poziom warunków zamieszkania i wypoczynku;
- 9) możliwość dokonywania podziału i łączenia działek, w wyniku, których minimalna zalecana powierzchnia nowej działki budowlanej po podziale wyniesie około 1000 m<sup>2</sup>.
- 10) możliwość przekształcenia zabudowy istniejącej zagrodowej i rekreacyjnej, na funkcję agroturystyczną, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki lub lokalu, do których prowadzący posiada tytuł prawny.

5. Dla terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej, z dopuszczalną funkcją usług sportu i obsługi turystyki i rekreacji, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni i obsługi komunikacji - ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością modernizacji, rozbudowy bądź uzupełnienia i wymiany zabudowy;
- 2) utrzymanie istniejącej funkcji, z możliwością zmiany profilu, przy zastrzeżeniu, że zmiana nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- 3) możliwość zmiany funkcji usług na zabudowę mieszkaniową, bądź możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jako funkcji dopuszczalnej;
- 4) możliwa lokalizacja obiektów towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży wolnostojących jako budynków parterowych, o kształcie i formie odpowiadającej otoczeniu;
- 5) dla obiektów sakralnych, objętych rejestrem bądź ewidencją zabytków – działania inwestycyjne uwarunkowane wymaganiami określonymi przez przepisy odrębne,
- 6) możliwość uzupełnienia zabudowy usługowej o obiekty i urządzenia związane z funkcją dydaktyczną i wychowaniem fizycznym;
- 7) dopuszcza się zmianę dotychczasowej funkcji podstawowej na inne cele publiczne, bądź usługowe;
- 8) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń sportowych – boisk i placów gier itp.;
- 9) możliwość realizacji nowych sportowych, wypoczynkowych i rekreacyjnych obiektów i urządzeń terenowych;

- 10) możliwość przekształcenia, wyburzenia bądź zmiany przeznaczenia istniejących budynków usługowych, jednak bez możliwości wprowadzania uciążliwych funkcji przemysłowych i wytwórczych oraz obiektów i działalności związanych z gospodarką odpadami ;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych, towarzyszących funkcjom usługowym, zaplecza socjalnego, szatni, sanitariatów itd. jako parterowych,
- 12) możliwość lokalizowania nowych budynków usługowych o wysokości do 15 m;
- 13) dopuszcza się możliwość wydzielania nowych działek z wjazdem umożliwiającym korzystanie z samochodowego transportu towarowego wraz z zapewnieniem miejsc parkingowych;
- 14) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki i maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki. Na terenach zainwestowanych w okresie sporządzania niniejszej edycji studium – dopuszcza się wyższy wskaźnik powierzchni zabudowy, jednak nie powinien on przekroczyć wartości 75 %,
- 15) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej właściciela i pomieszczeń dozoru jako funkcji uzupełniającej lub dopuszczalnej;
- 16) dopuszcza się zmianę profilów działalności i całkowite przekształcenie zainwestowania, z możliwością wyburzeń i wymiany zabudowy. Zaleca się wykorzystanie terenu na inne cele usługowe z możliwością funkcji mieszkaniowej – jako dopuszczalnej;

6. Dla terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynów, składów, z dopuszczalną funkcją urządzeń infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, a także urządzeń fotowoltaiki - odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW - ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko poza granice działki;
- 2) możliwość lokalizowania nowych budynków o wysokości do 20 m, z dopuszczeniem urządzeń wyższych, jeżeli wynika to z przyjętej technologii produkcji;
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania nowych działek z wjazdem umożliwiającym korzystanie z samochodowego transportu towarowego wraz z zapewnieniem miejsc parkingowych;
- 4) możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających – usług, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej, jeżeli wynika to z charakteru prowadzonej działalności lub z potrzeb dozoru i nadzoru;
- 6) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki i maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70 %,
- 7) możliwość lokalizowania instalacji i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, przy czym linie rozgraniczające zabudowy przemysłowej, przetwórstwa, składów i magazynów stanowią równocześnie granice ich stref ochronnych. Dopuszczenie lokalizacji urządzeń ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych dotyczy także terenów rezerw zabudowy przemysłowej, przetwórstwa, składów i magazynów.
- 8) maksymalna wysokość urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii – fotowoltaiki – 5 m.

9) na obszarze objętym V edycją studium dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

7. W studium wprowadza się pojęcie tzw. terenów rozwojowych dla wiodących funkcji, takich jak: mieszkaniowo-usługowa i produkcyjno-usługowa, składów i magazynów. Oznacza to możliwość przeznaczenia terenów obecnie otwartych, użytkowanych rolniczo – jako funkcji docelowej, prognozowanej, w dłuższym horyzoncie czasowym tj. jako II etap realizacji zabudowy.

Przyjmuje się zasadę, iż tereny rozwojowe winny być sukcesywnie obejmowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które określą i uszczegółowią zasady przyszłego zagospodarowania, możliwości obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturą techniczną. a także

określą relacje pomiędzy poszczególnymi formami i funkcjami zabudowy, tak aby zachowane były standardy zamieszkiwania oraz obsługi. W szczególności w strefie podmiejskiej istotnym jest, aby było możliwym tworzenie uporządkowanych zespołów tej zabudowy tworzących osiedla mieszkaniowe, nie zaś – rozpoczynanie budów w „szczerym polu” w zespole działek utworzonych wskutek podziału nieruchomości jednego właściciela.

Dla terenów rozwojowych o funkcjach określonych w studium obowiązywać mają zasady zagospodarowania i wskaźniki opisane wyżej.

8. Dla pozostałych terenów, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) tereny rolne:

- a) utrzymanie istniejących upraw polowych, sadów, plantacji itp. z możliwością zabudowy obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zabudową usługową i produkcyjną, służącą produkcji rolniczej i służących obsłudze gospodarki rolnej itp.,
- b) zachowanie rozproszonej zabudowy zagrodowej i możliwość realizacji zabudowy zagrodowej oraz związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, zabudowy inwentarskiej, rolniczej, związanej z przetwórstwem, składowaniem, produkcją sadowniczą, warzywną itp.,
- c) możliwość przekształcania istniejącej zabudowy bądź realizowania zabudowy agroturystycznej,
- d) możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
- e) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych,
- f) budowa zbiorników wodnych (hodowlanych i rekreacyjnych) na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych jest możliwa po spełnieniu przepisów odrębnych (ustawy Prawo wodne),
- g) dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz właściwych warunków odpływu wód opadowych i roztopowych należy zachować istniejącą sieć rowów melioracyjnych. W przypadku realizacji inwestycji kolizje z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych – rowami melioracyjnymi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawą Prawo wodne),
- h) zaleca się nieprzykrywania rowów melioracyjnych na otwartych terenach upraw rolnych,
- i) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej),
- j) możliwość prowadzenia rozpoznania złóż kruszywa pospolitego, ewentualnego udokumentowania ich, celem uzyskania koncesji na eksploatację, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- k) zakazuje się składowania ziemi na otwartych terenach upraw rolnych,
- l) możliwość zalesiania gruntów rolnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- ł) możliwość modernizacji bądź rozbudowy istniejących dróg, oraz budowy nowych odcinków;

Odrębnego potraktowania wymagają tereny rolne z możliwością lokalizacji odnawialnych źródeł energii, ale tylko tych, które są akceptowane społecznie. Są nimi tylko instalacje ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. Obszary, na których wskazuje się na możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych są wskazane graficznie na rysunku studium. Maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – to 5 m.

2) tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych:

- a) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego gminy, jako terenów otwartych, z możliwością zadrzewień,
- b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i drogową, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- c) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych itp.,
- d) budowa zbiorników wodnych (hodowlanych i rekreacyjnych) na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych jest możliwa po spełnieniu przepisów odrębnych,



- e) możliwość modernizacji bądź rozbudowy istniejących dróg, oraz budowy nowych odcinków;
- f) na obszarze objętym V edycją studium dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych i garaży oraz budynków gospodarczych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 3) tereny zieleni parkowej:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i krzewów ozdobnych,
- b) możliwość urządzenia placów zabaw, lokalizowania obiektów małej architektury i sanitariatów itp.,
- c) dla założenia pałacowo-parkowego we wsi Wojsławice, wpisanego do ewidencji zabytków, działania inwestycyjne wymagają współdziałania z WKZ, a dla założenia dworsko-parkowego w Karsznicach objętego ochroną na podstawie planu miejscowego – wskazuje się potrzebę pilnej rewaloryzacji. Podobną potrzebę rewaloryzacji wskazuje się dla założenia parkowego w Krobanówku.
- d) możliwość lokalizowania funkcji usługowej (gastronomii, handlu) jako funkcji dopuszczalnej.

### 4) tereny ogrodów działkowych:

- a) utrzymanie dotychczasowej formy użytkowania,
- b) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) możliwość przekształcenia w tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- d) na obszarze objętym V edycją studium dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych i garaży oraz budynków gospodarczych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 5) tereny cmentarzy:

- a) utrzymanie istniejącego cmentarza we wsi Korczew wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi,
- b) możliwość lokalizowania obiektów i zaplecza - urządzeń sanitarnych, socjalnych itp.,
- c) dla obiektu cmentarza, w szczególności zieleni cmentarnej, podlegających ochronie konserwatorskiej - działania inwestycyjne uwarunkowane spełnieniem przepisów odrębnych;

### 6) tereny lasów:

- a) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- b) uwzględnianie i realizacja ustaleń planów urządzenia lasów,
- c) utrzymuje się istniejące osady leśne, z prawem do ich rozbudowy i modernizacji,
- d) zakaz realizacji zabudowy poza zabudową związaną z gospodarką leśną oraz obiektów infrastruktury technicznej, drogowej i ochrony przeciwpożarowej;

### 7) tereny wskazane do zalesień:

- a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień,
- b) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków, dróg i elementów infrastruktury technicznej.

### 8) tereny wód otwartych (zbiorniki, rzeki, cieki i rowy melioracyjne) :

- a) utrzymanie rzek: Warty, Pichny k.Zduńskiej Woli i Tymianki wraz z dopływami. Ustala się zakaz likwidacji rowów, zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich zanieczyszczania i ograniczania dostępu do nich,
- b) zakazuje się przegradzania dolin rzecznych stanowiących korytarze ekologiczne,
- c) użytkowanie wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych, urządzenie łowisk i stawów hodowlanych powinno być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzeki oraz ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- e) należy zapewnić pas gruntu od rzek, wolny od trwałych naniesień i nasadzeń w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji,
- f) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rzekami powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (komunalne ujęcia wody, ważniejsze zakładowe ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, tereny obiektów i urządzeń gospodarki odpadami, obiekty i urządzenia gazownictwa, elektroenergetyki):

- a) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń z możliwością ich rozbudowy i modernizacji,
- b) możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń technicznych w oparciu o przepisy odrębne,
- c) utrzymanie obecnej obsługi komunikacyjnej z możliwością przebudowy, modernizacji i budowy nowych przebiegów usprawniających układ komunikacyjny i obsługę techniczną obszaru.

#### 10. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych i terenów zmeliorowanych

Granice terenów zmeliorowanych zostały przedstawione na obydwu rysunkach studium. Tereny te i urządzenia melioracji wodnych powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym i jako trwałe użytki zielone. W przypadku inwestycji realizowanych na gruntach figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej w okresie sporządzania niniejszego studium przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – zmiana przeznaczenia zmeliorowanych gruntów rolnych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych przy braku alternatywnych rozwiązań po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują także działania określone przepisami odrębnymi w zakresie wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów po dokonaniu zmiany sposobu wykorzystania gruntów rolnych.

W przypadku użytków rolnych nie figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów – każda zmiana przeznaczenia terenów nie powinna zakłócać przepływu wód gruntowych.

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz właściwych warunków odpływu wód opadowych i roztopowych należy zachować istniejącą sieć rowów melioracyjnych. Należy zapewnić pas gruntu od rowów melioracyjnych wolny od naniesień i nasadzeń w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji. Kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rowami melioracyjnymi i rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawy Prawo wodne). Otwarte rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych nie powinny być, poza szczególnymi i uzasadnionymi przypadkami niewielkich odcinków, przykrywane tj. prowadzone jako rurociągi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne wyszczególnione w podrozdziale 5.2 należy traktować w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako oczekiwane standardy urbanistyczne, a więc jako wielkości wyjściowe. Mogą one ulec niewielkim zmianom w zależności od uwarunkowań przestrzennych i stopnia szczegółowości ustaleń planów miejscowych. **W/w wskaźniki odnoszą się także do obszarów objętych niniejszą zmianą studium w granicach wskazanych do zagospodarowania poszczególnymi funkcjami.**

Wskaźniki opisane w rozdziale 5.2.2. odnoszą się także do obszarów objętych V edycją studium. Ponadto w obszarze objętym V edycją studium wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług lokalnych, dla których ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, również poprzez podniesienie stopnia wyposażenia komunalnego, poziomu estetyki obiektów i użytkowanego terenu;
- 2) preferowana wysokość budynków – do dwóch kondygnacji, z użytkowym poddaszem; maksymalnie do 12 m;

- 3) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki;
- 4) zalecany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy towarzyszącej, takiej jak zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty, altany;
- 6) możliwość lokalizowania funkcji usług lokalnych, jako funkcji dopuszczalnej.

