

## **I. WPROWADZENIE**

Przekształcenia strukturalne polskiej przestrzeni generowane są przez europejskie procesy integracyjne i transformację ustrojową systemu społeczno-gospodarczego i politycznego kraju, które jednocześnie tworzą siłę napędową i konstrukcję nośną powszechnej modernizacji zagospodarowania przestrzennego.

Proces modernizacji przebiegał będzie przez sukcesywnie realizowane przedsięwzięcia modernizacyjne, adaptujące do nowych potrzeb społecznych ukształtowaną historycznie strukturę zagospodarowania przestrzennego kraju, regionu, województwa, powiatu, gminy.

Podstawowym dokumentem określającym zasady polityki państwa w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego kraju jest „Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju”. „Koncepcja” zawiera diagnozy uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych oraz sformułowane na ich podstawie główne cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Określa ona także generalne kierunki jej realizacji oraz wyznacza konkretne zadania naczelnym i centralnym organom administracji państwowej.

Podstawowym dokumentem określającym politykę województwa w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego jest „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalony w roku 2002.

Dokumentem strategicznym dla gmin o randze dokumentów jak wyżej jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Gmina Lutomiersk posiada ten dokument planistyczny uchwalony w październiku 2002 r.

Zmianę Studium podjęto w sytuacji, gdy istnieje opracowanie pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk”, opracowane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w której to ustawie sprawy studium regulował jedynie art. 6. Oceniając dotychczasowe „Studium...” w koordynowaniu działalności lokalizacyjnej należy stwierdzić, że generalnie trafnie oceniło walory gminy, ale ze względu na

zmiany ustawowe w planowaniu przestrzennym (tj. wejście w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejsce ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym), zmiany polityczne i gospodarcze w kraju, a w szczególności także wpływ funduszy unijnych na sposób inwestowania.

Polska w trakcie starań o przyjęcie do Unii Europejskiej kierowała się zasadami strategii, z której wynikają następujące wnioski dla polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (w tym także gmin jako podstawowej jednostki podziału terytorialnego i podstawowej jednostki wspólnoty samorządowej):

- członkostwo w UE wymaga, aby Polska była zdolna do współpracy i współtworzenia demokratycznego ładu w Europie, w tym ładu przestrzennego, także przez przyswojenie europejskich standardów informacyjnych i planistycznych;
- korzyści natury gospodarczej wynikające z członkostwa Polski w UE i udziale w Jednolitym Rynku UE wynikają ze swobody przepływu towarów, usług, ludzi i kapitału, jak też dostępu do funduszy strukturalnych, napływu inwestycji i technologii;
- korzyści natury społecznej wiążą się z wyższą jakością życia (bezpieczeństwo, praca, zdrowie, edukacja, informacja) oraz poprawą środowiskowych warunków życia społeczeństwa, przez wdrożenie europejskich norm ekologicznych, przyswojenie technologii przyjaznych dla środowiska, oszczędności surowców i energii;
- przyspieszenie wzrostu gospodarczego, w wyniku integracji z UE, oznacza szybkie podjęcie problemów restrukturyzacji tych działów i gałęzi polskiej gospodarki (a więc i regionów), które nie będąc konkurencyjne na rynkach światowych będą podlegać presji liberalizacji, co spowoduje także zmiany regionalnej struktury bezrobocia;
- przyspieszenie zmian strukturalnych w rolnictwie spowoduje przemieszczenia ludności i konieczność stworzenia oferty koncepcyjno-przestrzennej dla tego segmentu rynku pracy;
- przyjęcie standardów ekologicznych UE oznacza racjonalizację wykorzystania wody, surowców i energii z jednoczesną poprawą konkurencyjności przemysłu oraz spadkiem obciążenia środowiska;

- dostęp do europejskich funduszy strukturalnych oraz środki pomocowe powinny stanowić ważne źródło finansowania przyspieszonego rozwoju infrastruktury gospodarczej oraz konkurencyjności stając się istotnym czynnikiem wzrostu gospodarczego;
- dostosowanie norm i standardów polskiej polityki przestrzennej do rozwiązań stosowanych w UE;
- podnoszenie konkurencyjności polskiej przestrzeni dla inwestorów krajowych i zagranicznych, zapewniając jej dostępność oraz „uzdatniając” ją do potrzeb nowoczesnej gospodarki (infrastruktura, ochrona środowiska).

W związku z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.80 poz.717 z późn. zm.) o zgodności zapisów planu miejscowego z zapisami studium okazało się, że przyjęte w „Studium...” kierunki nie dają w pełni możliwości rozwojowych Gminie i nie spełniają obecnych oczekiwań mieszkańców co do sposobu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności co do możliwości stworzenia nowych terenów rekreacji i mieszkalnictwa oraz przekształcania terenów zabudowanych w formie rozproszonej na tereny o zabudowie bardziej intensywnej z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i usługowe.

Ponadto z uwagi na fakt wprowadzenia tzw. terenów otwartych tj. terenów przeznaczonych zarówno pod zabudowę jak i do zalesienia nie jest możliwe jednoczesne wprowadzenie obydwu kierunków. Tereny do zalesienia bowiem są terenami wyłączonymi z zabudowy na podstawie przepisów szczególnych. Ze względu na uwarunkowania należało dokonać korekty granic terenów zalewowych, które to tereny również są terenami chronionymi przed jakąkolwiek zabudową. Ponadto na rysunku „Studium...” nie uwzględniono wszystkich uwarunkowań wynikających z istniejącej zabudowy i podziałów zrealizowanych na podstawie obowiązującego w dniu uchwalania „Studium...” i do dnia 31 grudnia 2003 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wskazany przebieg linii światłowodowej został przesunięty w stosunku do wyznaczonej trasy, jak również nie zweryfikowano linii zalewowej rzeki Ner.

Na podstawie zapisów obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jako przepisu prawa miejscowego zmieniono sposób zagospodarowania terenów o bardzo niskiej przydatności rolniczej na tereny zabudowy letniskowej i mieszkaniowej wprowadzając nowe jednostki osadnicze. Studium natomiast jako program strategiczny, który nie jest przepisem gminnym nie przewidywało w wielu przypadkach powstania nowych jednostek osadniczych.

Stąd konieczność dokonania zmiany istniejącego opracowania „Studium...”.

Ze względu na swe wartości (tj. aktualne zapisy) dotychczas obowiązujące „Studium...” zostało wykorzystane także w niniejszym opracowaniu.

### **I.1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” elementem strategicznej polityki rozwoju Gminy Lutomiersk**

Podstawowym dokumentem określającym zasady polityki państwa w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zawiera diagnozy uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych oraz sformułowane na ich podstawie główne cele polityki przestrzennego zagospodarowania gminy. Określa ono także generalne kierunki jego realizacji oraz wyznacza konkretne zadania władzom gminy, a także umożliwia realizację zadań ponadlokalnych wyznaczonych władzom krajowym i wojewódzkim.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest jednym z zagadnień, o których stanowi ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Ma ono wiodące znaczenie dla gospodarki nieruchomościami i rozwoju infrastrukturalnego gminy, a także rozwoju gospodarczego gminy.

Przedmiotem studium są:

- treści związane ze stanem istniejącym (diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju),

- treści określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej.

Podstawowymi zadaniami studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jego rozwojem,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji celu publicznego wydawanych bez ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- promocja rozwoju gminy,
- wyznaczenie hierarchii ważności poszczególnych działań (ustalenie priorytetów).

Podstawowym jednak celem tego opracowania planistycznego jest zagwarantowanie optymalnego ładu przestrzennego umożliwiając jednocześnie zrównoważony rozwój. Pochodnymi, ale równie ważnymi, są przesłanki ekonomiczne i społeczne. Cele ekonomiczne wiążą się z racjonalnym gospodarowaniem, zmierzającym do efektywnego wykorzystania gruntów. Realizację celów społecznych natomiast osiąga się przez połączenie wszystkich czynników mających wpływ na harmonijny rozwój gospodarczy. Należy podkreślić, że kształtowanie ładu przestrzennego przez i rozwój kierunków zagospodarowania wyznaczonych w Studium lub zmiana kierunków zagospodarowania jest możliwe dopiero po jego wejściu w życie.

Studium ma dopomóc w przeniesieniu także na grunt lokalny celów i priorytetów zagospodarowania przestrzennego określonego na poziomie kraju, województwa, powiatu uwzględniając lokalne uwarunkowania specyficzne dla danego obszaru (warunki naturalne, stan środowiska, rozwój gospodarczy i społeczny, itp.). W art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) zapisano:

1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o

- przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.
  3. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.
  4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
  5. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.”

Innym celem jest przeciwdziałanie chaotycznej, ekspansywnej, beładnej zabudowie i jednocześnie zapobieganie naruszaniu równowagi przyrodniczej, jak również ochrona krajobrazu mającego służyć utrzymaniu lub przywróceniu wspomnianego ładu w przestrzeni. Potencjalni nabywcy nieruchomości będą wiedzieli w ten sposób czego mogą się spodziewać – supermarket nie powstanie w oddaleniu od siedzib potencjalnych klientów, a fabryki – z dala od dróg dojazdowych i innych mediów. Właściwa gospodarka przestrzenna ma być nie tylko porządkowaniem, ale ma także zachęcać potencjalnych inwestorów, którzy cenią sobie jasne reguły gry. Z tych powodów Rada Gminy Lutomiersk podjęła Uchwałę Nr XV/124/2004 z dnia 30 stycznia 2004r. o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk.

Stosownie do zapisów ustawy zasadniczej jaką jest Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z kwietnia 1997 roku :

„ Art. 16. 1. Ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego stanowi z mocy prawa wspólnotę samorządową.

2. Samorząd terytorialny uczestniczy w sprawowaniu władzy publicznej. Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”(…).

oraz

„Art. 166. 1. Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne” (...).

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej wymaga od samorządów gmin, w celu uzyskania jej środków, posiadania szeregu dokumentów strategicznych (co zresztą zostało zapewnione przez nasze prawodawstwo) w tym Studium.

Na całokształt planowania strategicznego na poziomie gminy składają się wg zapisów odrębnych ustaw :

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- Plan Rozwoju Lokalnego 2004 -2006 (obligatoryjnie) i lata 2007-20013 (fakultatywnie),
- Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR),
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Lutomiersk,
- Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Lutomiersk,
- Program Gospodarki Wodno - Ściekowej na terenie Gminy,
- Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię, paliwa stałe i gaz Gminy Lutomiersk,
- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” z lipca 2002 r.

Działalność związana z kształtowaniem optymalnych warunków zagospodarowania przestrzeni integruje wszelkie poczynania mające aspekt przestrzenny (patrz Rozdziały 1, 2, 3, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), - niemal wszelkie przejawy aktywności ludzkiej taki aspekt posiadają, w tym także władz samorządu terytorialnego uczestniczących w sprawowaniu władzy publicznej (art. art. 16, 94, 163 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku).

Szereg podejmowanych przez samorząd terytorialny decyzji (w tym w ramach prawa miejscowego) wywiera bezpośrednie reperkusje gospodarcze i przestrzenne. Koniecznym jest przyjmowanie zarówno misji jak i podstawowych celów strategicznych przez wszystkich uczestników kształtowania programów rozwoju gminy oraz stanowiących podstawę wpływania na uczestników procesów realizujących te programy. Dotyczy to tak generalnych sfer jak plan rozwoju lokalnego i polityka

przestrzenna oraz polityki o charakterze cząstkowym dotyczące między innymi: środowiska, komunikacji, infrastruktury komunalnej, programów społecznych itd. Biorąc pod uwagę diagnozę stanu gminy, oceniając jej walory, potencjalne możliwości rozwojowe, występujące zagrożenia, konstytucyjną zasadę „zrównoważonego rozwoju” (art. 5 cyt. Konstytucji) uznano, że różnorodne działania na obszarze Gminy Lutomiersk muszą być podporządkowywane zasadniczym elementom generalnej polityki rozwoju gminy przyjętej przez gminny samorząd.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) w art. 3 stanowi, że:

- „1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań gminy.
2. Prowadzenie, w granicach swojej własności rzeczowej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju, należy do zadań samorządu powiatu.
3. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa, należy do zadań samorządu województwa.
4. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa, wyrażonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, należy do zadań Rady Ministrów”.

Polityka przestrzenna gminy jako część polityki w ujęciu regionalnym i krajowym musi brać pod uwagę, że istnieje ciągłość między nimi, granica zaś jest elastyczna. Oznacza to równoległe działania obejmujące:

monitorowanie zmian w całej sferze gospodarowania, związanych z nimi przekształceń środowiska przyrodniczego oraz ciągle aktualizowanie informacji o zasobach stanowiących podstawę rozwoju;

diagnozowanie kształtowanych przeobrażeń strukturalnych oraz współzależnych z nimi uwarunkowań ekologicznych i przestrzenno-ekonomicznych;



ciągłe prognozowanie tj. określanie pola najbardziej prawdopodobnego rozwoju, wybór dostosowanych do nich strategii;

ciągłe badanie przestrzeni geograficznej i zachodzących w niej procesów rozwoju i przestrzennego zagospodarowania.

Taka formuła powoduje, że wprowadzamy w życie strategie elastyczne, otwarte i dynamiczne wobec przyszłości. Strategie, które odpowiadałyby na pytanie, jak postępować współcześnie. Z przebiegu procesu transformacji ustrojowej Polski wynika zasadność uprawiania polityki zarówno na szczeblu centralnym, jak wojewódzkim, powiatowym i gminnym, i wypracowywanie konsensusu pomiędzy nimi.

Za podstawowe cele strategiczne uznano:

- rozbudowę obiektów odprowadzających i oczyszczających ścieki sanitarne do poziomu zgodnego z wymogami ochrony środowiska,
- dalszą przebudowę i modernizację dróg gminnych w celu zmiany nawierzchni szlakowej na bitumiczną,
- rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia umożliwiającą wykorzystanie gazu sieciowego do celów grzewczych i bytowych,
- tworzenie terenów zamieszkania czasowego i terenów dla infrastruktury agroturystyki.

Niezależnie od powyższych Studium ma dodatkowy cel, tj. konieczność ochrony interesu publicznego, w tym zabezpieczenia możliwości realizacji zadań ponadlokalnych oraz konieczność ochrony środowiska przyrodniczego.

Rozwój gminy powinien ponadto uwzględniać uwarunkowania wynikające ze styków obszaru gminy z kompleksami leśnymi i obszarami chronionego krajobrazu .

Ciągłe oddziaływanie procesów rozwoju na środowisko przyrodnicze nakazuje integralne wkomponowanie uwarunkowań ekologicznych w ich kształtowanie.

Wyrazem tego jest:

przyjęcie założeń ekorozwoju jako jednego z podstawowych założeń kształtujących cywilizację,

integralne ujęcie przestrzeni przyrodniczej współzależnie z przestrzenią przeznaczoną dla bytu ludzkiego (antropogenią) jako podstawa kształtowania ekorozwoju, analiza uwarunkowań przyrodniczych, interakcyjna z uwarunkowaniami społecznymi, kulturowymi, ekonomicznymi i przestrzennymi, współdziałanie ładu ekologicznego z systemem wartości i procesów kształtowania ładu zintegrowanego, wkomponowanie celów ekologicznych w system celów strategicznych polityki kształtowania przestrzeni.

W sferze polityki zagospodarowania przestrzennego celem, jakim jest zrównoważony rozwój gminy realizowany będzie przez:

uwzględnianie uwarunkowań przyrodniczych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w programach przedsięwzięć publicznych przy zachowaniu realiów społecznych, ekonomicznych i techniczno-organizacyjnych,

promowanie ekologicznych kierunków na wybranych obszarach (ekoturystyka, ekoroelnictwo),

utrwalenie dobrej kondycji ekologicznej obszarów objętych ochroną prawną ze względu na walory przyrodnicze,

zahamowanie procesów degradacji, a następnie uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska .

Z uwagi na to, że stosowanie ścisłych zasad ekorozwoju przy uwzględnieniu braku wystarczających zachęt ekonomicznych jest zadaniem i obszarem konfliktogennym w proponowanej zmianie „Studium..” przyjmuje się tendencję w ochronie przyrody polegającą na stopniowym ograniczaniu tempa tworzenia nowych obszarów chronionych na rzecz rozwoju takich form ochrony przyrody, które nie powodują wyłączenia obszarów z ich normalnego wykorzystywania. Ochrona przyrody na tych obszarach powinna polegać na wprowadzaniu szczególnych instrumentów ekonomicznych, na ekologicznie ukierunkowanych programach strukturalnych i programach polityki rolnej oraz na tworzeniu zachęt do rozwoju łagodnych ekologicznie form turystyki.

W istniejącej, trudnej sytuacji rolnictwa na specjalną uwagę zasługuje problem produkcji rolnej i kierunków rozwoju rolnictwa z podkreśleniem możliwości wykorzystania istniejącego potencjału.

Dlatego w Studium podjęto problemy związane z najbardziej istotnymi elementami użytkowania i zagospodarowania terenów, funkcjonowaniem systemów wiejskich i struktur funkcjonalno-przestrzennych gminy, a przede wszystkim dla dokonania zmian gospodarczych w sferze rolnictwa na działalność służącą obsłudze rolnictwa lub zmiany kierunku na działalność pozarolniczą.

Celem polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk jest ukierunkowywanie procesu podnoszenia jakości warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy poprzez wykorzystanie jej walorów terytorialnych, warunków rozwoju i szans rozwojowych, a przeciwdziałanie degradacji wartościowych elementów gminy i przeciwdziałanie barierom rozwojowym w myśl zrównoważonego rozwoju.

## **I.2. Najważniejsze elementy problematyki Studium Gminy Lutomiersk**

Dla określenia polityki przestrzennej gminy, przeanalizowano konsekwencje wynikające ze stanu zainwestowania gminy, użytkowania jej terenów, warunków przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego, osiągniętego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, skali osiedleńczej, jej funkcji i warunków rozwoju. Analizy te wiążano z tworzeniem warunków dla pełnienia przez gminę, a szczególnie samego Lutomierska określonej roli w strukturze osadniczej powiatu i województwa, rozwoju wielofunkcyjnego, kształtowania ładu przestrzennego. Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn.zm.) polityka przestrzenna Gminy Lutomiersk opiera się na ustaleniu:

- „1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;

- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych”;

a także na ustaleniu:

uwarunkowań zewnętrznych, które określone są przez opracowania i dokumenty wyższego rzędu krajowe i międzynarodowe oraz relacje z bliższym i dalszym otoczeniem. Podstawowe uwarunkowania zewnętrzne planów zagospodarowania przestrzennego województw wynikają głównie z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, która określa: uwarunkowania rozwoju polskiej przestrzeni, strategiczne cele i główne kierunki rozwoju i przestrzennego zagospodarowania kraju. Wśród uwarunkowań zewnętrznych istotne znaczenie mają także relacje z bliższym i dalszym otoczeniem, formułowane w postaci problemów wspólnych i „na styku”. Zgodnie z założeniami teoretycznymi i dotychczasową praktyką, dla określenia uwarunkowań zewnętrznych dla Studium, analizą objęto takie zagadnienia jak:

Uwarunkowania rozwoju wynikające z możliwości absorpcji funduszy unijnych i w tym kontekście wytyczne dla rozwoju przestrzennego gminy.