### 5.3. Obszary przestrzeni publicznej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „*ilekroć w ustawie jest mowa o „obszarze przestrzeni publicznej” – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*”. W takim rozumieniu w gminie Zduńska Wola nie ma ani jednego obszaru o szczególnym znaczeniu dla ogółu wszystkich mieszkańców, czyli takiego miejsca, w którym koncentruje się w wyraźny sposób życie publiczne. Obszary takie znajdują się w rozproszeniu. Urząd Gminy, w którym mieszkańcy załatwiają swoje różne sprawy mieści się w mieście Zduńska Wola przy ul. Zielonej 30. Życie publiczne koncentruje się w gminie przede wszystkim w rejonach usług publicznych, takich jak:

- rejon kościołów i kaplic (Korczew, Janiszewice, Czechy)
- rejon szkół (Annapole Stare, Wojślawice, Janiszewice, Czechy, Krobanów)
- rejon centralnej części wsi, w szczególności posiadających świetlice wiejskie.

W Studium preferowane jest stanowisko mówiące o tym, że istnienie miejsc wspólnych spotkań mieszkańców sprzyja procesowi integracji społecznej, poczuciu własnej wartości i lokalnemu patriotyzmowi. Wspólne spotkania mogą owocować wieloma bardzo ciekawymi i pożytecznymi akcjami społecznymi. Obszary o charakterze przestrzeni publicznej powinny posiadać obiekty służące zaspokajaniu potrzeb nie tylko stałych mieszkańców, ale i mieszkańców sezonowych oraz turystów.

W Studium przyjmuje się, iż „obszary centrum wsi”, które skupiają program usług i obsługi społeczności lokalnej danej wsi mogą w przyszłości stać się obszarami przestrzeni publicznych, jednak obecnie takich miejsc nie ma.

### 5.4. Walory krajobrazowo - turystyczne

Do działań znaczących w rozwoju gminy należy także rozwój sektora turystyki. Jednym ze sposobów na zwiększenie atrakcyjności turystycznej gminy, jest rozbudowa infrastruktury turystycznej, na którą składają się między innymi szlaki rowerowe, konne, samochodowe, obszary wypoczynku i rekreacji. Ich przygotowanie i realizacja uzależniona będzie jednak od działań samorządu lokalnego.

Do turystycznego rozwoju gminy Zduńska Wola, mogą przyczynić się istniejące szlaki i pasma turystyczno- kulturowe o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) Łódzki Szlak Konny wiodący z gminy Łask (Borszewice) do Kolonii Gajewniki, do Gajownik, Kolonia Kraszęcin, Kęszyce, przez las w Mostkach, do Wólki Wojślawskiej, do Wojślawic i przez las w kierunku Szadku,
- 2) Nadwarciański Szlak Bursztynowy o przebiegu droga powiatową nr 1765E w Piaskach (rowerowy),
- 3) Skarby Ziemi Sieradzkiej o przebiegu z Szadku drogą powiatową nr 4907E do Zduńskiej Woli (rowerowy).
- 4) Szlak Parków Krajobrazowych (rowerowy) o przebiegu wzdłuż drogi powiatowej 1765E. a także inne szlaki wyszczególnione w rozdziale III.4.3. Przygotowywany jest aktualnie do wyznaczenia przebiegający przez gminę ponadregionalny Szlak Frontu I Wojny Światowej.

Gminę rozślawiają nadto festiwale i imprezy jeździeckie o znaczeniu regionalnym i krajowym odbywające się w Gajewnikach, gdzie istnieje już znacząca w regionie baza noclegowa.

## 5.5. Tereny wyłączone z zabudowy ze względu na przepisy odrębne

Są to:

- strefa ochronna wyznaczona w odległości 50 m od granic ogrodzenia cmentarnego cmentarza w Korczewie, wyłączona z zabudowy o funkcji mieszkaniowej i funkcji związanych z produkcją i przechowywaniem żywności.
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w dolinie Warty) **obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi 10 % oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %**, na których występują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne. Tylko w szczególnych przypadkach, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od tych zakazów. **Organ gminy, pomimo zapisanej w przepisach odrębnych fakultatywności ustalenia w/w zakazów – na obszarach wskazanych w dolinie Warty jako obszary szczególnego zagrożenia powodziowego postanawia o ich wyłączeniu z zabudowy,**
- tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych do czasu całkowitego wyeksploatowania zasobów,
- strefy uciążliwości od obiektów infrastruktury technicznej:
  - o napowietrznych linii WN 110 kV (korytarz wg Polskiej Normy)
  - o napowietrznych linii średniego napięcia (korytarz wg Polskiej Normy)
  - o gazociągów wysokiego ciśnienia (korytarze wg przepisów odrębnych),
- tereny kolejowe PKP (teren zamknięty, odległości wynikające z przepisów odrębnych),
- tereny wzdłuż drogi ekspresowej S-8 (odległości wg przepisów odrębnych, z uwzględnieniem decyzji „środowiskowej”),
- strefa A obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, gdzie obowiązuje zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego, a także mieszkaniowo-usługową oraz zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- strefa B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, gdzie obowiązuje zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## 5.6. Tereny, na których ogranicza się lokalizację zabudowy ze względu na ochronę walorów przyrodniczych

Wyżej wymienione tereny to:

- lasy,
- wszystkie tereny zieleni urządzonej,
- kompleksy zieleni z pomnikami przyrody,
- parki zabytkowe,
- **tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2 %) oraz tereny narażone na okresowe podtopienia,**
- tereny występowania potencjalnych złóż surowców,
- tereny innych dolin rzecznych i obniżeń terenowych,
- obszary występowania gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych (II-III) oraz tereny zmeliorowane,
- wzdłuż dróg głównych (odległości w zależności od przekroczenia poziomu hałasu powodowanego natężeniem ruchu oraz ograniczenia w zakresie obsługi terenów przyległych wynikające z przepisów odrębnych),

## **6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **6.1. Obiekty i obszary objęte ochroną oraz zasady ich ochrony**

Wymogi ochrony przyrody wynikają m.in. z zapisów zawartych w obowiązującej w okresie sporządzania niniejszej zmiany studium ustawie z dnia 16.04. 2004 r. o ochronie przyrody oraz z aktów wykonawczych.

Tereny położone w gminie Zduńska Wola zostały objęte kilkoma formami ochrony przyrody takimi jak: rezerwaty przyrody, Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki, pomniki przyrody, Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu i użytki ekologiczne.

#### **1. Rezerwaty Przyrody „Jabłecznik” i „Wojślawice”**

Dla obydwu obiektów powinny zostać sporządzone plany ochrony i działania w nich określone będą wykonywane przez Nadleśnictwo Kolumna, które nimi administruje.

Istotą ochrony rezerwatu przyrody „Jabłecznik” jest zapewnienie trwałości składu gatunkowego, ale także ciągłości przebiegających na terenie rezerwatu procesów ekologicznych. W 2012 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi przystąpił do sporządzenia projektu planu ochrony dla rezerwatu.

W przypadku rezerwatu przyrody „Wojślawice” planu ochrony nie ma, jednak Nadleśnictwo zapewnia ochronę jego wartości, przede wszystkim poprzez zapewnienie trwałości drzewostanu , ale także ciągłości przebiegających na terenie rezerwatu procesów ekologicznych.

#### **2. Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki**

Obowiązującym w zakresie zasad ochrony jest Rozporządzenie nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego, z dnia 11 stycznia 2006 r w sprawie Parku Międzyrzecza Warty i Widawki (Dz. Urz. Woj. Ł. nr 20, poz. 194, z dnia 23 stycznia 2006 r). Zasady ochrony Parku reguluje także Rozporządzenie nr 30/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki (Dz. Urz. W. Ł. nr 380, poz. 2946, z dn. 13 listopada 2006 r).

#### **3. Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu**

W obecnym kształcie Nadwarciański OChK został utworzony na podstawie Rozporządzenia nr 5/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 w sprawie wyznaczenia Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Ł. nr 75, poz. 709 z dn. 31 marca 2009 r.

Od stycznia 2013 r obowiązuje Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 18 grudnia 2012 r. w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu gdzie wymienione są ustalenia dotyczące czynnej ochrony jaką należy realizować na terenie obszaru oraz aktualnie obowiązujące zakazy. Nadzór nad obszarem sprawuje Marszałek Województwa Łódzkiego.

#### **4. Użytki ekologiczne**

Są one opisane w części obejmującej uwarunkowania i celem ochrony tych obszarów jest zachowanie w niezmienionym kształcie (wąwóz ze źródłem wysiękowym w leśnictwie Piaski) i pozostawienie procesom naturalnej sukcesji (obszar poeksploatacyjny w Zborowskich).

#### **5. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe**

Proponowane jest w planie ochrony Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki utworzenie na powierzchni około 127 ha w sołectwie Piaski (gmina Zduńska Wola) i w sołectwie Beleń (gmina Zapolice) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Piaski-Beleń”. Stanowią go ma uroczysko łąkowe tworzące cenną przyrodniczo mozaikę wielu półnaturalnych i antropogenicznych zbiorowisk łąkowych, szuwarowych oraz oczek wodnych z roślinnością wodną w dolinie rzeki Warty.

Zasady jego ochrony powinny zostać ustalone w uchwale Rady Gminy, o ile taka zostanie podjęta o objęciu ochroną prawną tego obszaru.

5. Pomniki przyrody. Są wyszczególnione w części obejmującej uwarunkowania i zasady ich ochrony wynikają wprost z ustawy o ochronie przyrody.

#### 6. Inne formy ochrony przyrody.

Na terenie gminy Zduńska Wola nie ma obszarów włączonych do sieci Natura 2000 w tym obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (projektowanych specjalnych obszarów ochrony siedlisk) oraz potencjalnych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty.

Na terenach lasów państwowych zidentyfikowano siedliska naturowe chronione na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000”

Są to:

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| • grąd subkontynentalny        | kod 9170 |
| • wyżynny jodłowy bór mieszany | kod 91PO |
| • łąg olszowy                  | kod 91EO |

### **6.2. Ogólne kierunki polityki w zakresie ochrony przyrody**

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody. Ustawa w tym zakresie nakłada stosowne obowiązki zarówno na osoby fizyczne jak również na organy administracji publicznej, osoby prawne i inne jednostki organizacyjne. Ustawa określa bezpośrednią odpowiedzialność za nadzór nad poszczególnymi formami ochrony.

W przypadku parku krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu nadzór taki pełni Marszałek Województwa Łódzkiego.

Dla tych form ochrony obowiązują akty prawne na podstawie których wykonywanie ochrony jest ściśle określone. Rolą władz samorządowych gminy Zduńska Wola jest przestrzeganie tych zasad oraz respektowanie zakazów, a nade wszystko współdziałanie z marszałkiem województwa i agendami przez niego powołanymi. W przypadku parku krajobrazowego dotyczy to Dyrekcji Sieradzkich Parków Krajobrazowych. Realizacja tych zadań w zakresie kształtowania i ochrona krajobrazu, przede wszystkim może być realizowane poprzez kształtowanie polityki przestrzennej gminy.

Ważnymi obiektami objętymi ochroną prawną są na terenie gminy rezerwaty przyrody Jabłecznik i Wojsławice. Są to rezerwaty wchodzące w skład Państwowego Gospodarstwa Leśnego. Zgodnie z zarządzeniem nr 34/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 2 czerwca 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Jabłecznik” oraz zarządzeniem nr 42/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Wojsławice” nadzór nad obiektami został powierzony Regionalnemu Konserwatorowi w Łodzi. Kierunkiem polityki władz samorządowych gminy w tym przypadku powinno być prowadzenie szerokiej edukacji ekologicznej w ścisłym porozumieniu z Nadleśnictwem Kolumna oraz Nadleśnictwem Poddębice. Efektem prawidłowo realizowanej edukacji będzie respektowanie zasad ochrony rezerwatów. Zakazy obowiązujące w rezerwach wynikają z ustawy o ochronie przyrody. Prawem, ale i społecznym obowiązkiem władz samorządowych gminy jak i jej mieszkańców jest uczestniczenie w procedurach dotyczących sporządzenia planów ochrony dla rezerwatów.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, jedynie rada gminy jest kompetentna w zakresie wprowadzenia ochrony lub jej zniesienia w przypadku pomnika przyrody, zespołu przyrodniczo krajobrazowego, użytku ekologicznego oraz stanowiska dokumentacyjnego.

Kierunkiem polityki władz samorządowych w tym zakresie, musi pozostać prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej, umożliwiającej pełną ochronę obiektów istniejących jak i

wprowadzanie ochrony obiektów nowych. Istotne znaczenie ma tu realizowanie zasady zrównoważonego rozwoju. Tak jak w przypadkach pozostałych, ważnym elementem jest prowadzenie ogólnie pojętej edukacji ekologicznej.

W przypadku użytku ekologicznego Piaski oraz wszystkich pomników przyrody na Radzie Gminy Zduńska Wola spoczywa obowiązek dostosowania stanu prawnego tych form ochrony do wymogów ustawy o ochronie przyrody.

**Zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu Sejmiki poszczególnych województw uchwalą audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 11 września 2018 r. Aktualnie na obszarze województwa łódzkiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy.**

Na dzień rozpoczęcia prac nad V edycją studium prace nad projektem audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego zostały rozpoczęte i nadal trwają.

### **6.3. Strefy ochronne ujęć wód podziemnych**

Wszystkie ujęcia wód podziemnych mają zapewnione bezpośrednie strefy ochrony. Jest to obszar, na którym usytuowane jest ujęcie wody oraz otaczający je pas gruntu o szerokości od 8 do 10 m, zależnie od charakteru i rodzaju ujęcia. Dopuszczalne jest wyznaczanie granic terenu ochrony bezpośredniej o innej szerokości, jeżeli jest to uzasadnione ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu otaczającego ujęcie wód podziemnych. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Musi on być ogrodzony, oznaczony i wyposażony w tablice informacyjne.

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- 2) zagospodarować teren zielenią,
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Teren ochrony pośredniej jest obszarem wyznaczonym na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej określającej zasoby ujęcia i obszar zasobowy ujęcia obejmujący strefę wewnętrzną, przylegającą do terenu ochrony bezpośredniej i strefę zewnętrzną. Wewnętrzny teren ochrony pośredniej obejmuje obszar wyznaczony 30-dniowym czasem przepływu wody w warstwie wodonośnej do ujęcia. Zewnętrzny teren ochrony pośredniej obejmuje obszar spływu wód do ujęcia, w tym także obszar zasilania oraz obszar ochrony jakościowej i ilościowej (zasobowej) ujęcia. Sposób wyznaczania granicy terenu ochrony pośredniej określają odpowiednie przepisy, w których podane są także nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenów wewnętrznego i zewnętrznego ochrony pośredniej.

Na terenach ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia. Dotychczas strefa ochrony pośredniej była ustanowiona tylko dla ujęcia wody w Czechach. Z mocy przepisów ustawy Prawo wodne, wszystkie strefy ochrony pośredniej zostały zniesione, a więc nie ma takiej strefy również w Czechach. Gmina nie zamierza aktualnie jej ustanawiać.

## 7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej - zasady ochrony

Obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego przedstawiono w rozdziale IV.3 niniejszego tekstu Studium. W niniejszym rozdziale podaje się ustalenia dotyczące ochrony tych obiektów. Dla utrzymania ciągłości historycznej użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską, najbardziej właściwe jest ustalenie dla nich funkcji nawiązujących do pierwotnego przeznaczenia.

W polityce ochrony zabytków należy uwzględniać:

- o zachowanie i eksponowanie walorów dziedzictwa kulturowego gminy Zduńska Wola,
- o konserwację i przywracanie do stanu właściwego zasobów, składników i walorów środowiska kulturowego,
- o kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych.

Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest celem publicznym i także zadaniem polityki przestrzennej. Obiekty kultury materialnej winny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem ochrony konserwatorskiej, rewaloryzacji i humanizacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać do:

- 1) zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- 2) konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków, cmentarzy, zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych,
- 3) zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) zachowania i konserwacji obiektów historycznych oraz dążenie do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji cennych obiektów zniszczonych,
- 5) dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

*- ustalenia dotyczące zabytków wpisanych do rejestru:*

W odniesieniu do 2 obiektów wpisanych do rejestru zabytków tj.

- 1) kościół parafialny p.w.św.Katarzyny w Korczewie – nr rej. 824/29/A,
  - 2) dwór w zespole pałacowo-parkowym w Wojsławicach – nr rej. 868/88/A,
- stosownie do obowiązujących uwarunkowań prawnych, wszelkie działania w tych obiektach wymagają wydania indywidualnych wytycznych konserwatorskich i uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykorzystanie zabytku na cele użytkowe może się odbywać wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

Nowa zabudowa (na terenie zabytku i w jego sąsiedztwie) powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej w układzie skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych. W sytuacjach wątpliwych, dla nowo projektowanych obiektów, należy prowadzić stosowne działania określone w przepisach odrębnych.

Wszelkie zmiany w otoczeniu i w sąsiedztwie w/w zabytków (przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania), których charakter może mieć wpływ na walory tych obiektów (np. ekspozycja) – nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszyć jego wartości i w związku z tym wymagają działania w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

*- ustalenia w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:*

W gminnej ewidencji zabytków znajdują się:

- 1) w Karsznicach
  - o zespół dworsko-parkowy, w skład którego wchodzi dwór i park,
- 2) w Korczewie:



- zespół kościoła parafialnego, w skład którego wchodzi kościół parafialny p.w.św.Katarzyny, plebania i cmentarz przykościelny wraz z pierścieniem drzew w obrębie ogrodzenia,
  - zespół cmentarza parafialnego z cmentarzem i kaplicą cmentarną oraz zadrzewieniem w obrębie działki cmentarnej (nr ewid. 161),
- 3) w Wojsławicach:
- zespół pałacowo-parkowy, w skład którego wchodzi park z reliktem dworu na wyspie oraz budynki: pałac i dwór, a także relikw z zespołu folwarcznego, w którym znajdują się m.in. spichlerz, czworak, obora i stodoła),
- 4) w Andrzejowie: schron bojowy – element linii umocnień obronnych 1939 r.  
 5) w Piaskach: schron bojowy – element linii umocnień obronnych 1939 r.  
 6) w Ochraniewie – budynek mieszkalny z I poł. XIX w. pod adresem Ochraniew 39,  
 7) w Tymienicach – budynek dworku z pocz. XIX w. – obecnie biuro zakładu Agros Nowa.

Wszystkie obiekty zawarte w gminnej ewidencji zabytków należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur w następujący sposób:

- a) przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu budynków ustalić obowiązek trwałego zachowania ich wartości. Działania, które mogą mieć wpływ na wygląd elewacji bądź mogą przyczynić się do zmiany wyglądu mogą być podjęte w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) adaptacja, przebudowa lub rozbudowa budynku jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali i zniekształcenia formy, ponadto powinna uwzględniać zachowanie historycznej proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw wewnętrznych,
- c) w stosunku do obszarów parków i cmentarza nie należy dopuścić do zmiany sposobu użytkowania terenu i podjąć konieczne działania pielęgnacyjne (Wojsławice, Korczew) lub rewaloryzacyjne (Karsznice),
- d) wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów i elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej, mogą być dokonywane na warunkach określonych przez przepisy odrębne,
- e) rozbiórkę budynków zabytkowych można dopuścić w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu – Wojewódzki Konserwator Zabytków może nałożyć obowiązek wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej obiektu likwidowanego;
- f) wszelkie zmiany w sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne i użytkowe), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości. W związku z powyższym, działania w zakresie zmian dokonywanych w otoczeniu zabytków należy prowadzić w porozumieniu z WKZ.
- g) dla przebudowywanych obiektów budowlanych lub zmiany w sposobie użytkowania terenów parków – postępowanie zmierzające do realizacji należy prowadzić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- Proponowane wytyczne konserwatorskie dla obszarów wymagających ochrony:

- a) strefa pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A”,
- b) strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B”,
- c) strefa ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych „E”

**STREFA „A”**- pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A” obejmuje teren wokół kościoła parafialnego w Korczewie oraz zespół pałacowo-parkowych w Wojsławicach.

Strefa "A" obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół,

wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wytyczne konserwatorskie dla strefy "A" zostały określone w formie wymagań i postulatów:

1. współdziałaniu z WKZ wymaga lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego w tej strefie,
2. należy zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, tj. utrzymać istniejącą sieć dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
3. należy zachować istniejące podziały parcelacyjne,
4. nie należy wytyczać nowych ciągów komunikacyjnych kolidujących z istniejącym układem,
5. wszelkie działania inwestycyjne wymagają współdziałania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**STREFA "B"** - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje :

- cmentarz parafialny w Korczewie,
- zespół dworsko-parkowy w Karsznicach.

Strefa "B" obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą "B" obejmuje się też niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane cieki czy zespoły starodrzewu.

Strefa ta służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych. Nie stawia się wobec niej wymagań tak jak dla strefy "A", nie mniej jednak powinna podlegać postulowanym rygorom:

1. wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
2. dopuszcza się realizację nowej zabudowy z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
3. należy zachować istniejące podziały parcelacyjne,
4. nie powinno się wytyczać nowych ciągów komunikacyjnych, ale opierać je na dotychczasowych założeniach,
5. wszelkie działania inwestycyjne wymagają współdziałania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W gminie Zduńska Wola strefa „B” została ustanowiona w 2009 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice i obejmuje zespół dworsko-parkowy w Karsznicach.

**STREFA "E"** - strefa ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych „E”, obejmuje :

- teren przy kościele parafialnym w Korczewie,
- teren przy zespole pałacowo-parkowym w Wojśławicach,
- teren przy zespole dworsko-parkowym w Karsznicach,

Strefa "E" obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy "E" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

Strefę "E" proponuje się wprowadzić jako uzupełnienie stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B" w charakterze otuliny. Strefa taka została ustanowiona w 2009 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Karsznice dla terenu przy zespole dworsko-parkowym w Karsznicach.

W strefie tej postuluje się:

1. zachowanie istniejącego drzewostanu,
2. utrzymanie istniejącego użytkowania,
3. nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
4. nie lokalizowanie obiektów kubaturowych,
5. wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe w tej strefie wymagają konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ**

W rejonie lokalizacji stanowisk archeologicznych wszelkie inwestycyjne poczynania inżynierskie, budowlane i inne związane z naruszeniem struktury gruntu poniżej warstwy ornej tj. na głębokości większą niż 30 cm, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.;

### **PARK KULTUROWY**

Ze względu na dużą ilość śladów osadnictwa w dolinie Warty, projektowanym jest utworzenie parku kulturowego w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Obszar parku to głównie gmina Zapolice ze Strońskiem, Beleniem i malowniczym obszarem krawędziowym doliny Warty. Na północ od gminy Zduńska Wola, park ten ma obejmować fragment gminy Sieradz.

## **8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

### **8.1. Cele polityki rozwoju komunikacji i transportu.**

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,

- o stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- o ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- o umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- o tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- o tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

## 8.2..Rozwój komunikacji drogowej

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Zduńska Wola są:

- o ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z gminą oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- o zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- o poprawa czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jej hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i powiatowych) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wynikające z *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego*.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- o układu podstawowego, składającego się z dróg krajowych i powiatowych, mających znaczenie ponadlokalne, klasy ekspresowej, głównej ruchu przyspieszonego i zbiorczej
- o układu obsługującego, tworzonego przez pozostałe drogi powiatowe oraz drogi gminne, klasy lokalnej i dojazdowej.

Układ podstawowy wypełnia nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu jest i będzie wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

**Dla obszaru objętego V edycją zmiany studium przylegającego do drogi wojewódzkiej nr 482 wskazuje się potrzebę zaprojektowania obsługi komunikacyjnej terenu z dróg niższych klas niż droga wojewódzka na etapie sporządzania planu miejscowego.**

W podstawowym układzie drogowym przewiduje się budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację oraz uwzględnia utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:

- o **budowę projektowanej drogi powiatowej – łącznika pomiędzy węzłem „Zduńska Wola- Wschód” na drodze ekspresowej S8 a drogą wojewódzką (d.drogą krajową**

**12/14**), Węzeł komunikacyjny po wschodniej stronie miasta Zduńska Wola „Zduńska Wola-Karsznice” nie ma bowiem dotychczas korzystnego sposobu połączenia z drogą **wojewódzką**. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola zawarty jest przebieg projektowanego łącznika po nowym śladzie w gminie Zduńska Wola, zaś inwestor drogi ekspresowej wykorzystał do tego celu istniejący przebieg ul. Karsznickiej w granicach miasta. W niniejszym studium przedstawiono przebieg tego łącznika według „**Koncepcji Zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zduńska Wola-Karsznice na lata 2014-2020**” i gotowego już „**Programu funkcjonalno-użytkowego**” i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. **Droga wojewódzka wraz łącznikiem w postaci drogi powiatowej** zapewni powiązania gminy z siecią autostrad i dróg ekspresowych oraz powiązania międzyregionalne i regionalne, w tym z aglomeracją łódzką. Obsługa przyległych terenów będzie możliwa wyłącznie przy pomocy dróg serwisowych lub innych dróg publicznych;

- rozbudowy i przebudowy drogi **wojewódzkiej**, jako drogi klasy głównej, uzupełniającej powiązania międzyregionalne i regionalne na kierunku wschód - zachód, w tym z sąsiednimi powiatami oraz aglomeracją łódzką i Sieradzem, obsługa przyległych terenów powinna być ograniczona do minimum i zasadniczo odbywać się przy pomocy innych dróg publicznych lub jezdni serwisowych, rozbudowa i przebudowa tej drogi może wymagać likwidacji części istniejących skrzyżowań i zjazdów, z jednoczesnym zapewnieniem likwidowanych powiązań przy pomocy sąsiednich skrzyżowań lub zjazdów,
- rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych nr nr 1762E, 1765E, 4901E, 4903E, 4905E, 4906E, 4907E, 4908E, 4913E i 4914E, jako dróg klasy zbiorczej, drogi te służyć będą obsłudze powiązań z sąsiednimi gminami, w tym z miastem Zduńska Wola oraz będą obsługiwać powiązania wewnętrzne w gminie, obsługa przyległych terenów powinna być w miarę możliwości ograniczona, szczególnie na terenach planowanej zabudowy,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla projektowanej drogi zbiorczej na gruntach wsi Henryków, stanowiącego fragment podstawowego układu komunikacyjnego miasta Zduńskiej Woli.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- rozbudowę i przebudowę pozostałych dróg powiatowych jako dróg klasy lokalnej, drogi te zapewnią będą spójność sieci drogowej gminy, obsługiwać też zapewnią powiązania lokalne i obsługę terenów przyległych,
- przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych dla poszczególnych funkcji, **w tym publiczną drogę dojazdową we wsiach Wymysłów i Gajewniki**.

Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego przedstawiono na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna. Przedstawione na rysunku planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczone kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.

### **8.3. Rozwój komunikacji kolejowej.**

W ramach istniejącej sieci o znaczeniu europejskim TEN-T planowana jest przebudowa linii nr 131 - CE65 Chorzów Batory-Tarnowskie Góry-Inowrocław-Bydgoszcz-Tczew (magistrala węglowa Śląsk-Porty) do parametrów prędkości dla pociągów pasażerskich 160 km/h i pociągów towarowych 120 km/h.

Linia kolejowa Łódź Kaliska-Zduńska Wola-Kalisz nie znalazła się dotychczas w programie modernizacji Sieci TEN-T (znaczenie europejskie), jednak modernizacja ta została zarekomendowana Komisji Europejskiej przez Ministerstwo Infrastruktury w ramach

uzupełnienia tej sieci. **Na obszarze objętym zmianą studium ma być realizowane zamierzenie inwestycyjne w ramach Umowy Nr 60/039/0008/14/Z/I z dnia 26.11.2014 r. na opracowanie dokumentacji przedprojektowej dla projektu „Prace na linii kolejowej nr 14, 811 na odcinku Łódź Kaliska- Zduńska Wola-Ostrów Wlkp. w ramach dokumentacji przedprojektowej projektu POLiŚ 7.1-103 „Prace na wybranych liniach kolejowych w perspektywie UE 2014-2020-Prace przygotowawcze”.**

Jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowana jest Budowa Systemu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – I etap, w ramach linii kolejowej nr 14, Odcinkiem, przez północną część gminy przebiegać ma planowana Kolej Dużych Prędkości Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań.

#### **8.4. Rozwój komunikacji zbiorowej.**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów będą Zduńska Wola, Sieradz, aglomeracja łódzka oraz gminy sąsiednie. Podobnie jak w stanie istniejącym, z uwagi na brak stacji i przystanków osobowych na terenie gminy, podstawową rolę w obsłudze będzie pełnić komunikacja autobusowa, natomiast komunikacja kolejowa – rolę uzupełniającą przy pomocy stacji, znajdujących się w Zduńskiej Woli.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości – także pętli końcowych.

#### **8.5. Polityka parkingowa.**

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodom całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc dla samochodów osobowych. **W polityce parkingowej należy uwzględnić miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.**

#### **8.6. Obsługa transportu ładunków.**

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. Główne źródła i cele ruchu towarowego znajdować się będą w Zduńskiej Woli. Podstawowe kierunki przewozów ładunków przebiegać będą wzdłuż dróg krajowych i powiatowych, szczególnie na kierunku północ – południe.

Istotnym generatorem ruchu pojazdów ciężkich może być wskazane w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego* oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńskiej Woli regionalne centrum logistyczne w Zduńskiej Woli, rozwijane w oparciu o tereny i urządzenia kolejowe w rejonie Karsznic. Również w gminie Zduńska Wola w południowej części wsi Karsznice wskazuje się tereny dla funkcji przemysłowo-usługowych wraz z obsługą transportu ładunków.

## 8.7. Ścieżki rowerowe.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- o zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- o wyposażenie drogi krajowej, większości dróg powiatowych, w szczególności klasy zbiorczej oraz wybranych dróg gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- o dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach publicznych o mniejszym ruchu, oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Proponowany przebieg ścieżek i szlaków rowerowych przedstawiono na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

## 9. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- o nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- o sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- o przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- o wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
- o gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- o dla nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę, uzbrojenie terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne powinno wyprzedzać realizację zabudowy.

Powyższe założenia są tożsame z dotychczas określonymi w obowiązującym studium.

## 9. 1. Elektroenergetyka

Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejące linie:

- ~~o linia napowietrzna relacji: Belchatów – Adamów o napięciu 110 kV, Linia ta odpowiada pośrednio za zasilanie gminy w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ-y w Zduńskiej Woli oraz w Szadku.~~
- ~~o linia napowietrzna relacji: Pabianice – Sieradz o napięciu 110 kV, Linia ta odpowiada pośrednio za zasilanie gminy w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ-y w Zduńskiej Woli.~~

~~o napięciu 110 kV relacji Szadek - Zduńska Wola, relacji Łask - Zduńska Wola, relacji Zduńska Wola – Złota, relacji Kozuby – Zduńska Wola oraz relacji Sieradz – Złota.~~

Przebieg istniejących linii wysokiego napięcia pokazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Rozwój systemów elektroenergetycznych gminy powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

W obrębie gminy zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- o rozgęszczenie sieci,
- o zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- o ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- o poprawę bezpieczeństwa.

Zaleca się dążenie do nie rozpraszania zabudowy, gdyż skutkuje to nadmierną rozbudową linii elektroenergetycznych w gminie Zduńska Wola oraz wysokimi stratami przesyłowymi energii.

W studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne.

Obowiązek realizowania nowych linii kablowych należy respektować w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz w wyznaczonych w studium strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „E”.

Do projektu zmiany studium Polskie Sieci Elektroenergetyczne Centrum SA zgłosiły wniosek o zarezerwowanie przebiegu wariantu projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Pątnów-Rogowiec załączając propozycję tego przebiegu przez obręby: Karsznice, Michałów, Gajewniki, Wymysłów, Kłady, Mostki, Suchoczasy, Wólka Wojsławska, Wojsławice, Pratków. Z uwagi na to, że tego przebiegu projektowanej linii nie ma w granicach gminy Zduńska Wola w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – do projektu zmiany studium go nie wniesiono.

Gmina przewiduje, iż produkcja energii elektrycznej w oparciu o odnawialne źródła energii naturalnej (słońce, źródła geotermalne) może być rozwijana w wybranych miejscach, jednak z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Obszary te wraz z uwzględnieniem stref oddziaływania urządzeń są wskazane na rysunku studium, a nadto uwzględniono też przesądzone lokalizacje farm ogniw fotowoltaicznych (wydane decyzje o warunkach zabudowy). Możliwe jest, z wyłączeniem stref ochrony konserwatorskiej, uruchomienie instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na własne potrzeby jako przydomowe elektrownie wiatrowe lub kolektory słoneczne.

## 9.2. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie gminy z wodociągów wiejskich, zrealizowanych w oparciu o ujęcia wód podziemnych i łączonych w systemy grupowe o następujących zasięgach:



- wodociąg Tymienice - obsługa wsi: Annapole Nowe, Izabelów Duży, Izabelów Mały, Korczew, Kolonia Wojśławice, Tymienice;
- wodociąg Krobanów – obsługa wsi: Krobanów, Michałów, Henryków, Karsznice, Biały Ług, Ostrówek;
- wodociąg Czechy – obsługa wsi: Czechy, Ogrodzisko, Poręby, Piaski, Polków, część Tymienic;
- wodociąg Gajewniki – obsługa wsi: Gajewniki i Gajewniki Kolonia;
- wodociąg Suchoczasy – obsługa wsi: Suchoczasy, Mostki, Wólka Wojsławska, Kłady, Dionizów, Wymysłów, Janiszewice, Ochraniew;
- wodociąg Wojśławice – obsługa wsi: Wojśławice,
- wodociąg Rębieskie – obsługa wsi: Rębieskie Stare, Rębieskie Nowe, Pratków, Kromolin (gm.Szadek), Zamłynie, Annapole Stare,
- wodociąg Zborowskie – obsługa wsi: Zborowskie, Laskowiec, Czartki (gm.Sieradz)

Oprócz w/w wodociągów funkcjonujących w oparciu o gminne ujęcia wody, część wsi jest zaopatrywana w wodę z wodociągu MPWiK w Zduńskiej Woli. Są to części wsi: Karsznice, część wsi Czechy, wieś Beniaminów, część wsi Izabelów, wieś Janiszewice, wieś Karolew, wieś Maciejów, wieś Ochraniew, wieś Opiesin i część wsi Suchoczasy.

Przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących ujęć i sieci wodociągowych należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Należy zapewnić ochronę ujęć wodociągów wiejskich przez wyznaczenie stref ochrony pośredniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi tam, gdzie jest to uzasadnione względami hydrogeologicznymi.

Głównymi ujęciami wody dla gminy pozostaną SUW-y: Rembielskie, Tymienice, Gajewniki, Wojśławice, Suchoczasy, Zborowskie, Krobanów, Czechy, Opiesin.

***W niniejszej zmianie studium wskazano lokalizację dla nowego ujęcia wód podziemnych we wsi Krobanów.***

Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych planowany w studium rozwój gminy nie spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody, a jedynie modernizację już istniejących. Teren przeznaczony pod ujęcie wody powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i uporządkowany. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu.

Dalszy rozwój gminy będzie wymagał systematycznej modernizacji (przebudowa niektórych odcinków magistrali wodociągowych) i rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci. Jako zasadę przyjmuje się, że rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie gminy muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

### **9.3. Gospodarka ściekowa**

Obecnie ścieki z gminy odprowadzane są 49,4 km sieci kanalizacyjnej do miejskiej oczyszczalni ścieków w Tymienicach oraz oczyszczalni zlokalizowanej przy Zespole Szkół Rolniczych w Wojśławicach. Miejską oczyszczalnią ścieków zarządza MPWiK w Zduńskiej Woli, zaś siecią kanalizacyjną w części MPWiK i w części PUH JAN-POL s.c. Przydomowych oczyszczalni ścieków obecnie jest 58, przy czym są one zlokalizowane w większości na terenach, gdzie gmina nie przewiduje budowy w najbliższym okresie kanalizacji zbiorczej. Przy oczyszczalni ścieków w Tymienicach istnieje punkt zlewowy, gdzie są wywożone ścieki

gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Oczyszczalnia ścieków jest obiektem ponadgminnym, bowiem obsługuje zarówno miasto Zduńska Wola jak i część obszaru gminy. Na terenie tego obiektu jest budowana biogazownia, która ma wytwarzać energię elektryczną i ciepło dla obiektów oczyszczalni.

Dotychczasowe zasady funkcjonowania gospodarki ściekowej będą w najbliższych latach kontynuowane, przy czym w obszarach koncentracji istniejącej i planowanej zabudowy dotychczasowa sieć kanalizacji sanitarnej będzie rozbudowywana. Jako zasadę przyjmuje się, że nowe odcinki kanalizacji sanitarnej będą w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi.

Do czasu wyposażenia obszaru gminy w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne i odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na działkach, z zapewnieniem ich opróżniania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów.

W miejscowościach nie objętych systemem kanalizacji zbiorczych przewiduje się kanalizację indywidualną i lokalną:

- wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych i przy obiektowych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych, z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków do gruntu, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- w obiektach działalności gospodarczej i produkcyjnej, wytwarzających ścieki technologiczne należy zapewnić ich oczyszczanie i odprowadzanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- w pozostałych przypadkach ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości i okresowo je wywozić do punktów zlewnych ścieków, wskazanych przez gminę.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i rekreacyjnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych wg rozwiązań indywidualnych, z obowiązkiem zagospodarowania tych wód w granicach własnych działek. Dla terenów, z których spływ ścieków opadowych może stanowić zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (drogi, stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo-magazynowe itp.) ustala się obowiązek wyposażenia ich w lokalne, zorganizowane systemy odwodnienia (sieciowe lub powierzchniowe). Warunki wprowadzania ścieków deszczowych do odbiornika oraz wymagany stopień ich oczyszczenia określi organ władający wodami oraz wydający pozwolenie wodno-prawne.

#### **9.4. Gazownictwo.**

Przez teren gminy Zduńska Wola przebiega tranzytowo gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Pabianice - Sieradz. Na bazie przedmiotowego gazociągu funkcjonuje stacja redukcyjno-pomiarowa wysokiego ciśnienia w północnej części Zduńskiej Woli. Przedmiotowa stacja zasila gazem ziemnym miasto oraz wsie w gminie Zduńska Wola.

Obecnie sieć gazociągów średniego ciśnienia znajduje się we wsiach: Ochraniew, Tymienice, Izabelów, Opiesin, Beniaminów, Maciejów i Janiszewice. Dalsza rozbudowa sieci gazowej na omawianym obszarze przez PSG sp. z o.o. jest realizowana głównie na podstawie złożonych wniosków o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej przez potencjalnych przyszłych odbiorców zainteresowanych poborem gazu. Gazyfikacja jest możliwa, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym, po spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji.

Zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie i tereny produkcyjno-usługowe w gminie Zduńska Wola będą miały dostęp do zbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

Od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przewidywane są odgałęzienia gazociągów w kierunku Szadku oraz dwa odgałęzienia w kierunku Zapolic, Widawy i Sędziejowic. Te przebiegi są opisane na rysunku studium jako orientacyjne, bez możliwości dokładnego trasowania w obecnym okresie. O ile dojdzie do ich realizacji – przebieg ten będzie podlegał modyfikacji ze względu na lokalne uwarunkowania i stan własności nieruchomości.

## **9.5. Ciepłownictwo**

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy. Budownictwo jednorodzinne i budownictwo wielorodzinne, gospodarstwa rolnicze, zakłady usługowe, przemysłowe oraz urzędy publiczne ogrzewane będą z kotłowni wbudowanych opalanych gazem płynnym, olejem lub paliwami stałymi, biomasą oraz docelowo gazem ziemnym.

Źródła ciepła na terenie gminy Zduńska Wola winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej.

## **9.6. Gospodarka odpadami**

Na terenie gminy Zduńska Wola eksploatowane jest miejskie składowisko odpadów komunalnych stałych zlokalizowane na gruntach wsi Mostki. Obiekt ma być eksploatowany do 2050 roku. Wszystkie usługi związane z obsługą mieszkańców i zakładów produkcyjnych i usługowych wykonywało dotychczas 7 firm zewnętrznych, na podstawie zezwoleń Wójta Gminy. Z tymi firmami były podpisywane przez właścicieli nieruchomości umowy na odbiór odpadów. Na terenie składowiska planuje się budowę Zakładu Zagospodarowania Odpadów Komunalnych ZZO, wyposażonego w infrastrukturę do odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów ze szczególnym uwzględnieniem metod termicznych i biologicznych. Jest to inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym.

## **9. 7. Telekomunikacja**

Ustala się następujące warunki w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne:

- pełną obsługę telekomunikacyjną poprzez centralę elektroniczną w Zduńskiej Woli i powiązany z nią układ sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- możliwość przebiegu linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic) pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci;
- bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- lokalizowanie w trybie decyzji administracyjnej, stacji bazowych telefonii komórkowej.

## **VI. POZOSTAŁE USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy Zduńska Wola nie występują obszary pomników zagłady.

### **2. Tereny zamknięte**

Na terenie gminy występują obszary terenów zamkniętych, do których należą tereny kolejowe relacji Łódź-Wrocław z linią kolejową nr 131 oraz tereny kolejowe relacji Śląsk-Porty. Strefy ochronne dla terenów kolejowych ograniczają się do granic ich działek. Tereny te zostały pokazane w części graficznej Studium.

### 3. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej

W aspekcie wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności, należy:

- 1) Istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę pitną wykorzystać także w sytuacji szczególnej, poprzez zasilanie ujęć wody pitnej w energię elektryczną z przewoźnych zespołów prądotwórczych.
- 2) W ramach istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zapewnić hydranty naziemne oraz zapewnić niezbędną łączność z możliwością wykorzystywania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż. Na magistralnych przewodach wodociągowych w pobliżu dużych obiektów produkcyjno-magazynowych należy stosować hydranty przeciwpożarowe.
- 3) Stanowiska parkingowe zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych wyposażać w odpowiednią infrastrukturę techniczną zapewniającą parkowanie pojazdów ciężarowych z tym, że parkingi dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne powinny być lokalizowane na obszarach niezabudowanych z dala od istniejących zabudowań. Dotychczas takich parkingów nie ma.
- 4) Uwzględnić możliwość wykorzystania terenów zielonych, pól, boisk, placów w sytuacjach szczególnych na cele obronności i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.
- 5) Zapewnić możliwość dojazdu do zbiorników wodnych i wód płynących dla poboru wody przez specjalistyczny sprzęt w sytuacji zagrożenia,
- 6) Zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów (wież, kominów, słupów, turbin wiatrowych, itp.) o wysokości 50 m n.p.t. i większej w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, do służb ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) Zaniechać zabudowy terenów w rejonach obniżen dolinnych przyległych do rzek Warty, Pichny i Tymianki oraz zapewnić dojazd do tych rzek pojazdom ciężarowym w sytuacji zagrożenia powodziowego,
- 8) Zachować strefy ochronne wzdłuż budowanej drogi ekspresowej S-8, drogi krajowej nr 12/14 z możliwością wykorzystania tych obszarów dla urządzenia stosownej zieleni i lokalizacji niezbędnej infrastruktury podziemnej,
- 9) Wyznaczyć odcinki dróg gdzie możliwa będzie lokalizacja parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,
- 10) Zachować strefy ochronne wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 11) Podjąć stosowne działania w zakresie racjonalnej i oszczędnej eksploatacji zasobów wód głębinowych, z uwzględnieniem systemowego odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów zabudowanych,
- 12) Zapewnić ochronę sanitarną wody pitnej w strefach ujęć głębinowych z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi a także niezawodności technicznej monitoringu,
- 13) Ustalić bilans niezbędnych i minimalnych potrzeb wody dla poszczególnych sołectw i gminy łącznie, na czas ograniczonych dostaw z przeznaczeniem wody pitnej dla ludności oraz wody dla zwierząt, do celów przeciwpożarowych i urządzeń specjalnych z jednoczesnym uwzględnieniem zasilania ujęć głębinowych w energię elektryczną z ruchomych zespołów prądotwórczych,
- 14) Zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, przy pomocy sieci hydrantowej z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi,
- 15) Sieci wodociągowe przeciwpożarowe na terenach miejscowości powinny być budowane jako sieci obwodowe.

### 4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub *remediacji*

- 1) Obszary wymagające przekształceń to przede wszystkim tereny przeznaczone na cele zabudowy przemysłowej tereny poeksploatacyjne w Ostrówku stanowiące zaplecze dawnej cegielni.

2) Obszarami przeznaczonymi do rekultywacji są wyrobiska poeksploatacyjne z zakończoną eksploatacją, które wpływają negatywnie na środowisko. Aktualnie takich terenów nie ma, bowiem działalność wydobywania kopaliny trwa lub jest dopiero przewidywana. Każdy jednak obszar przeznaczony pod eksploatację powierzchniową jest miejscem w przyszłości przeznaczonym do rekultywacji.

3) Zdegradowane przestrzennie tereny gminne, wymagające wdrożenia działań służących przeciwdziałaniu degradacji – są predestynowane do wprowadzenia działań rehabilitacyjnych i rewaloryzacyjnych. Takim terenem jest park podworski w Karsznicach oraz zespół zieleni parkowej w Krobanowie. Mają one na celu podnoszenie jakości i estetyki obszarów cennych kulturowo .

**4) W gminie Zduńska Wola nie wskazuje się terenów wymagających remediacji.**

## **5. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie gminy Zduńska Wola nie ma uzasadnienia dla wyznaczania filara ochronnego.

## **6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

### **6.1. Zagrożenie powodziowe.**

Przez gminę Zduńska Wola przepływają rzeki Warta, Pichna k/Zduńskiej Woli i Tymianka. Rejony rzek w okresie jesiennym, wiosennym, a także letnim, przy długich i ciągłych opadach narażone są na podtopienia i zalewania wodami poopadowymi.

**Na rysunki studium określono zweryfikowane zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie Warty, zgodnie z ostateczną wersją map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, które obowiązują po przekazaniu ich gminie przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Należą do nich obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ) i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ). Na tych terenach obowiązują zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu z możliwością uzyskania zwolnień określone w przepisach odrębnych.**

**Na rysunek zmiany studium zostały także wniesione obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ). Obszary te, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy uwzględnić w sporządzanych planach miejscowych.**

**Rzeka Pichna (0-32 km) i rzeka Tymianka (0-9 km) zostały zakwalifikowane do opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym tzn. w terminie do 2019 r. Dopiero wtedy zostaną dla tych terenów określone wielkości i zasięgi zagrożenia.**

Niezależnie od w/w, okresowe podtopienia występują w innych fragmentach gminy, głównie w dolinie rzeki Tymianki stanowiącej dopływ rzeki Grabi oraz w dolinie rzeki Pichny.

Dla terenów pozostałych, położonych w strefie den dolinnych i teras nadzalewowych potencjalnie narażonej na podtopienie, w przypadku remontowania istniejącej zabudowy oraz projektowania nowej należy wprowadzać rozwiązania techniczne ograniczające powstawanie szkód w wyniku powodzi. W dolinie rzeki Pichny k.Zduńskiej Woli oznaczono fragment takich terenów jako problemowe, wymagające szczegółowego rozpoznania i udokumentowania zasięgu i rodzaju zagrożeń.

## 6.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi.

Na terenie gminy Zduńska Wola brak jest obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi.

## 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego

### 7.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być lokalizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w zgodności z ustaleniami polityki przestrzennej gminy określonymi w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Listę inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla obszaru gminy ustala Rada Gminy w uchwalanych przez siebie dokumentach, takich jak: coroczne budżety, strategie rozwoju, plan odnowy miejscowości, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wieloletnie programy rozwoju infrastruktury technicznej, programy ochrony środowiska.
3. Inwestycjami celu publicznego planowanymi do realizacji na najbliższy horyzont czasowy w gminie Zduńska Wola (zgodnie z Planem Rozwoju Lokalnego na lata 2007-2013 z perspektywą na lata 2014-2018) jest zestaw zadań, których głównym celem jest:
  - o poprawa stanu dróg gminnych,
  - o rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej,
  - o zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania placówek oświatowych,
  - o realizacja zadań z zakresu ochrony i kształtowania środowiska,
  - o zapewnienie wyposażenia w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej terenom osiedleńczym.

### 7.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikają z jednej strony – z przyjętych programów krajowych i wojewódzkich, a z drugiej strony – z propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.
2. Lista rekomendowanych zadań dla realizacji zadań celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zawiera następujące najistotniejsze propozycje, dotyczące:
  - o ***budowy drogi powiatowej stanowiącej łącznik pomiędzy węzłem „Zduńska Wola-Wschód” na drodze ekspresowej S8 a drogą wojewódzką (d.krajową 12/14)– zadanie wynikające z dokumentów regionalnych,***
  - o modernizacji linii kolejowej nr 14 na odcinku Łódź – Zduńska Wola – Kalisz – wynikające z dokumentów krajowych, w tym do Zduńskiej Woli – uruchomienie Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – zadanie wynikające z dokumentów krajowych i wojewódzkich,
  - o modernizacja linii kolejowej nr 131 – zadanie wynikające z dokumentów krajowych i wojewódzkich,
  - o budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów Komunalnych ZZO, wyposażonego w infrastrukturę do odzysku, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów ze szczególnym uwzględnieniem metod termicznych i biologicznych – zadanie wynikające z dokumentów wojewódzkich,
  - o budowa biogazowni na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków w Tymienicach – zadanie wynikające z dokumentów wojewódzkich,
  - o modernizacja obiektów retencji korytowej na rzece Pichnie k.Zduńskiej Woli - 2 jazów betonowych w Zamłynie i 2 jazów betonowych w Izabelowie – zadanie wynikające z dokumentów wojewódzkich,
  - o budowa drogi zbiorczej w miejscowości Henryków, stanowiąca fragment podstawowego układu komunikacyjnego miasta Zduńska Wola – zadanie wnioskowane do realizacji w

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

**3. Aktualnie dla województwa łódzkiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego, a zatem nie wynikają dla gminy żadne nowe zadania w tym zakresie.**

**8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze**

**8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Ze względu na istniejący charakter rozłogów gospodarstw rolnych nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a ze względu na gabaryty działek i nieruchomości nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

***W ramach gospodarowania przestrzenią, na terenie gminy Zduńska Wola wskazuje się na możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej i projektowanej drogi powiatowej zbiorczej. W niniejszej zmianie studium zrezygnowano ze wskazania we wsi Karsznice lokalizacji takiego obiektu uznając za lepszą proponowaną w zmianie studium. Dla tego terenu przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania.***

***Na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów na obszarze objętym V edycją studium dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.***

W studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

Dla terenów górniczych może być sporządzony plan miejscowy. Obowiązek taki nastąpi jednak wtedy, gdy złoża jest usytuowane na gruntach leśnych lub Rada Gminy uzna, iż jego sporządzenie jest uzasadnione.

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

Podstawowym celem sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola jest określenie zasad długookresowej polityki rozwoju przestrzennego gminy. Studium jest jedynym dokumentem planistycznym, który kształtuje politykę zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy w dłuższym okresie czasu.

1. Gmina nie ma planu miejscowego dla całego jej obszaru, a obowiązujące plany miejscowe są w niniejszym dokumencie wyszczególnione w rozdziale 1.2.1 w części uwarunkowań. Zajmują one nie więcej niż 1 % obszaru gminy i – z wyjątkiem wsi Karsznice – nie obejmują najważniejszych i najbardziej zurbanizowanych fragmentów gminy.

2. W swoich zamierzeniach na najbliższy okres gmina zamierza sporządzić plany miejscowe dla:

- o wsi Czechy wraz z częścią wskazaną w niniejszym studium jako tereny rozwojowe o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan będzie także okazją dla

rozpoznania i rozstrzygnięcia kwestii obsługi komunikacyjnej terenów stanowiących obustronną obudowę **obecnej drogi wojewódzkiej**,

- wsi Czechy z częścią wskazaną w niniejszym studium jako tereny rozwojowe o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej, położone na północ od torów kolejowych w kierunku wsi Izabelów.
  - wsi Izabelów z częścią wskazaną w dwóch poprzednich edycjach studium do zabudowy mieszkaniowej, jednak na dziś jeszcze nie zabudowanych, ale objętych wnioskami zainteresowanych właścicieli gruntów.
  - wsi Tymienice z częścią wskazaną jako rezerwa terenowa o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - wsi Opiesin z częścią wskazaną w studium jako rezerwy rozwojowe z uwzględnieniem terenów już zabudowanych podlegających przekształceniom,
  - **wsi Wymysłów i Gajewniki, gdzie w związku z planami rozwojowymi lokalnych przedsiębiorców, należy powiększyć tereny wskazane do zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów,**
  - **wsi Karsznice, Krobanów, Michałów, Ostrówek, gdzie zmiany wymaga przeznaczenie terenów w związku z przyjętą przez Powiat Zduńskowolski i Powiat Łaski „Koncepcją zagospodarowania miejskiego obszaru funkcjonalnego Zduńska Wola-Karsznice na lata 2014-2020” obejmująca tereny wokół węzła drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola-Karsznice oraz magistrali kolejowej Śląsk-Porty.**
3. Wymaganym jest sporządzenie planu miejscowego dla wszystkich terenów budowlanych, wskazanych w niniejszym studium pod zabudowę, dla których będzie konieczna zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne, a więc położonych na gruntach rolnych III klasy bonitacyjnej i na gruntach leśnych. Są to tereny we wsiach Opiesin, Tymienice, Wojślawice, Korczew, Annopole Nowe, Izabelów, Czechy, Ochraniew, Janiszewice, Krobanów, Michałów, Ostrówek. Zasięg przestrzenny plan zostanie każdorazowo określony indywidualnie przy podejmowaniu uchwały Rady Gminy Zduńska Wola o przystąpieniu do sporządzania planu, a podstawą będzie analiza zasadności sporządzenia planu.

## **9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, obszary leśne, polne oraz doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbłość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, gdyż w interesie gminy jest zapewnienie jak najatrakcyjniejszych warunków mieszkańcom jak i turystom.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez prawidłowe określenie linii rozgraniczającej lasy oraz grunty przewidziane do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne (tzw. granica polno-leśna).

### Tereny rolne

Tereny rolne na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone zostały:

- kolorem blado żółtym – tereny rolne o najwyższych, prawnie chronionych klasach bonitacyjnych II-III,
- bez koloru – tereny o niższych klasach bonitacyjnych, VI-IV.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na :



- ochronie kompleksów o wyższych klasach bonitacyjnych, w szczególności II i III klasy, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wykorzystaniu terenów o niskich klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji z możliwością dokumentowania zasobów złóż surowców mineralnych włącznie na obszarach nie objętych i nie przewidzianych do ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- wzmożonej ochronie podlegają rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej i ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawianie ich wartości użytkowej oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
- dopuszcza się jedynie wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych (bez zmiany klasyfikacji), zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ograniczanie nowej nierolniczej zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych poza wyznaczonymi ciągami,
- zakaz parcelacji na małe działki (w zamyśle budowlane), dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej, tj. rozbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- w przypadkach szczególnych, dopuszcza się zabudowę obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki rolnej,
- osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie, pasmami zadrzewień i zakrzewień,
- przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty rolne,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
- dopuszczenie budowy stawów z zasilaniem zarówno przez cieki jak i wody gruntowe,
- zakazuje się składowania mas ziemnych na otwartych terenach rolnych,
- utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- w wypadku występowania bądź odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- modernizacja systemu melioracji w nawiązaniu do systemu nawadniania użytków rolnych,
- zakaz nasadzeń trwałej zieleni wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi w odległościach wynikających z przepisów odrębnych,
- w wypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie powierzchniowej eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania (z uwzględnieniem przepisów zezwalających na wydobycie),

#### Tereny rolne z przewagą użytków zielonych

Tereny rolne z przewagą użytków zielonych, obejmujące w przewadze doliny rzeczne, na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone kolorem bładozielonym, pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na:

- ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w sposób umożliwiający zachowanie wartości przyrodniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych terenów:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, użytków ekologicznych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez zdecydowane ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia jako terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy polno-leśnej. Utrzymanie zadrzewień nie wyklucza ich pielęgnacji oraz racjonalnego użytkowania.
- zakaz wypalania traw,
- ochrona powierzchni zmeliorowanych - przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków, zabezpieczenie koryt przed erozją przez roślinność,
- dopuszcza się budowę stawów dla celów hodowli ryb oraz retencji wody,
- tereny te są zapleczem gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska),
- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej,
- zapewnienie możliwości dojazdu do kompleksów terenów i do urządzeń melioracyjnych,
- adaptuje się istniejące budownictwo zagrodowe wraz z możliwą jego modernizacją. Wyklucza się lokalizację nowych siedlisk na terenach użytków zielonych.
- w obiektach istniejących – uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania, z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem, sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej, rolnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, jest uwarunkowany od spełnienia wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wymagania powinny być zróżnicowane w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu,
- urządzenie tras rowerowych wg proponowanych przebiegów,
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Tereny leśne

Tereny leśne, na rysunku studium oznaczone kolorem zielonym, bez rozróżnienia formy własności, pełnią funkcje ochronne i turystyczno-wypoczynkowe.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na:

- ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych ,
- udostępnianiu ich dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- ochrona zasobów, siedlisk oraz ekosystemów;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej z poszanowaniem podstawowych zasad ochrony przyrody.
- na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie zbiorników wodnych opartych na ciekach melioracyjnych, lokalizację obiektów i budynków oraz urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- realizacja obiektów kubaturowych, zgodnie z przepisami o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ograniczenie lub zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też uciążliwych dla otoczenia,

- wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
  - ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych trasach, z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, uzgodnionych z Nadleśnictwem Poddębice,
  - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych przez Nadleśnictwo Poddębice i odpowiednio urządzonych tras śródleśnych,
  - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc wypoczynku,
  - rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- urządzenie tras rowerowych wg przebiegów uzgodnionych z Nadleśnictwem Poddębice,
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy prowadzić postępowanie określone w przepisach odrębnych,
- w odniesieniu do dróg i szlaków stosuje się odpowiednio przepisy jak dla dróg dojazdowych i pożarowo-leśnych,
- dopuszcza się przeprowadzenie, w razie braku innych możliwości, liniowych elementów infrastruktury technicznej (najlepiej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przecinek),
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,

Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą o lasach, przy nadaniu nadrzędnej rangi środowiskowo-twórczym funkcjom lasu.

#### *Tereny przeznaczone do zalesienia*

Tereny przeznaczone do zalesienia na rysunku studium oznaczone zostały kolorem zielonym o innym odcieniu niż lasy istniejące i określone warunkami:

- projektowanie zalesień (dostosowanie składu gatunkowego) powinno uwzględniać najlepsze wykorzystanie siedlisk, a w konsekwencji możliwość prowadzenia w przyszłości racjonalnej gospodarki leśnej przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju,
- gospodarka leśna na terenach przeznaczonych do zalesienia ma dążyć do zrównania w przyszłości jakości drzewostanów w lasach prywatnych z jakością w lasach państwowych,
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy prowadzić postępowanie określone w przepisach odrębnych,
- zalesienie terenów zmeliorowanych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych przy braku alternatywnych rozwiązań po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Warunkiem zakwalifikowania terenu do zalesienia winny być następujące przesłanki

- posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,5 ha,
- teren graniczy z lasem,
- nie graniczy z uprawami sadowniczymi lub szklarniowymi o powierzchni większej niż 0,25 ha,
- dysponuje glebami o klasach bonitacyjnych nie objętych ochroną prawną, lub niewielkie enklawy gleb klasy IV znajdują się wewnątrz kompleksu gleb słabszych.

### **10. Obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Jako problemowe wskazuje się obszar obejmujący fragment miejscowości Izabelów i Tymienice wzdłuż doliny rzeki Pichny k.Zduńskiej Woli, gdzie w toku odrębnego opracowania problemowego należy jednoznacznie ustalić zasięg granic terenu narażonego na powódzie.

Tereny ten wskazuje się w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i stanowią one kontynuację terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola jako zagrożone powodzią. Dotychczas nie ma formalnych dokumentów, jak traktować ten obszar. Wskazując ten teren jako problemowy, jednocześnie ogranicza się nową zabudowę na tym obszarze.

Drugim obszarem problemowym jest fragment sołectwa Henryków położony pomiędzy granicą administracyjną miasta i gminy a linią kolejową. Na tym terenie, zgodnie z ustaleniami Studium miasta Zduńskiej Woli wskazuje się przebieg projektowanej drogi zbiorczej o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiący element podstawowego układu dróg w mieście, a jednocześnie dla tego terenu są w obrocie prawnym prawomocne decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla zespołów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podobny przypadek kolizji przestrzennych przesądzeń decyzją administracyjną o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną występuje dla projektowanego przebiegu drogi głównej/zbiorczej stanowiącej łącznik pomiędzy węzłem komunikacyjnym „Zduńska Wola-Karsznice” a drogą **wojewódzką (d.krajową nr 12/14)**.

### **11. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy**

***Jak już stwierdzono na str. 69-70 wyodrębnione jednostki strukturalne zwane strefami: podmiejską (wokół miasta Zduńska Wola) i rolną, mogą stanowić obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu art. 11 ust.2 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 778). Mają bowiem odmienne od siebie uwarunkowania przyrodnicze, uwarunkowania wynikające ze stanu użytkowania i zagospodarowania oraz predyspozycji dalszego rozwoju. Aktualnymi pozostają dotychczasowe ustalenia dla wyodrębnionych stref.***

### **12. Obszary objęte zmianą studium w świetle wymagań art.10 ust.1 pkt 7 na tle bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie.**

#### **1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, w dotychczasowym studium i w projektowanej zmianie.**

**Do obliczeń bilansu terenów dla całej gminy Zduńska Wola przyjęto następujące założenia:**

- ***ze względu na brak zdefiniowanego pojęcia „powierzchnia użytkowa zabudowy” na użytek bilansu terenu (nie jest to bowiem pojęcie wg definicji przepisów odrębnych ustawy Prawo budowlane) przyjęto, że powierzchnia użytkowa zabudowy jest to powierzchnia danej funkcji terenu (określona w studium lub w planie miejscowym) przeznaczona pod zabudowę,***
- ***w związku z tym, że w granicach administracyjnych gminy Zduńska Wola planami miejscowymi jest pokrytych tylko około 80 ha, przy oszacowaniu chłonności terenów przyjęto możliwość lokalizowania nowej zabudowy na terenach niezabudowanych wg obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego w 2013 r. z uwzględnieniem częściowych zmian dla obszaru części wsi Wymysłów-Gajewniki oraz wsi Karsznice-Krobanów-Michałów-Ostrówek.***

***Dla całej gminy bilans terenów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania dla różnych funkcji (bez terenów rolnych, użytków zielonych, leśnych, cmentarzy i terenów eksploatacji kopalni) obejmuje:***

Wyszczególnienie funkcji	Powierzchnia w ha			
	Tereny zainwestowane	Tereny wyznaczone w studium 2013 r.	Tereny wskazane w zmianie w studium 2016 r.	Różnica (kol.4-kol.3)
1	2	3	4	5
Tereny osadnictwa wiejskiego	664	1107	1091	-16
Tereny zabud.podmiejskiej mieszkaniowo-usługowej	149	460	501	+61
Tereny zabudowy usługowej	75	93	91	-2
Tereny zabudowy prod.usług. składów i magazynów	64	244	347	+103
Tereny rekreacji ind. z dopuszczeniem zabudowy mieszk.jedn	3	5,5	5,5	0
Tereny zabudowy zagrodowej, fermy hodowlane	12	21	21	0
Tereny rezerw terenowych zabudowy prod.usł.skl.i magaz.	-	94	124	+30
Tereny rezerw terenowych zabud.mieszkaniowo-usługowej	-	353	353	0
<b>Razem</b>	<b>883</b>	<b>2.172,5</b>	<b>2.332,5</b>	<b>+220</b>

**Analizując powyższy bilans powierzchni w konfrontacji z zapotrzebowaniem gminy i prognoza demograficzną, przy następujących założeniach:**

- dla nowych terenów osadnictwa wiejskiego przyjęto, że w 40 % będą to siedliska rolnicze potrzebujące na swoje cele większe działki, średnio 2000 m<sup>2</sup>, a w 60 % będą to działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni średnio 1000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – średnio 130 m<sup>2</sup>, a w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 180 m<sup>2</sup>,
- średnia liczebność rodziny to 3,5 osób,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej średnia powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>