Polityka przestrzenna Państwa - jej główne kierunki określone w „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”.

Wybrane elementy rozwoju społeczno-gospodarczego województwa łódzkiego. Ustalenia dla przestrzeni województwa łódzkiego, wynikające z przyjętych europejskich i krajowych programów gospodarczych, infrastrukturalnych i ochrony środowiska.

Relacje przestrzenne wynikające z położenia w systemach infrastruktury transportowej Europy.

System osadniczy, w tym relacje wiodących ośrodków , a w szczególności Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

Zawarte porozumienia międzyregionalne i międzypaństwowe, warunkujące kierunki rozwoju przestrzennego województwa.

Dodatkowo elementem mającym wpływ na elementy problematyki strategii zagospodarowania przestrzennego jest kwestia możliwości realizacji inwestycji i zmiany zasad zagospodarowania w kontekście funduszy Unii Europejskiej.

### **I.3. Zasadnicze elementy opracowania Studium**

Podstawowy elaborat “Studium...”, obejmuje:

- 1) część tekstową,
- 2) rysunek w skali 1 : 10000 - uwarunkowania,
- 3) rysunek w skali 1 : 10000 - kierunki zagospodarowania przestrzennego.

## **II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

### **II.1. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Gmina Lutomiersk położona jest w dolinie rzeki Ner, od granic Konstantynowa Łódzkiego do Powiatu Poddębice. Wraz z największą miejscowością Lutomierskiem (ludność 2 tys.) zaliczana jest do najstarszych osad w kraju. Dzieli się na 31 sołectw. W 1973 roku do Gminy Lutomiersk włączone zostały: Gmina Kazimierz i Szydłów.

Powierzchnia gminy wynosi 13.387 ha, co stanowi 27,28% powierzchni powiatu. Na obszarze tym podzielonym na 31 sołectw zamieszkuje około 6,66 tys. osób, co stanowi 5,51% ludności powiatu, a zaludnienie wynosi 50 mieszk./km<sup>2</sup>.

Na terenie gminy nie ma jednostki osadniczej miejskiej. Jest to gmina rolniczo-rzemieślnicza. Około 71% powierzchni stanowią użytki rolne, 21,98% to powierzchnia terenów leśnych.

W gminie dominują małe gospodarstwa rolnicze o powierzchni 6 - 7 hektarów zajmujących się głównie produkcją zwierzęcą.

Dochód na mieszkańca to 1180,00zł, co daje w porównaniu z województwem: 85.8% i z krajem: 83.8%.

W samym Lutomiersku mieści się siedziba Urzędu Gminy, Gminny Ośrodek Kultury z biblioteką, filia Banku Spółdzielczego z Gminnym Ośrodkiem Zdrowia, apteka, liczne sklepy, kilka barów a także inne punkty usługowe.

Warto podkreślić, że Lutomiersk dzięki bliskiemu położeniu od Łodzi posiada dobre połączenia komunikacyjne z Łodzią. Między Gminą Lutomiersk a Łodzią kursuje

tramwaj i istnieje także dobra komunikacja autobusowa. Te udogodnienia powodują, że gmina jest bardzo atrakcyjnym terenem wypoczynkowo - rekreacyjnym.

Gmina Lutomiersk wchodzi w skład powiatu pabianickiego i graniczy:

- z Miastem - Gminą Poddębice od strony północno-zachodniej,
- z Gminą Dalików i Miastem - Gminą Aleksandrów Łódzki od strony północnej,
- z Miastem Konstantynów Łódzki od strony wschodniej,
- z Gminą Pabianice od strony południowo-wschodniej,
- z Gminą Wodzierady od strony południowej,
- z Gminą Zadzim od strony południowo-zachodniej.

W 1870 rok Lutomiersk podobnie jak 320 innych małych miast o charakterze rolniczym stracił prawa miejskie.

W ciekawy sposób w historię gminy Lutomiersk wpisał się klasztor, w którego murach ukrywał się np. generał Taczanowski. 27.XI.1864 roku klasztor został zlikwidowany, zakonników wywieziono do Warty, a wszystkie dokumenty i bibliotekę wywieziono do Petersburga. Klasztor stał się miejscem zsyłki dla opornych księży. W czasie I wojny światowej budynek został zniszczony przez niemiecką artylerię. W 1924 roku, dzięki staraniom proboszcza Stefana Niedźwieckiego odbudowano go i oddano Salezjanom, którzy opiekowali się ponad setką chłopców - sierot.

Bagniste tereny naturalnie ograniczone wodami Neru i Zalewki były niezwykle atrakcyjne dla potencjalnych osadników. Ludzie zamieszkiwali tu od zamierzchłych czasów.

W okolicy Lutomierska odkryto jeden z najlepiej zachowanych śladów osadnictwa z epoki brązu. Prace wykopaliskowe prowadzone wzdłuż linii brzegowej Neru dowiodły, że kwitło tu życie. Odnaleziono szczątki osadnictwa z XIII i XIV wieku. Wielkie znaczenie historyczne miało także odkrycie XI wiecznego cmentarza. Archeolodzy szacują, że było około 150 grobów ludności tubylczej i wojów z Rusi Kijowskiej. Warto podkreślić, że wiele okolicznych miejscowości to właśnie od nazwisk tych wojowników bierze swoje nazwy. Nazwa *Lutomiersk* jest nazwą dzierżawczą oznaczającą własność Lutomira, ale

z podobnego brzmienia w Czechach można wnioskować, że *Lutomiersk* to dawny ośrodek plemienny.

Prawa miejskie osada Lutomiersk otrzymała w 1274 r. na mocy przywileju Leszka Czarnego, księcia sieradzkiego. W tym samym roku powstał tutaj cech sukienników, jeden z najstarszych w Polsce. Początki osadnictwa na tym terenie są znacznie starsze i sięgają - jak wykazały znaleziska - połowy II tysiąclecia p.n.e. Najbardziej spektakularnych odkryć dostarczyły badania na cmentarzysku wczesnośredniowiecznym, gdzie natrafiono m.in. na liczne importy ruskie, skandynawskie i nadreńskie. W 1311 r. Lutomiersk na mocy nadania Wacławowi Lisicowi przez Władysława Łokietka trafił w ręce Zarębów. Stąd wywodzi się znany ród Lutomierskich herbu Jastrzębiec. W 1570 r. dziedzic Lutomierska, Balcer Lutomierski przyjął wyznanie braci czeskich i oddał im kościół parafialny. Wojewoda rawski Jędrzej Grudziński, kolejny właściciel Lutomierska wznosił tutaj w 1650 r. klasztor i kościół księży reformatorów. Od Grudzińskich Lutomiersk przeszedł w ręce Sanguszków, Wężyków, Mączyńskich i Romockich.

Rozwój miasta został zahamowany w II poł. XIX w., kiedy to władze carskie w odwecie za masowy udział mieszkańców w powstaniu styczniowym pozbawiły go praw miejskich, a klasztor dekretem carskim zamieniono na dożywotnie więzienie dla zakonników. Lutomiersk utracił prawa miejskie w 1870 r. i mimo obecnych starań, nie odzyskał ich do dziś.

W czasie I wojny zabytkowa budowla klasztoru uległa zniszczeniu. Podniesiony z ruin w okresie międzywojennym i oddany do użytku ojcom Salezjanom (1925), został ponownie zdewastowany podczas II wojny. Aktualnie funkcjonuje w nim salezjańska szkoła średnia muzyczna.

Gmina Lutomiersk jest gminą o charakterze typowo rolniczym. W ostatnich latach wzrasta znaczenie funkcji wypoczynkowo - rekreacyjno - turystycznej w oparciu o walory krajobrazowe, kompleksy leśne, pomniki przyrody, zabytki. Rozwija się działalność agroturystyczna. Powstało szereg osiedli typu letniskowego: np. Babiczki, Wrząca, Florentynów.



Użytki rolne zajmują 9 351 ha, co stanowi 71,2 % ogólnej powierzchni gminy, z czego 7 630 ha (57%) stanowią grunty orne, 1 794 ha trwałe użytki zielone (13,4 %) i około 107 ha (0,9%) sady.

Lasy i grunty leśne zajmują około 2 958 ha (22,1 %) ogólnej powierzchni gminy. Są to głównie lasy chronione - będące pod pieczęcią Lasów Państwowych - w rejonie Babiczek, Zalewa, Szydłowa, Mianowa, ale również prywatne lasy gospodarcze.

W gminie Lutomiersk występują gleby różnych klas, ale znaczący jest udział gleb bardzo dobrych i dobrych (II - IV klasy bonitacyjnej) oraz łąk i pastwisk (rozległa dolina Neru).

Gmina Lutomiersk:

- leży w „strefie, (którą wyznaczają Gdańsk - Warszawa - Kraków - Katowice - Wrocław - Poznań) narastającej koncentracji potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej...”,
- znajduje się w potencjalnym paśmie „... przyspieszonego rozwoju...” kształtującego się wraz „z modernizacją, rozbudową i budową systemu infrastruktury technicznej o znaczeniu europejskim” (gmina jest położona w klamrach projektowanej autostrady A-2, trasy ruchu szybkiego S-14, (od A-2 do S-8) trasy ruchu szybkiego S-8 (Łódź - Wrocław),
- znajduje się w sferze wpływów „potencjalnych biegunów polaryzacji”, w tym Łodzi (o znaczeniu europejskim) i o znaczeniu krajowym - Sieradz.