**uzyskano następujące wielkości:**

Wyszczególnienie funkcji	Powierzchnia terenów wyznaczonych i niezabudowanych		Chłonność terenów wyznaczonych i niezabudowanych	
	ogółem	w tym: w granicach zwartych struktur przestrz.	działki	mieszkańców
Tereny osadnictwa wiejskiego	437	349	MN - 1160 RM - 2100	18.760
Tereny zabudowy mieszk.usł.	352	176	2340	7.380
Tereny zabudowy prod.usł. składów i magazynów	283	104		
Tereny rekreacji ind.	2	2	10-20	
Tereny rezerw terenowych zabud.prod.usł.składów i mag.	124	-		
Tereny rezerw terenowych Zabudowy mieszk.usługowej	353	-	2350	8.200
<b>Razem</b>	<b>1.268</b>	<b>631</b>	<b>3.629</b>	<b>34.340</b>

**Wnioski:**

**Z przedstawionego wyżej bilansu terenów zainwestowanych, p[przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o różnych funkcjach oraz wskazanych do zmiany przeznaczenia w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola z uwzględnieniem zmian określonych w niniejszej zmianie studium, wynika że:**

- już w dotychczas obowiązującym studium gminy zostały wskazane do przeznaczenia dla różnych nierolniczych funkcji tereny o powierzchniach znacznie przekraczających zapotrzebowanie,
- rocznie wydawanych jest w gminie ponad 200 decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a Starostwo Powiatowe wydaje około 150 decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy takim tempie i sposobie zagospodarowania nowych terenów, w których przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa, szacuje się, że całkowicie wystarcza one do 2050 r., a nawet dłużej,
- przyjąwszy, że ostatnio liczba ludności w gminie Zduńska Wola systematycznie rośnie w tempie około 10 % na 15 lat i to tempo zostanie utrzymane w przyszłości, jest realną przyjętą w studium prognoza demograficzna osiągnięcia w 2050 r. liczby ludności rzędu 14.500 osób. W studium są wskazane tymczasem tereny (nie licząc rezerwy terenowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową) mogące pomieścić – przy w/w założeniach średniej powierzchni działek i liczebności rodziny - około 45 tys. mieszkańców,
- z porównania sumy terenów obecnie zainwestowanych zabudową o różnych funkcjach i terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika, że już obecnie wskazuje się pod zabudowę aż 1268 ha niezabudowanych terenów rolnych, z czego 37,6 % oznaczono w studium jako rezerwy terenowe dla funkcji produkcyjno-usługowych oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze podmiejskim. Jest mało prawdopodobnym, aby cała ta, dotychczas wolna od zabudowy, powierzchnia kiedykolwiek została zagospodarowana chociażby z powodu braku uzyskania wymaganej prawem zgody właściwych organów na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych lub braku zainteresowania przyszłych inwestorów częścią wskazanym w studium terenów,

**Wniosek generalny bilansu:**

*W okresie najbliższych lat nie ma potrzeby wyznaczania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola nowych terenów budowlanych, w szczególności z przeznaczeniem jako tereny osadnictwa wiejskiego, pod którym to pojęciem mieści się zarówno zabudowa zagrodowa związana z potrzebami gospodarstw rolnych jak i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

*Nie ma także potrzeby wyznaczania nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.*

*Ewentualne zmiany studium w bieżącej lub kolejnej kadencji Rady Gminy mogą dotyczyć tych elementów zagospodarowania przestrzennego, które nie obejmują nowych terenów budowlanych, ale tereny udokumentowanych zasobów surowców, konkretnych przesądzeń w zakresie inwestycji celu publicznego, zaś w odniesieniu do terenów budowlanych - winny odnosić się raczej do przesunięć funkcji w ramach już wskazanych terenów.*

**Na tle wyżej omówionego bilansu obszary objęte niniejszą zmianą studium to:**

**Rejon wsi Wymysłów-Gajewniki:**

*Obejmuje powierzchnię 63,2 ha. Funkcjonują tu 3 zakłady produkcyjne o podobnym profilu działalności (produkcja opakowań tekturowych) chcące się rozbudowywać na własnych działkach, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezabudowane grunty rolne i leśne. W niniejszej zmianie studium znacząco powiększono tereny przeznaczone pod zabudowę, które, łącznie z terenami już zainwestowanymi zajmują:*

*- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – 15,8 ha,*

*- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o charakterze podmiejskim – 11,5 ha,*

- tereny osadnictwa wiejskiego, w tym głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 9,8 ha,
- tereny wyłączone z zabudowy - upraw rolnych – 11,1 ha,
- tereny wyłączone z zabudowy - lasów i dolesień – 15 ha.

Jest to teren, na którym dokonywane są przez właścicieli nieruchomości rolnych podziały gruntów rolnych na działki o powierzchni 0,3 ha i który jest przedmiotem żywego zainteresowania inwestorów z racji bezpośredniego sąsiedztwa dużego kompleksu sportowo-rekreacyjnego związanego ze stadniną koni w Gajewnikach. Wyznaczenie nowych terenów o przeznaczeniu funkcji mieszkaniowej uzasadnia nadto prognoza demograficzna, która wskazuje na stały wzrost liczby mieszkańców gminy niemal w każdej miejscowości. Na wskazanych do zabudowy w zakresie osadnictwa wiejskiego przy uwzględnieniu ustalonych w studium wskaźników może powstać maksymalnie 40 nowych działek, zaś o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – około 50 działek. Biorąc pod uwagę dotychczasową średnią liczebność rodziny w gminie (3,5 osób), na nowych terenach o funkcji mieszkaniowej może zamieszkać około 300 nowych mieszkańców. Jest to zatem istotna możliwość rozwoju obydwu wsi w tej części gminy Zduńska Wola. Zagospodarowanie obszaru objętego zmianą studium w tym rejonie wymaga ze strony gminy budowy nowej drogi publicznej klasy dojazdowej o długości ok. 800 mb. Z uwagi na zainteresowanie właścicieli gruntów poprawą obsługi komunikacyjnej, w szczególności transportowej istniejących i zamierzających się rozwijać zakładów produkcyjnych – realizacja tej inwestycji jest możliwa ze środków własnych gminy okresie najbliższych dwóch kadencji Rady Gminy.

#### **Obszar wsi Karsznice-Krobanów-Michałów-Ostrówek**

Obejmuje powierzchnię około 470 ha. U podstaw sporządzania zmiany studium, a w ślad za tym – planu miejscowego leży ostateczne wytrasowanie projektowanej drogi powiatowej łączącej węzeł „Zduńska Wola-Wschód” na drodze ekspresowej S8 z drogą wojewódzką (d.drogą krajową 12/14). Obecnie ruch komunikacyjny z węzła na drodze S8 odbywa się przez Karsznice - zabudowaną dzielnicę Zduńskiej Woli powodując liczne uciążliwości i utrudnienia.

Dla całego rejonu położonego w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego oraz nowego łącznika drogowego została opracowana na zlecenie Powiatu Zduńskowolskiego – lidera projektu „Wyznaczenie miejskiego obszaru funkcjonalnego o charakterze transportowo-przemysłowym na terenie Powiatu Zduńskowolskiego i Powiatu Łaskiego wokół węzła drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola-Karsznice oraz magistrali kolejowej Śląsk-Porty” - „Koncepcja Zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zduńska Wola-Karsznice na lata 2014-2020”. Koncepcja obejmuje fragmenty miasta Zduńska Wola, gminy Zduńska Wola i gminy Sędziejowice. Niniejsza zmiana studium uwzględnia zdecydowaną większość propozycji zawartych w przedmiotowej koncepcji. Część terenów o poszczególnych funkcjach miała już swoje odzwierciedlenie w studium dotychczas obowiązującym dla gminy Zduńska Wola, obecnie jest to doprecyzowanie ich zasięgów. Na tym obszarze powierzchnia nowych terenów wskazanych do zagospodarowania funkcją produkcyjno-usługową, składów i magazynów wynosi prawie 110 ha (istniejące zainwestowanie tą funkcją wynosi ok. 8 ha). Realność zagospodarowania nowych terenów wskazanych do działalności gospodarczej w decydującym stopniu zależy od terminu i dofinansowania ze źródeł zewnętrznych budowy projektowanej drogi powiatowej zbiorczej z węzła „Zduńska Wola-Wschód” na drodze ekspresowej S8. Na obecnym etapie przygotowania tej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pozostaje: prawomocna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, opracowany program funkcjonalno-przestrzenny oraz pozytywnie rozpatrzony wniosek o dofinansowanie ze środków zewnętrznych. Gmina Zduńska Wola ma uczestniczyć w kosztach realizacji tej inwestycji. Trwają czynności przetargowe w zakresie wykonawstwa drogi.

W zakresie terenów zabudowy osadnictwa wiejskiego, na przedmiotowym obszarze w niniejszej zmianie studium nie nastąpiły zasadnicze zmiany *in plus*, tzn. nie powiększono

terenów w stosunku do dotychczas obowiązującego studium, ale zmieniono funkcję terenów osadnictwa wiejskiego we wsi Ostrówek na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z tendencją zmian występującą w terenie.

Ostatecznie, struktura terenów wskazanych do zagospodarowania w niniejszej zmianie studium, jest następująca:

- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – 117,5 ha,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o charakterze podmiejskim we wsiach Michałów i Ostrówek – 50,0 ha,
- tereny osadnictwa wiejskiego we wsiach Michałów, Kol.Ostrówek i Karsznice – 76,3 ha,
- tereny upraw rolnych włącznie z terenami trwałych użytków zielonych – 245,2 ha,
- tereny lasów – 11 ha.

Całość terenów wskazanych w studium do zabudowy mieszkaniowo-usługowej stanowią tereny zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Karsznice, Krobanów, Michałów i Ostrówek.

W ramach łącznej powierzchni 76,3 ha terenów osadnictwa wiejskiego, 51,8 ha jest położonych w obrębie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Krobanów, Michałów i Karsznice. Pozostała powierzchnia 24,5 ha we wsi Karsznice to tereny o przesądzonym przeznaczeniu, w większości objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z niewielką, ale sukcesywną realizacją (realizacja ta nastąpiła dopiero po upływie 5 lat od uchwalenia planu miejscowego, tj po upływie okresu, w którym obowiązują opłaty planistyczne z tytułu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze).

Nowe inwestycje celu publicznego na obszarze objętym zmianą studium to:

- o znaczeniu ponadlokalnym: powiatowa droga zbiorcza stanowiąca łącznik drogowy od węzła na drodze ekspresowej S8 do drogi wojewódzkiej, finansowana ze środków zewnętrznych oraz współfinansowana przez gminy Sędziejowice, Zduńska Wola i miasto Zduńska Wola,

- o znaczeniu lokalnym:

- o drogi gminne klasy lokalnej i dojazdowej o łącznej długości ok. 3 km służące powiązaniu nowych terenów wskazanych pod inwestycje produkcyjno-usługowe i usługowe z systemem dróg publicznych powiatu i gminy, finansowane przez gminę ze współfinansowaniem przez inwestorów tych terenów,
- o ujęcie wody we wsi Krobanów – finansowane ze środków budżetowych gminy,
- o rozbudowa sieci wodociągowej, realizacja sukcesywna zależna od procesu inwestowania na wskazanych w studium nowych terenach – finansowana ze środków budżetowych gminy wspomaganych środkami zewnętrznymi.

#### Możliwości finansowania inwestycji własnych gminy.

Budżet gminy Zduńska Wola to rząd wielkości 32-35 mln zł. Wydatki budżetu gminy na inwestycje w ostatnich latach oscylują wokół kwoty 3 mln zł, z czego środki pozyskane spoza budżetu stanowią w poszczególnych latach zróżnicowane wielkości w zależności od rodzaju realizowanej inwestycji. Głównie są to drogi gminne i elementy infrastruktury komunalnej. Aktualnie, z racji niewielkiego pokrycia planami miejscowymi, nie ma znaczących zobowiązań gminy do wykupu gruntów pod nowe drogi publiczne i urządzenie tych dróg wraz z uzbrojeniem terenu. Wydatki na te cele w przyszłości będą jednak miały tendencję rosnącą w miarę przygotowywania nowych terenów pod zabudowę. Na dziś oszacowanie skali tych wydatków nie jest możliwe, jednak we wszystkich edycjach studium znacząco przekracza możliwości budżetu gminy w okresie kilku kolejnych kadencji rady gminy.



**Przykładowo za lata 2015 – 2016 budżet gminy Zduńska Wola obejmuje:**

<b>Wyszczególnienie dochodów i wydatków</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>
<b>Dochody razem</b>	<b>35 329 585,30</b>	<b>31 953 339,19</b>
Dochody bieżące	34 691 947,66	31 653 339,19
<b>Dochody majątkowe ogółem, w tym:</b>	<b>637 637,64</b>	<b>300 000,00</b>
Dochody majątkowe własne	42 393,00	100 000,00
Dochody majątkowe z zewnątrz	395 244,64	200 000,00
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>32 124 166,40</b>	<b>35 065 642,19</b>
Wydatki bieżące	29 106 019,54	29 132 323,08
<b>Wydatki majątkowe ogółem, w tym:</b>	<b>3 018 146,86</b>	<b>5 933 319,11</b>
Wydatki majątkowe własne	2 422 902,22	5 733 319,11
Wydatki majątkowe z zewnątrz	595 244,64	200 000,00

Zgodnie z bilansem sporządzonym na potrzeby edycji V studium:

- wyznacza się **4,1908 ha** z dopuszczalnych **21,7200 ha** nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową poza jednostkami osadniczymi w odpowiedzi na oszacowane zapotrzebowanie,
- wyznacza się **51,7444 ha** z dopuszczalnych **57,2871 ha** nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową poza jednostkami osadniczymi w odpowiedzi na oszacowane zapotrzebowanie.

### **13. Proponowana zmiana granicy administracyjnej gminy**

Zgodnie z wnioskiem sporządzanego wcześniej niż niniejsza zmiana studium, dokumentu planistycznego, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, przyjętego uchwałą Nr XXX/374/12 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2012 r. w niniejszym studium uwzględnia się proponowaną zmianę granicy administracyjnej gminy na odcinku sołectwa Henryków, gdzie nowa granica miała być poprowadzona po terenie kolejowym.

### **14. Ograniczenia związane z występowaniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask**

Na podstawie uchwały Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask. Obszar został podzielony na podobszar A oraz podobszar B, dla których wprowadzono następujące ograniczenia:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

A. w podobszarze A:

- zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego, a także mieszkaniowo-usługową,
- zakaz tworzenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

B. w podobszarze B:

- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;

2) w zakresie korzystania z terenu:

A. w podobszarze A:

- zakaz budowy budynków jedno- i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo-usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, zabudowę zagrodową, mieszkaniowo-usługowe, szpitale, domy opieki społecznej, a także obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy;

**B. w podobszarze B:**

- zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ponadto wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- A. w podobszarze A: w budynkach istniejących oraz nowoprojektowanych należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami, poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej,
- B. w podobszarze B: w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i budynkach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami, poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

## **VII. WPŁYW UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.1 USTAWY, NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.2 USTAWY.**

Koncepcję rozwoju gminy określoną w niniejszym studium opracowano na podstawie uwarunkowań o zakresie problemowym wyczerpującym zagadnienia wyszczególnione w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeanalizowano uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne, kulturowe, lokalne i zewnętrzne powiązania komunikacyjne, elementy infrastruktury technicznej i społeczno-gospodarczej, a także zamierzenia regionalnych organów administracji publicznej i wskazania władz samorządu lokalnego.

Generalnie, jako zasadę naczelną przyjęto ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących procesów i zjawisk. Rozproszenie terenów przeznaczonych do zabudowy na obszarze gminy, głównie o funkcjach osadnictwa wiejskiego, ale z coraz większym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje przyjąć dążenie do ich koncentracji i tworzenia zwartych przestrzennie zespołów tej zabudowy z obowiązkiem ich sukcesywnego wyposażania w urządzenia infrastruktury technicznej. Jest to proces rozłożony w czasie, ale musi być procesem celowym i podporządkowanym określonym zasadom. Dlatego też stopniowo powinno się obejmować planami miejscowymi kolejne tereny, na których występuje

koncentracja tej zabudowy i jest wymagane sterowanie procesem budowy dróg dojazdowych i uzbrajania terenów. Szczególne szanse należy przypisać lokalizacji w rejonie węzła „Zduńska Wola-Karsznice” nowych funkcji produkcyjno-usługowych nakierowanych na potrzeby dobrego transportu usług i towarów. Dla tego rejonu sporządzenie jednego lub kilku planów miejscowych jest niezwykle pożądane i pilne. **Do sporządzania planu miejscowego dla tego obszaru przystąpiono w 2015 r.**

Dla gminy założono, że w szczególności tereny strefy podmiejskiej będą stopniowo przekształcać się w zespoły zabudowy nierolniczej z udziałem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a fragmenty gminy położone dalej od miasta – będą stopniowo zmieniać swoje oblicze na zaplecze żywicielskie.

## VIII. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

Opracowanie jest kierowane zasadami zrównoważonego rozwoju i spełnia podstawowe jego kryteria:

- cele społeczne realizowane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby umożliwić społeczeństwu stopniowe osiąganie poprawy jakości życia, poprzez proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług i administracji, wskazanie korzystnego techniczno-przestrzennego standardu środowiska człowieka, kształtowanie środowiska przestrzennego kreującego nowe jakościowo potrzeby i wartości społeczne;
- cele kulturowe osiągnięte przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, które chronią istniejące dziedzictwo kulturowe przed zniszczeniem lub dewastacją, poprzez powiązanie obiektów historycznych z krajobrazem naturalnym i wkomponowanie ich we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne oraz poprzez tworzenie nowych istotnych wartości kulturowych;
- cele ekologiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę poprzez zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenia, eksponowanie wartości krajobrazowych i ich harmonijne łączenie z zagospodarowaniem, tworzenie warunków zapewniających ochronę unikatowych wartości środowiska oraz umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej;
- cele ekonomiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych, podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie warunków przestrzennych tworzących korzystne procesy, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

To nowoczesne (współczesne i przyszłościowe) kształtowanie ładu integralnego jest najistotniejszym warunkiem prawidłowego rozwoju miasta i gminy.

W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru i określono politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy - w pełni czytelną po zapoznaniu się z rysunkiem

studium (plansza „Kierunki polityki przestrzennej”), gdzie przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów.

W przedstawionej na rysunku studium legendzie pokazano oznaczenia poszczególnych terenów oraz przypisane im funkcje. Przypisane danemu terenowi różne funkcje zostaną wyodrębnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wymaganą w tych opracowaniach precyzją i stopniem uszczegółowienia.

Wszelkie działania przestrzenne na obszarach nie objętych tzw. obowiązkiem sporządzenia planu, wymagają również wyprzedzających działań planistycznych obejmujących obowiązkowo obszar docelowy wraz ze strefą kontekstu przestrzennego.

W oparciu o uwarunkowania w pełnym zakresie problemowym, a także według zamierzeń organów nadrzędnych oraz wskazań władz samorządu lokalnego zaproponowano koncepcję rozwoju gminy. Koncepcja ta określa cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne, wskazuje kierunki rozwoju gminy na czas najbliższy i dla dalszej perspektywy czasowej.

Generalnie, za zasadę przyjmuje się ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących walorów i zjawisk.

Rozproszona struktura osadnicza nakazuje dążenie do koncentracji terenów zabudowanych. Jest to proces odległy w czasie, ale musi być celowy.

Realizacja zadań powinna obejmować różne perspektywy czasowe, niejednokrotnie determinowane czynnikami będącymi poza Samorządem Gminy, ale przede wszystkim procesy rozwojowe powinny być sukcesywne i celowe.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń” wskazuje na możliwość większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmiennych uwarunkowań i potrzeb, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodniczo-kulturowe i wskazuje możliwość lepszych warunków życia jej mieszkańców, oraz podnoszenia rangi gminy w strukturze województwa.

## **IX. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe. Ustalenia zawarte w elaboracie Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów.

W Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów wiejskich, to znaczy, że określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawiane funkcji dominującej i pogarszać warunki koegzystencji.

Określenia:

- tereny zabudowy podmiejskiej, mieszkaniowo-usługowej,
- tereny osadnictwa wiejskiego,
- tereny zabudowy zagrodowej z preferencją specjalnych działów gospodarki rolnej i gospodarstw fermowych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
- tereny zabudowy usługowej, w tym usług sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów,
- tereny rezerw inwestycyjnych dla zabudowy podmiejskiej mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów,

dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje nie wchodzące w kolizję lub w konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność, z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne, w tym telekomunikacji i łączności publicznej, nie może swoją uciążliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla ustalenia linii rozgraniczających dróg publicznych istnieje potrzeba wykonywania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych”.

Opracowania te powinny uwzględniać zarówno podane w Studium klasy ulic, ilość pasów ruchu, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, a także zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania z uwzględnieniem elementów ochrony ekologicznej. Ustala się ponadto, że Studium stanowić będzie podstawę niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej.

## **X. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to opracowanie strategiczne dla rozwoju przestrzennego gminy Zduńska Wola. Mimo, że nie ma ono rangi prawa miejscowego, to jednak stanowi oś systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z:

- rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydawanych w przypadku braku planów miejscowych,
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych, związanych z priorytetami rozwoju gminy,
- zbiorów informacji stwarzających warunki dla marketingu przestrzennych walorów gminy w celu lokowania tu działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- promocji walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Podczas kolejnych etapów opracowania analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne i inne branżowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy, wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych. W ten sposób określone zostały potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i przedsiębiorców, a także zjawiska wpływające na samą przestrzeń gminy. Ocenione zostały:

- stan środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stan i faktyczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną,
- potencjał demograficzny,
- potencjał ekonomiczny i gospodarczy gminy,
- sytuacja na rynku pracy oraz problemy związane z bezrobociem.

Zebrane informacje posłużyły do ich analizy pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania gminy. Wyniki przeprowadzonych badań stanowią bazę do określenia kierunków rozwoju gminy oraz rozpoznania jej predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane nowe tereny inwestycyjne w pełni wystarczają na zabezpieczenie potrzeb gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na najbliższy okres, przy

jednoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym walorów środowiska. W studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, aby nie uległy one nadmiernej degradacji.

Realizacja ustaleń studium, wynikająca z przeprowadzonych analiz opiera się przede wszystkim na:

- stymulowaniu rozwoju gminy,
- inspirowaniu i realizowaniu programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców,
- udziale samorządu gminy w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji,
- tworzeniu infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji,
- zapewnieniu współdziałania samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim odnośnie prowadzonych analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, zagadnień jego rozwoju, styków pomiędzy gminą a gminami sąsiednimi,
- analizie i kontrolowaniu stopnia wykorzystania gruntów.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że dotychczasowe kierunki rozwoju i istniejące funkcje gminy mogą być kontynuowane pod warunkiem zwrócenia większej uwagi na zrównoważony rozwój wszystkich z nich oraz na aktywizację mniej znaczących dotychczas funkcji do takiego stopnia, aby stały się czynnikami napędzającymi rozwój gminy.

## **XI. SYNTEZA USTALEŃ EDYCJI V STUDIUM**

Prace nad sporządzeniem V edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola zostały podjęte na podstawie uchwały Nr LIV/433/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 września 2018 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola. Zmiana obowiązującego studium związana jest przede wszystkim z wyznaczeniem nowych terenów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów posiadających dogodną lokalizację w pobliżu budowanego łącznika z drogą S-8, a także z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową gruntów obecnie zagospodarowanych budynkami o tych funkcjach.

Zmiany znajdują się na następujących stronach ujednoliconego tekstu studium: 7, 10, 11, 14, 16, 17, 22, 23, 25, 38, 40, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 95, 97, 98, 99, 100, 103, 108, 112, 119, 129, 130, 134, 136.

## BIBLIOGRAFIA

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola – uchwalone uchwałą nr 60/99 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 sierpnia 1999 r. (I edycja)
4. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola – uchwalona uchwałą nr 251/XXXVII/2009 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29 maja 2009 r. (II edycja)
5. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola – uchwalona uchwałą Nr XL/301/2013 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29 sierpnia 2013 r. (III edycja)
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola – uchwałą nr 88/93 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 14 stycznia 1993 r.
7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy oraz pozostające w trakcie opracowywania,
8. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.
9. Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020 przyjęta uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006 r. oraz materiały dotyczące aktualizacji tej Strategii.
10. Plan rozwoju lokalnego gminy Zduńska Wola na lata 2007-2013 z perspektywą do roku 2018
11. Program ochrony środowiska województwa łódzkiego na lata 2008-2011 z perspektywą na lata 2012-2015 przyjęty uchwałą Nr XIII/549/08 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 marca 2008 r.
9. Program ochrony przyrody Nadleśnictwa Kolumna.
10. Uproszczony plan urządzania lasów niepaństwowych na lata 2008-2017 dla poszczególnych miejscowości w gminie Zduńska Wola. Starostwo Powiatowe w Zduńskiej Woli, 2008,
11. Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Zduńska Wola opracowane w 2003 r. z aktualizacją w 2012 r. i w 2015 r.
12. Materiały Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu,
13. Materiały Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Łodzi – Rejonu w Sieradzu dotyczące ewidencji gruntów zmeliorowanych,
- 14. Program funkcjonalno-użytkowy dla budowy drogi powiatowej stanowiącej łącznik drogowy z węzłem drogi ekspresowej S8-Zduńska Wola Wschód i przebudowy wiaduktu w ciągu ulicy Kolejowej w Zduńskiej Woli – Rejprojekt Kraków 2015.**
- 15. Wyznaczenie miejskiego obszaru funkcjonalnego o charakterze transportowo-przemysłowym na terenie Powiatu Zduńskowolskiego i Powiatu Łaskiego wokół węzła drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola Karsznice oraz magistrali kolejowej Śląsk-Porty – 2015.**

16. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola – uchwalona uchwałą Nr XXV/181/2016 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 czerwca 2016 r. (edycja IV).
17. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów.
18. Strategia Rozwoju Gminy Zduńska Wola na lata 2013-2020, przyjęta uchwałą Nr XLI/320/2013 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 30 grudnia 2013 r.
19. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, przyjęty uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.
20. Uchwała Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask.
21. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zduńska Wola przyjęty uchwałą Nr VII/66/2019 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 24 kwietnia 2019 r.
22. Uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
23. Rozporządzenie Nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki.
24. Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1975 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. 1975 nr 11 poz. 64).