Dotychczasowe formy zagospodarowania to:

1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk zatwierdzony został uchwałą Nr XX/153/93 Rady Gminy w Lutomiersku z dnia 22 czerwca 1993 r.

Plan, który stanowił dotąd podstawę prowadzenia polityki przestrzennej, w tym lokalizacyjnej, na terenie gminy ustalał:

- wieś Lutomiersk jako centralny ośrodek gminy,
- wsie: Puczniew, Szydłów, Kazimierz jako wsie podstawowe,
- wsie: Wrząca, Lutomiersk, Kazimierz jako wsie rekreacyjne,

- wsie: Wrząca, Babiczki, Stanisławów Stary i Nowy, Mirosławice, Florentynów, jako wsie posiadające pozarolniczą funkcję.

Ponadto ustalał:

- strefę ochrony konserwatorskiej,
- strefę ochrony archeologicznej,
- strefę ochrony krajobrazu kulturowego,
- strefę ochrony historycznego układu przestrzennego oraz historycznej funkcji panoramy,
- obszary przyrodnicze podlegające ochronie,
- maksymalną wysokość nowych budynków,
- podział terenów według podstawowego przeznaczenia,
- elementy infrastruktury technicznej,
- ustalenia szczegółowe dla jednostek osadniczych dotyczące przeznaczenia terenów.

Plan ten utracił swoją moc z dniem 31 grudnia 2003 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oceniając dotychczasową realizację planu stwierdza się, że spełnił one swoje zadanie.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk uchwalone w 2002 roku (Uchwała Nr IV/29/2002 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 30 grudnia 2002 r.)

*Ze względu na swe wartości plan miejscowego zagospodarowania wymieniony wyżej oraz „Studium (...)” zostały wykorzystane także w niniejszym opracowaniu.*

Na kształtowanie polityki przestrzennej Lutomierska mają wpływ uwarunkowania zewnętrzne wynikające z koncepcji polityki zagospodarowania przestrzennego kraju oraz wojewódzkiego planu zagospodarowania przestrzennego, a także możliwość korzystania z funduszy unijnych.

1. Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej stanowi o:

- istotnych szansach (ale i zagrożeniach) Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej związanych z rozwojem, z polityką przestrzennego zagospodarowania kraju,
  - pozytywnej roli działań adaptacyjno-modernizacyjnych związanych z pokonywaniem niezbyt korzystnego (jak dotąd) stanu funkcjonowania Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej,
  - aspekcie komunikacyjnym jako nowego impulsu rozwojowego Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej - węzeł autostradowy powinien wywołać działania inwestycyjne,
  - fakcie, że aglomeracja łódzka może dołączyć do grupy aglomeracji, na obszarze, których należy spodziewać się najszybszego rozwoju (tj. do aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, krakowskiej, szczecińskiej, gdańskiej, wrocławskiej, bielskiej),
  - fakcie, że aglomeracja łódzka „już na początku lat 90-tych przeszła kulminacyjną fazę kryzysu strukturalnego”.
2. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego, Program aktywizacji obszarów wiejskich i Kontrakt Województwa Łódzkiego stanowią, że główne cele dla województwa łódzkiego, a tym samym dla Gminy Lutomiersk to:
- podniesienie atrakcyjności województwa łódzkiego w strukturze regionalnej Polski i Europy jako obszaru sprzyjającego gospodarce i zamieszkaniu ludzi oraz dążenie do budowy wewnętrznej spójności regionu przy zachowaniu różnorodności jego miejsc; wykorzystując atut centralnego położenia regionu, przekształcenie jego gospodarki z produkcyjnej (przemysłowo-rolniczej) na usługowo-produkcyjną,
  - zwiększenie dostępności regionu poprzez rozwój infrastruktury transportowej i informacyjnej,
  - tworzenie nowoczesnej bazy gospodarczej,
  - stymulowanie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich regionu,
  - tworzenie w kraju i zagranicą, wizerunku regionu przyjaznego i atrakcyjnego do zamieszkania, inwestowania i współpracy,
    1. stymulowanie i wspomaganie inicjatyw lokalnych prowadzących do poprawy estetyki i wyposażenia jednostek osadniczych.

Poniżej podaje się szereg sformułowań dotyczących opinii, ocen, tendencji, o charakterze ogólnym oraz bardziej skonkretyzowanych, dotyczących regionu, w którym położona jest Gmina Lutomiersk. Uznaje się je w Studium za ważne elementy uwarunkowań zewnętrznych - kształtują bowiem sposób myślenia o regionie, mają dalsze reperkusje w programach wojewódzkich, pobudzają do opracowań o charakterze strategicznym w skali poszczególnych jednostek gminnych, zachęcają do przepływu informacji, wniosków.

Według podanych wyżej opracowań:

- polityka przestrzenna jako podstawowe narzędzie „kształtowania rozwoju wszechstronnie zrównoważonego winna kreować struktury przestrzenne, umożliwiające osiągnięcie w długotrwałym procesie rozwojowym wszystkich, istotnych dla społeczeństwa, celów strategicznych z ich zmianą w czasie, hierarchią i uwarunkowaniami”;
- „... układ aglomeracji wielkomiejskiej ... stanowić powinien podstawę do jakościowego wzmocnienia regionalnych ośrodków obsługi ...”;
- „Jednym z najistotniejszych instrumentów rozwiązywania nowych jakościowo sytuacji problemowych o wysokim poziomie złożoności, może stać się planowanie strategiczne, które powinny tworzyć planowanie rozwoju społeczno-gospodarczego i planowanie przestrzenne”.

Rejon Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej (ŁAM), przedstawiono jako:

- położony na skrzyżowaniu „europejskich korytarzy komunikacyjnych o kluczowym znaczeniu dla integracji Polski z Europą”,
- zaliczony do aglomeracji o potencjalnym znaczeniu europejskim (obok gdańskiej, szczecińskiej, poznańskiej, wrocławskiej, katowickiej, krakowskiej, lubelskiej), z kolei Warszawę określono jako „centrum europejskie”,
- „potencjalną strefę wielofunkcyjnego, ekologicznie uwarunkowanego, rozwoju ...”, „aktywnej restrukturyzacji”,
- zaliczany do „potencjalnych biegunów polaryzacji - węzłów efektywności, konkurencyjności, innowacji i przedsiębiorczości” - a Łódź, jako „europejski ośrodek polaryzacji (europole)”,

- rejon o występowaniu tendencji do „dwubiegunowych połączeń ośrodków” - dotyczy związków Łódź - Warszawa,
- rejon o „wysokim stopniu degradacji środowiska naturalnego.
- „Celem głównym rozwoju i zagospodarowania przestrzennego makroregionu jest modernizacja i przyspieszenie restrukturyzacji gospodarki, co w zmieniających się warunkach zewnętrznych, może być osiągnięte poprzez:
  - budowę układu komunikacyjnego, autostrad oraz drogi ekspresowej S-14. W strefach krzyżowania się tych dróg powinny powstać centra rozwoju przedsiębiorczości. Dodatkowym ogniwem nowego układu komunikacyjnego może stać się lotnisko Cargo w Łasku,
  - restrukturyzację przemysłu obejmującą Aglomerację Łódzką ...” .
- rozwój funkcji metropolitalnych Łodzi i przestrzennego ich oddziaływania w zakresie szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, targowo-wystawienniczej oraz instytucji otoczenia biznesu,
- wykorzystanie bliskości położenia Łodzi i Warszawy dla podniesienia roli tych miast w skali europejskiej,
- aktywizację i rozbudowę bazy turystycznej na terenach szczególnie atrakcyjnych w tym Gminy Lutomiersk,
- „Ważne też będą funkcje transportowe Łodzi w skali krajowej i międzynarodowej”,
- „Należy dążyć do współzależnego powiązania Łodzi i Warszawy, co wyzwoliłoby nowe efekty skali, umożliwiło specjalizację i zwiększyło potencjał tego dwubiegowego zespołu do poziomu liczącego się w skali europejskiej”,
- „ ... Aglomeracja Łódzka ma szanse po przezwycięzeniu istniejących barier na dołączenie do „liderów” transformacji”.

Powyższe sformułowania odnoszą się w bardzo dużym stopniu także i do Lutomierska, który ze względu na swoje uwarunkowania ciąży do Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej (ŁAM) tj. ze względu na: powiązania transportowe z Łodzią, korzystanie przez mieszkańców Gminy Lutomiersk z usług wyższego rzędu na terenie Łodzi, z miejsc pracy, obsługi itp., korzystanie przez mieszkańców Łodzi z produkcji rolnej i terenów rekreacyjnych Gminy Lutomiersk i jej rejonu.

Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego w tym Gminy Lutomiersk to przede wszystkim to, że Rada Ministrów rozporządzeniem z 23 stycznia 1996 roku (Dz.U. Nr 12, poz. 63) ustaliła sieć autostrad i dróg ekspresowych. W załączniku do rozporządzenia ustalono następujące autostrady w rejonie ŁAM:

- autostradę A-1 i jej trasę: (Helsinki) Gdańsk - Toruń - Łódź - Piotrków Trybunalski - Częstochowa - Katowice - Gorzyce - granica państwa (Ostrawa);
- autostradę A-2 i jej trasę: (Berlin) Świecko - Poznań - Łódź - Warszawa - Biała Podlaska - granica państwa (Mińsk);
- autostradę A-8 i jej trasę: Łódź - Wrocław (Praha);

oraz - drogę ekspresową S-14 i jej trasę - Zachodnia Obwodnica Łodzi (A-2 - A-8).

Ponadto Rada Ministrów rozporządzeniem z dnia 18 lipca 1997 roku rozciągnęła przepisy ustawy o autostradach płatnych na drogę ekspresową S-14 (Dz.U. Nr 83, poz. 533). Decyzja ta wywołuje szereg kontrowersji, ponieważ ogranicza warunki jej wykorzystywania w podróżach lokalnych i między miastami.

Autostrada A-1 przebiegać ma po wschodniej stronie Łodzi. Autostrada A-2 przebiegać ma przez gminę Zgierz, tj. na północ od Łodzi i na południe od Ozorkowa. Autostrada A-8 przebiegać ma od strony Pabianic i południa Łodzi i łączyć się z A-1. Droga ekspresowa S-14 ma stanowić łącznik A-2 z A-8. Trasę S-14 wyznaczono od A-2 po zachodniej stronie Łodzi. Obszar łączący w sobie tyle autostrad i drogę ekspresową to szansa dla rozwoju całego regionu łódzkiego a głównie Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

Syntetyzując uwarunkowania rozwoju dokonano inwentaryzację przestrzenną gminy ustalając tendencje „łatwe” dla rozwoju gminy a wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz tendencje trudne do rozwiązania dla ukształtowania przestrzeni, które razem tworzyłyby harmonijną całość oraz uwzględniałyby w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Uwarunkowania wynikające z ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

wnioski właścicieli nieruchomości o wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych i usługowych dla zmiany charakteru gospodarowania z rolniczego na gospodarowanie poza rolnicze;

wnioski o lokalizację nowych terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie terenów o podobnej funkcji;

wnioski o rozwiązanie problemu lokalizacji i kształtowania terenów zabudowy produkcyjno-usługowej w obrębie terenów osadnictwa wiejskiego.

Znany urbanista Kazimierz Wejchert udowodnił, że "przestrzeń otaczająca człowieka powinna być swoistym dziełem sztuki, gdyż może wpływać na jego stan psychiczny, dając mu spokój, radość, pobudzając jego wszechstronny rozwój".

Ład i porządek są nierozzerwalnie związane z życiem człowieka. Organizowanie otoczenia to osvajanie natury, koegzystowanie z nią w symbiozie. To wzajemne współżycie warunkuje rozwój cywilizacji człowieka.

Można powiedzieć, że ład przestrzenny jest podstawowym wykładnikiem jakości przestrzeni otwartej, zwłaszcza publicznej, a to z kolei determinuje jakość bytowania w niej. Organizm człowieka jest elementem środowiska biologicznego, ludzie tworzą kulturę, kształtują krajobraz. Wszystkie osiągnięcia człowieka i produkty jego działalności oddziałują na naturę.

Zmiana zasad zagospodarowania i wyznaczenie nowych kierunków, przy uwzględnieniu, że:

kompleks terenów leśnych (położony w północnej i wschodniej gminy) - chroniony ze względów przyrodniczo-klimatyczno-wodnych, włączający gminę w sieć regionalną i krajową ekologicznego systemu terenów chronionych (ECONET),

należy chronić wartości kulturowe - pozostałości po gospodarczej działalności człowieka,

wynika z:

położenia w strefie podmiejskiej Łodzi pozostającej ośrodkiem metropolitalnym, skutkującego postępującą urbanizacją gminy,

atrakcyjności terenu gminy dla lokalizacji usług komercyjnych,

a ponadto:

projektowany przebieg obwodnicy Lutomierska otwierający możliwość obsługi komunikacyjnej gminy od strony zachodniej oraz aktywację terenów położonych w jej sąsiedztwie.

## **II.2. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska**

Gmina Lutomiersk jest typową gminą wiejską położoną w bezpośredniej bliskości drugiego, co do zaludnienia miasta Polski. Fakt ten w istotny sposób oddziałuje na ocenę stanu środowiska przyrodniczego, a szczególnie jego walorów, w tym atrakcyjności dla potencjalnych użytkowników.

Pomimo, że ogólna ocena warunków agroklimatycznych, stanu lesistości, zróżnicowania krajobrazu terenów otwartych, dostępności wód otwartych, jest określana jako „średnio korzystna” to fakt bliskości dużej koncentracji ludności i także ograniczonej atrakcyjności innych pobliskich terenów Łodzi stwarza sytuację, że ocena istniejących walorów przyrodniczych ulega zwielokrotnionej pozytywnej ocenie.

Do niewątpliwych walorów środowiska przyrodniczego należą:

- rozległa dolina rzeki Ner wraz z systemem melioracji i rozległymi terenami łąk,
- powierzchnie leśne,
- złoża kruszyw,
- zbiorniki wodne położone w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo,
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych,
- parki podworskie i wiejskie,
- cmentarze,
- okazy drzew i gład narzutowy,
- tereny ziem ornych.



Walory terenów rolnych spowodowały, że przez całe wieki dominującą funkcją gospodarczą gminy była i jest dotąd funkcja rolnicza.

Walory lasów, rozłogów stworzyły z kolei podstawę do powołania Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a obecnie Puczniewsko-Grotnickiego (którego część leży w Gminie Lutomiersk), i postulowania formalnego powołania następnych Obszarów Chronionego Krajobrazu, także obejmujących część obszaru gminy.

Na wysokości między innymi Lutomierska i Zgierza przebiega północna granica występowania jodły w Polsce. Stąd część lasu objęta jest formą ochrony bardzo wysokiego stopnia - ustanowieniem rezerwatu jodły, a inna rezerwatu obejmującego torfowiska śródleśne.

Okazy drzew i duży gład narzutowy objęto ochroną w formie ustanowienia dla nich statusu pomników przyrody. Parki podworskie i cmentarze uzyskały rangę obiektów zabytkowych, w tym w części zostały wpisane do rejestru zabytków.

Dolina Neru wraz z sąsiadującą z nią zabudową Lutomierska, w tym głównie klasztoru oo. Salezjanów w Lutomiersku i zabudową Kazimierza tworzy obszar tożsamości rejonu i objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej.

Zbiorniki wodne nie tylko urozmaicają krajobraz, ale także mają być i w części już są wykorzystywane dla celów kąpieliskowych i hodowlanych. W sposób bardzo widoczny trwa proces zabudowy terenów atrakcyjnych przyrodniczo na cele budownictwa letniskowego o coraz wyższym standardzie i w sposób coraz bardziej regulowany planistycznie.

Walory te są jednak ograniczone, a w części i zagrożone ze względu na:

- niezadowalający stan czystości wód Neru i jego dopływów (Ner stanowi odbiornik wód z Łódzkiej Oczyszczalni Ścieków, której proces realizacji nie został zakończony, a tym samym i wymagany standard technologiczny nie jest osiągnięty. Samooczyszczenie rzeki będzie procesem długotrwałym),
- występowanie w dolinie Neru zagrożenia powodziowego,
- brak pełnego komunalnego uzbrojenia zabudowy gminy (gospodarka odpadami nie jest w pełni opanowana),

- stosunkowo małą lesistość obszaru,
- małe rozpropagowanie działalności agroturystycznej,
- parki podworskie wymagają rewitalizacji,
- zbiorniki wodne wymagają zagospodarowania,
- tereny letniskowe wymagają uporządkowania stanu prawnego i uzbrojenia komunalnego.

Istnieją potencjalne możliwości istotnego powiększenia obszaru terenów leśnych.

Obecnie brak jest na terenie gminy działalności gospodarczej powodującej istotne zagrożenia stanu środowiska przyrodniczego.

Szczególnym problemem ekologicznym i gospodarczym jest na terenie gminy rzeka Ner. Temu zagadnieniu o znaczeniu ponad lokalnym poświęcono ostatnio wiele uwagi. „Program regionalny Warta” (dla zlewni Warty w granicach województwa łódzkiego” wykonany został na zlecenie Spółki z o.o. Warta w 2000 -2001 r.), obejmuje między innymi i inne gminy związane ze zlewnią rzeki Ner, a w tym głównie źródła ścieków wprowadzane do rzeki z ich terenów, tj. z Łodzi, Pabianic, Konstantynowa Łódzkiego.

W opracowaniu uznano, że „jakość wód jest wyznacznikiem ogólnego stanu środowiska określającym możliwości jego gospodarczego wykorzystania”. A jakość wód Neru jest bardzo niska, wody pozaklasowe ze względu na punktowe zrzuty nieoczyszczonych ścieków komunalnych z miast (w tym Łodzi, Pabianic, Konstantynowa) i bytowo-gospodarczych z jednostek wiejskich oraz spływy obszarowe z terenów rolniczych.

Według ocen zawartych w „Raportie o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2000 roku” (Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź 2001) „... dolina Neru została zabudowana systemem melioracyjno-nawadniającym wykorzystywanym do nawodnień użytków zielonych i nie jest w stanie przejąć wysokich przepływów generowanych przez obszary zurbanizowane w górnym odcinku zlewni (na uregulowanych odcinkach rzeki koryto zostało ogroblowane w związku z systemem nawodnień i nie jest przystosowane do ochrony przeciwpowodziowej). Powoduje to częste wylewy wód przy zwiększonych przepływach maksymalnych wód opadowych z Aglomeracji Łódzkiej, oprócz tego przepustowość uregulowanego koryta została ograniczona przez osady w nim zdeponowane”.

W punkcie VII.3. podano (zgodnie z „Programem ...”) kierunki poprawy stanu wód powierzchniowych. Monitoring wód powierzchniowych płynących, którego wyniki są zawarte między innymi w cyt. „ Raporcie ...” wskazuje, że klasyfikacja rzeki Ner pod względem czystości jej wód jest bardzo niekorzystna. Punkty pomiarowo-kontrolne określane jako N4 i N5 (Lutomiersk, Puczniew) wykazywały w roku 2000, że wody rzeki nie odpowiadają normom i są w związku z tym kwalifikowane do stwierdzonej klasy czystości „non”.

Występują zanieczyszczenia  $O_2$ ,  $BZT_5$ ,  $ChZT-Mn$ , zawiesiny,  $NH_4$ ,  $NO_2$ ,  $Nog$ ,  $PO_4$ ,  $Pog$ , miano  $Co_4$ . Tak np. norma  $BZT_5$  dla III kl. czystości jest w Lutomiersku przekroczona około 6x, stężenie fosforanów także około 6x, fosforan og. około 14x, azotu amonowego przeszło 2x.

Na niekorzystną sytuację decydujący wpływ ma zanieczyszczanie wód przez substancje organiczne, biogenne, zawiesiny, miano coli. W związku z powyższym wody Neru nie nadają się obecnie do wykorzystania dla celów rekreacyjnych.

Według „Raportu ...” średnioroczne stężenie dwutlenku azotu  $NO_2$  zawarte było w roku 2000 w izochromie około  $10\mu g/m^3$ , podobnie zdecydowanie niskie było stężenie pyłu zawieszonego ( $10\mu g/m^3$  przy max dopuszczalnym  $50\mu g/m^3$ ); roczna suma opadu pyłu wynosiła  $40 g/m^2$  przy max dopuszczalnej wielkości  $200 g/m^2$ . Przytoczone wielkości świadczą o najwyższym poziomie czystości powietrza w gminie w ramach Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

Według cyt. „Raportu ...” woda dla wodociągu Kazimierza zaliczana jest do „wód średniej jakości o naturalnym składzie chemicznym jak i zmienionym antropogenicznie wymagającym złożonego uzdatniania” a dla wodociągu Lutomiersk do wód „wysokiej jakości, nieznacznie zanieczyszczonych, o naturalnym „chemiźmie”, odpowiadających wodom do celów pitnych i gospodarczych wymagających prostego uzdatniania”.

### **II.3. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające ze stanu przyrody i krajobrazu kulturowego**

Do środowiska kulturowego (w niniejszym opracowaniu) zaliczono przestrzenne układy zabytkowe, kompleksy zabudowań historycznych i poszczególne obiekty, stanowiska archeologiczne, osiągnięty poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, kształt i estetykę zabudowy, współzależność zabudowy ze środowiskiem przyrodniczym, tradycje. Jest to zróżnicowany zespół elementów tworzących tożsamość gminy i okolicy. Każdy z wyżej wymienionych elementów występuje w Gminie Lutomiersk.

Na terenie Gminy Lutomiersk znajdują się obszary i obiekty środowiska przyrodniczego szczególnie cenne oraz objęte indywidualnymi aktami prawnymi: rezerваты przyrody, pomniki przyrody, Puczniewsko-Grotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu, parki, cmentarze, krajobraz, inne wartościowe elementy środowiska przyrodniczego.

### II.3.1. Rezerваты przyrody

Na terenie gminy są dwa rezerваты przyrody: „Jodły Oleśnickie” i „Mianów”

Rezerwat leśny „Jodły Oleśnickie” to wielowarstwowy drzewostan jodłowy ze starodrzewem i utworzony w celu ochrony stanowisk jodły rosnącej na granicy geograficznego zasięgu tego gatunku.

Rezerwat „Mianów” to śródleśny kompleks torfowisk niskich z roślinnością torfowiskową obejmujący ekosystem potencjalnie najbardziej narażony na degradację, tj. złożony układ hydrologiczny i roślinny związany ze złożami torfu.

Położenie - miejscowość	Podstawa prawna	Przedmiot ochrony	Typ rezerwatu	Zakres ochrony	Pow. całk.	Uwagi
„JODŁY OLEŚNICKIE” Leśnictwo Oleśnica, Uroczysko Oleśnica, oddz. 58k, 59b, 59c, 59d	Zarządzenie MliPD z dnia 31.01.1962 r. (MP Nr 15 poz. 63 z 20.02.1962)	Zachowanie fragmentu naturalnego lasu jodłowego na granicy zasięgu jodły	leśny	częściowy	9,70	
„MIANÓW” Nadleśnictwo Poddębice, oddz. 50a, b (częściowo) otulinę stanowi część oddz. 50b, oddz. 50c, de, f, oddz. 49h, i	Rozporządzenie Nr 27/2000 Wojewody Łódzkiego z dnia 31.07.2000 r. (Dz.U. W.Ł. Nr 103, poz. 553 z 2000 r.)	Zachowanie śródleśnego kompleksu torfowisk niskich z interesującą florą roślin torfowiskowych	torfowiskowy	częściowy	5,87	Rezerwat posiada otulinę o pow. 16,30 ha

### II.3.2. Pomniki przyrody

Gmina posiada też pomniki przyrody, które zostały wymienione w przyjętym w ostatnim czasie Planie Rozwoju Lokalnego i są to:

Nazwa przedmiot ochrony	Miejscowość	Położenie	Obwód [cm]	Rodzaj pomnika
Lipa szerokolistna	Mikołajewice	Plac przy kościele	445	Pomnik przyrody żywej
Lipa szerokolistna	Mikołajewice	Plac przy kościele	390	Pomnik przyrody żywej
Grupa drzew -jednogatunkowa	Puczniew	Park zabytkowy		Pomnik przyrody żywej
Dąb szypułkowy	Puczniew	Park zabytkowy	390	Pomnik przyrody żywej
Dąb szypułkowy	Puczniew	Park zabytkowy	280	Pomnik przyrody żywej
Jesion wyniosły	Puczniew	Park zabytkowy	450	Pomnik przyrody żywej
Grupa drzew -jednogatunkowa	Szydłów	Park zabytkowy		Grupa drzew
Głaz narzutowy	Trupianka Orzechów	Las prywatny	106	Pomnik przyrody nieżywej

### II.3.3. Puczniewsko-Grotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu

Puczniewsko-Grotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu funkcjonujący na terenie gmin Dalików, Poddębice, Lutomiersk, a więc także na obszarze gmin, z którymi graniczy Gmina Lutomiersk powołany został Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 roku. Obszar ten wraz z terenami pól i dolin rzecznych stanowi element zachodniego pierścienia zielonego wokół Łodzi. Są to tereny leżące na przeważającym (od strony zachodniej w stosunku do Łodzi) kierunku splotu mas powietrza, a więc jest to obszar dostarczający masy powietrza dla Łodzi (a także Aleksandrowa, Konstantynowa). Stąd tak duża jego rola nie tylko w odniesieniu do turystyczno-wypoczynkowej funkcji samej gminy. Obszar ten jest wyrazem powiązań przyrodniczych w sferze koncentracji funkcji metropolitalnych Łodzi.

### II.3.4. Parki i zespoły dworsko-parkowe

1. Malanów – zabytkowy park dworski z XVIIw. o pow. 4,00ha,
2. Puczniew – zabytkowy park dworski z XIXw. o pow. 5,70ha,
3. Szydłów – wiejski park dworski z XIXw. o pow. 4,40ha,
4. Zofiówka – wiejski park dworski z XIXw. o pow. 4,30ha.

#### **II.4. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Lutomiersk i jej rejon tj. teren całej Gminy jest związany szczególnie z rzeką Ner, są uznawane w dokumentacji naukowo-historycznej (w tym w „Studium historyczno-urbanistycznym Lutomierska” autorstwa Jakuba Goldberga, Łódź 1962) za jeden z najstarszych ośrodków osadnictwa nie tylko na terenie województwa łódzkiego, ale także na ziemiach polskich. Wykopaliska świadczą o wczesnośredniowiecznym osadnictwie w III - XII w. Jednym z obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków jest kurhan i cmentarzysko z późnego okresu rzymskiego (wzgórze „Baba”) położone w miejscowości Bechcice-Biłgoraj (w znacznym stopniu jednak zniszczone).

Najprawdopodobniej wojownik Lutomir wybudował przy jednym z przejść przez Ner niewielki gród, który nazwany został Lutomierskiem. Mieszkańcy Lutomierska czerpali wiele korzyści z niezwykle atrakcyjnego położenia.

Właśnie tu krzyżowały się liczne szlaki handlowe. W 1264 roku właścicielem Księstwa Sieradzkiego, więc także i Lutomierska stał się Leszek Czarny, który kilka lat później (1274 r.) nadał mu prawa miejskie. Po jego śmierci ziemię Sieradzką przejął Władysław Łokietek. Król zauroczony Lutomierskiem przyłączył do niego wieś Wrząca.

Dalszy rozwój miasta był niezwykle spontaniczny. Na przełomie XIV i XV wieku na bagnach nad Nerem, na wzgórku po gródku obronnym z XI wieku wybudowany został zamek, jego pozostałości są widoczne do dziś w murach klasztoru. W pierwszej połowie XV wieku nastąpił dalszy, dynamiczny rozwój. W 1418 roku Lutomiersk otrzymał prawo pobierania myta za przejście brodu przez Ner, w 1448 roku król Zygmunt Stary nadał miastu przywilej na jarmarki.

Do wzrostu gospodarczego niewątpliwie przyczynił się zarządzający miastem Konrad ze Zbrożowa, który w XV wieku sprowadził z Czech 100 majstrów sukienników, wszyscy oni założyli tu swoje zakłady tkackie. Zgodnie z wolą króla Zygmunta Starego miasto Lutomiersk pozyskało herb - "Centaura". Dotkliwie w karcie historii zapisał się rok

1530. Lutomiersk został tak bardzo zniszczony przez pożar, że mieszkańcy zostali na 6 lat zwolnieni od podatków. Z historią miasta ściśle związany był także wojewoda rawski, Andrzej Grudziński dzięki któremu wybudowany został murowany, przyklasztorny kościół oraz klasztor Ojców Reformatów. Budowle te powstały na ruinach XV wiecznego zamku. W 1697 roku miasto po raz kolejny nawiedził ogromny pożar, który trwał 3 dni. Spłonęło wówczas wiele budynków, w tym ponad 100 domów i 2 kościoły.

Najprawdopodobniej w Lutomiersku był gród książęcy o czym ma świadczyć fakt, że tę okolicę wybrano na siedzibę ruskiej drużyny wojskowej w XI w. (konsekwencje wyprawy Bolesława Chrobrego).

Jak zapisano w historii Lutomierska „na przełomie XIV/XV w. na bagnach nad Nerem, na wzgórku po małym grodzie obronnym z XI w. wybudowany został zamek, którego pozostałości są widoczne do dziś w murach klasztoru”.

Lutomiersk to także miejscowość, która niemal już przed ośmioma wiekami (29.IV.1274 r.) uzyskała przywilej miejski od Leszka Czarnego (właściciela Księstwa Sieradzkiego, w skład którego wchodził Lutomiersk). Po Lutomiersku przywilej taki nadano pobliskiej miejscowości Kazimierz. Tak więc już w początkowym okresie kształtowania państwowości polskiej i organizacji struktur osadniczych powstał w tym rejonie zespół osadniczy składający się z dwóch niewielkich miasteczek.

Od XV wieku Lutomiersk stał się własnością szlachecką (nadanie miasta w 1406 r. przez Władysława Jagiełłę jako formy nagrody Janowi z Chełmicy - od tego właściciela wywodzi się ród Lutomirskich).

W dawnych dokumentach wymienia się szereg miejscowości z rejonu Lutomierska, w tym Wrząca, a w nowszych (XIX w.) także Zalew, Mikołajewice, Utratę.

Jako miasto prywatne Lutomiersk zmieniał swych właścicieli, w XVIII w. należał do możnego rodu Sanguszków. Zachowały się księgi miejskie Lutomierska od XVI do pocz. XIX w., w których powtarzają się informacje o częstych pożarach niszczących dorobek mieszczan (powstały w okresie intensywnego rozwoju miasta w XVI - XVIII w.). O tym rozwoju świadczą informacje, że w 1517 r. było na terenie Lutomierska 18 majstrów (w tym 7 sukienników), a w 1659 r. już 101 majstrów

(sukienników, kołodziejów, kowali, piwowarów, zdunów, dekarzy, krawców). Rodzin mieszczańskich było w tym okresie 110.

W XVIII w. następuje wzrost udziału majstrów szewskich kosztem radykalnego zmniejszenia sukienników, pojawiają się nowe specjalności – cyrulik, muzykant. W XVIII w. Lutomiersk stał się dosyć istotnym ośrodkiem zarządzania jako centrum majątności Sanguszków.

Następował wzrost ilości mieszkańców:

- 1787 r. - 735
- 1825 r. - 1921
- 1835 r. - 2317.

Z rzeki Ner korzystano przy spławianiu drewna jako artykułu eksportowego. W mieście i jego okolicach następowało mieszanie się kultur. Głównymi społecznościami byli Żydzi a w mniejszości chrześcijanie (katolicy i ewangelicy). Miał tu miejsce (w czasach Reformacji) także ruch Braci Czeskich. Oprócz kościołów i cmentarzy rzymsko-katolickich powstawały ewangelickie i wybudowano synagogę.

Prawdopodobnie ze względu na prywatny charakter miasta Lutomiersk nie wszedł w skład kształtującego się pasma miast fabrycznych w początkach XIX w. na terenie Królestwa Polskiego. Stał się jednak ośrodkiem zaspokajania potrzeb rozwijającego się w XIX i XX w. rynku łódzkiego. Taki charakter utrzymuje się do dzisiaj. Ze względu na dominujący w XIX wieku rolniczy charakter Lutomiersk i Kazimierz utraciły prawa miejskie w 1870 roku.

Pomimo posiadania wieloletniej tradycji miejskiej, zachowanych obiektów świadczących o materialnym dorobku obu byłych ośrodków miejskich jest mało. Przede wszystkim uległy one zniszczeniom poprzez pożary.

Do zachowanego dziedzictwa należą przede wszystkim:

- układy urbanistyczne rynków i ulic wokół rynków w obu miejscowościach,
- ślady dawnych szlaków handlowych (ze Śląska na Mazowsze, droga Szadek – Zgierz, a następnie Lutomiersk – Konstantynów),



- obiekty i założenia architektoniczno-kompozycyjne, głównie sakralne,
- założenia parkowe,
- cmentarze,
- pojedyncze obiekty mieszkalne (szczególnie z XIX i XX w.)

Według materiałów udostępnionych przez Służbę Ochrony Zabytków w Łodzi:

1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- Lutomiersk: - Kościół klasztorny O. Reformatów, ob. OO Salezjanów pw. Niepokalanego Poczęcia N.P. Marii, mur., spalony 1914 r., odbud. 1923 r. - dec. 28.08.1967 Kl. IV-680/411/67, nr rej. A/ /270 (Sieradz)
- Klasztor O. Reformatów, ob. OO. Salezjanów wybud. 1650r. na zrębach zamku gotyckiego z XIV w. - dec.28.08.1967 Kl.IV-680/412/67, nr rej.A//271 (Sieradz)
  - Kościół parafialny rzym.-kat. pw. M.B. Szkaplerznej mur., wybud. 1780 r., późnobarokowy - dec. 28.08.1967 Kl. IV-680/413/67 nr rej. A/ 272 (Sieradz)
  - Dzwonnica kościoła parafialnego rzym.-kat. pw. M.B. Szkaplerznej mur., wybud. 1780 r., barokowa - dec. 28.08.1967 Kl. IV-680/414/67 nr rejestru A/ 273 (Sieradz)

Puczniew: - Park podworski, założony 1820-1830 r., (pow. 5,32, dz. 186) - dec. 20.08.1977 Kl. IX 5340/9/77 nr rejestru A/ 293 (Sieradz)

Szydłów: - Grodzisko pierścieniowate IX-X w.-dec. 22.10.1955 Kl. III/44/55, nr rej. A/403 (Sieradz)

- Park podworski z XIX w. pow. 4,4 ha, dz. - dec. 20.08.1977 Kl. IX 5340/8/7. nr rej. A/6/292 (Sieradz)

Kolonia Bechcie - Biłgoraj: - Kurhan i cmentarzysko z późnego okresu rzymskiego (wzgórze „Baba”) - dec. 11.06.1953/544 Kl. III-43/4/54 nr rejestru A/231 (Sieradz)

Kazimierz: - Kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela mur., wybud. 1902-1914 wg projektu P. Dziekońskiego przy współpracy Z. Mączyńskiego. Styl - neogotyck - dec. 1.06.1992 PSOZ KII. IV-5340/1/92 nr rejestru A/383

Malanów: - Dwór, drewn. wybud. I poł. XIX w. dec. 28.08.1967 Kl. IV-680/415/67 nr rejestru A/150/274

- Park podworski założony XVI-XVII w. pow. 4 ha, 2 aleje, dz. 304 dec. 23.01.1950 r. Wydz. K.S. Urzędu Wojewódzkiego V/1/21/50

Mikołajewice: - Kościół paraf. pw. Narodzenia N.P. Marii oraz św. św. Piotra i Pawła drewn. wybud. 1711 lub 1720 r., z kaplicą, mur., z 1880 r. Styl - barok - dec. 25.07.1967 Kl. IV-680/146/67 nr rejestru A/43/275

## 2) Obiekty umieszczone w ewidencji zabytków:

Lutomiersk: - ul. Dąbrowskiego: - dom nr 19, drewn., 2 poł. XIX

- dom nr 6/6a, drewn., 2 poł. XIX

- ul. Głowackiego: - dom nr 5, drewn., k. XIX

- dom nr 9/9, drewn., 1891

- Dom nr 17, drewn., 2 poł. XIX

- ul. Kilińskiego: - dom nr 15, drewn., 2 poł. XIX

- dom nr 27, drewn., ok. poł. XIX

- ul. 1-go Maja: - dom nr 21, drewn., k. XIX

Kazimierz: - ul. Kilińskiego: - dom nr 35, drewn., XIX/XX

- dom nr 42, drewn., XIX/XX (przebudowane)

- dom nr 50, mur., pocz. XX

- ul. Promyka: - dom nr 4, mur., XIX/XX

- dom nr 8, mur., XIX/XX

- dom nr 12, mur., XIX/XX

- dom nr 26, mur., XIX/XX

- ul. Sienkiewicza: - dom nr 10, mur., pocz. XX

Babice Duże: - dom nr 36, drewn., 2 poł. XIX

- dom nr 42, drewn., k. XIX

- dom nr 45, drewn., k. XIX

Babiczki: - dom nr 26, drewn., 2 poł. XIX

Chrabice Dolne: - dom nr 24, mur., XIX/XX

Chrabice Górne: - Zespół dworski:

a/ dwór, mur., ok. 1830, rozbud. 1 poł. XX

b/ czworaki, mur., 2 poł. XIX

Franciszkanów: - obora w zagrodzie nr 20, mur., pocz. XX

Jerwonice: - dom nr 11, drewn., XIX/XX

Jeziorko: - dom nr 1, drewn., XIX/XX

- dom nr 7, drewn., 2 poł. XIX

- obora w zagrodzie nr 10, mur., XIX/XX

Puczniew: - Zespół dworski:

a/ stajnia, mur., pocz. XX

b/ lodownia, ob. magazyn, mur., XIX

- dom nr 2, drewn., 2 poł. XIX

- stajnia, ob. bud. gospop. mur., 1912

Prusinowice: - dom nr 45, mur., XIX/XX

Stanisławów Stary: - dom nr 20, drewn., XIX/XX

- stodoła w zagrodzie nr 36, drewn., XIX/XX

Szydłów: - dom nr 35, drewn.-mur., pocz. XX

Wola Puczniewska: - Zagroda nr 19:

a/ dom, drewn., 2 poł. XIX

b/ obora, mur., XIX/XX

- dom nr 22, drewn., 2 poł. XIX

Trupianka Orzechów: - dom nr 11, drewn., XIX/XX

Zygmuntów: - stodoła w zagrodzie nr ?, drewn., XX

3) Pozostałe obiekty to:

- stanowiska archeologiczne, do których należą:

- zamek średniowieczny (a właściwie miejsce wskazywane jako rejon lokalizacji zamku, którego pozostałości znajdują się w murach Klasztoru),
- domniemany grodek stożkowaty,

- miejsce cmentarzyska wczesnośredniowiecznego z XI wieku oraz osada k. łużyckiej z IV okresu epoki brązu,
- cmentarzysko k. łużyckiej z III i IV okresu epoki brązu,
- zabytkowy dwór z XIX wieku,
- osada wczesnośredniowieczna,
- osada łużycka V epoka brązu – Halsztat,
- osada wczesnośredniowieczna,
- osady k. łużyckiej, k. przeworskiej,
- mezolit, neolit, II okres epoki brązu,
- cmentarzysko z IV okresu epoki brązu, mezolit, neolit, osada wczesnośredniowieczna,
- wieś i miasto wczesnośredniowieczne (całe pod nadzorem),
- nowożytnie (XVII – XIX) pracownie garncarskie.

Muzeum Archeologiczne w Łodzi (reprezentowane przez dr J. Augustyniaka) udostępniło (IX.2002) spis (i rysunek z rozmieszczeniem) stanowisk archeologicznych na terenie Lutomierska.

Dolina Neru traktowana jest jako szczególnie wartościowy obszar badań archeologicznych ze względu na mnogość już dokonanych odkryć jak i na szansę uzyskania dalszych znalezisk dotyczących przeszłości osadnictwa na tych terenach.

Brak zabytkowych założeń przemysłowych. Założenia parkowe wymagają kompleksowych działań rewitalizacyjnych.

Istotną wartością kulturową, tworzącą tożsamość rejonu, są panoramy krajobrazu, głównie samego Lutomierska związane szczególnie z założeniami sakralnymi zespołu klasztornego oraz z rozległą doliną Neru i terenami polno-leśnymi na obszarze gminy.

## **II.5. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Zarząd i Rada Gminy szczególny nacisk kładą na rozwój oświaty w gminie Lutomiersk. W ostatnich latach niewątpliwym osiągnięciem było oddanie do użytku budynku Gimnazjum im. Leszka Czarnego, wyposażonego między innymi w siłownię oraz salę gimnastyczną.

Nie zapomniano także o pozostałych placówkach oświatowych znajdujących się na terenie gminy. W szkołach podstawowych przeprowadzone zostały prace związane z termomodernizacją tych obiektów. Obecnie rozbudowywany jest "łącznik" między gimnazjum, a podstawówką w Lutomiersku oraz łącznik przy Szkole Podstawowej w Kazimierzu. W br. przy tych placówkach powstał nowoczesny kompleks sportowy z bieżniami i boiskami sportowymi.

Nacisk kładziony jest także na rozwój pozaszkolnych form kultury fizycznej. Władze gminy zabezpieczyły w budżecie środki na modernizację boiska sportowego KS "Sokół". Gmina Lutomiersk otwarta jest na nowych inwestorów, dla których zachętą powinny być ulgi proponowane przez gminę, oraz preferencyjne podatki. Ponadto władze samorządowe są przychylnie budownictwu przemysłowemu, mieszkaniowemu i rozwojowi bazy rekreacyjnej.

Gmina wyposażona jest w funkcjonujące obiekty i lokale służące zaspokajaniu (przede wszystkim) podstawowych potrzeb mieszkańców gminy w zakresie oświaty, służby zdrowia, kultury, handlu, rzemiosła, gastronomii, bankowości, łączności, ochrony p. pożarowej, sportu.

Na terenie gminy funkcjonuje także szereg instytucji, których oddziaływanie ma charakter ponadlokalny. Należą do nich przede wszystkim ośrodki: salezjański w Lutomiersku o zróżnicowanym profilu działalności (sakralnej, edukacyjnej, kulturotwórczej, rekreacyjno-wypoczynkowej); naukowo-badawczy w Puczniewie prowadzący prace naukowo-badawcze dotyczące hodowli zwierząt, związany z SGGW w Warszawie; rehabilitacyjno-rekreacyjny w Zofiówce prowadzony przez Polskie Stowarzyszenie na rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym.

Obiekty obsługi podstawowej (oświaty, handlu, strażnice OSP) rozmieszczone są na terenie gminy w miejscach o podstawowej koncentracji ludności, centrach rejonów

obsługi a głównie w Lutomiersku, Kazimierzu, Szydłowie. Zasadniczym rejonem koncentracji obiektów usługowych jest miejscowość gminna – Lutomiersk.

Lutomiersk jest siedzibą Urzędu Gminy i Rady Gminy, Policji, Ośrodka Salezjańskiego, liceum, gimnazjum, Gminnego Ośrodka Zdrowia, Gminnego Ośrodka Kultury, filii Banku Spółdzielczego, apteki, Lecznicy dla Zwierząt, boiska sportowego i realizowanego centrum sportowego, hotelu, parafii, a także stacji benzynowej na wjeździe do Lutomierska.

Z innych miejscowości wybijają się jako miejsca koncentracji usług także Kazimierz, Szydłów.

Zgrupowanie instytucji usługowych i obsługi w Lutomiersku stało się podstawą do następującego określenia zawartego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego: "wieś gminna Lutomiersk – znaczący ośrodek lokalny organizujący zewnętrzne obszary zachodniej części aglomeracji łódzkiej, w planie województwa zakwalifikowana została do grupy potencjalnych ośrodków miejskich".

Zainwestowanie gminy w zakresie przemysłowej działalności produkcyjnej jest niewielkie, występują zakłady raczej o charakterze rzemiosła produkcyjnego niż zakłady średniej czy znaczącej produkcji o uciążliwym czy szkodliwym charakterze.

Zainwestowanie gminy w zakresie infrastruktury technicznej znaczne w zakresie elektroenergetycznym, niepełne w zakresie gazu przewodowego, prawie całkowite zwodociągowanie istniejącego zainwestowania i brak kanalizacji zbiorczej, a gospodarka ściekowa opiera się na rozwiązaniach indywidualnych i lokalnych.

Drugi nurt związany z działalnością człowieka oraz diagnozy wynikające z uwarunkowań i wniosków dyspozycyjno-przestrzennych dla rozwoju Gminy Lutomiersk stanowią warunki sanitarne i zdrowotne będące wynikiem antropopresji czyli szeroko rozumianego wpływu człowieka na środowisko. Z szerokiego zakresu zjawisk tego typu wybrano te, które mają istotne znaczenie dla warunków życia w gminie takie jak:

- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych,
- zanieczyszczenia gleb,
- zanieczyszczenia powietrza,

- zwiększonego poziomu hałasu,
- urbanizacji gminy w okolicach dróg.

Analiza wymienionych grup warunków sanitarno-zdrowotnych w połączeniu z warunkami przyrodniczymi stwarza warunki określenia środowiskowych walorów, barier i konfliktów, a w efekcie preferencji w rozwoju i zagospodarowaniu Gminy Lutomiersk. Problematyka środowiska w kontekście powiązań przyrodniczo-przestrzennych z otoczeniem dotyczy istniejących i przesądzonych planistycznie uwarunkowań całej południowej części województwa łódzkiego w zakresie kształtowania ekologicznego systemu obszarów chronionych, a w tym działań, na rzecz ochrony terenów urbanistycznych i ochrony przed skażeniami wód, gleb w celu stwarzania warunków dla lokalizacji funkcji społecznych, jak osadnictwo, działalność gospodarcza, rekreacja, gospodarka wodna oraz szereg funkcji związanych z przyrodą ożywioną, które wykraczają poza obszar Gminy Lutomiersk - a w tym przewietrzanie, zalesianie, działania wodochronne, przeciwoerozyjne. Walory przyrodnicze gminy a szczególnie ich atrakcyjność dla mieszkańców ŁAM są oceniane dosyć wysoko, o czym świadczą: tendencje do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej.

## **II.6. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające ze stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Do najistotniejszych problemów, których rozwiązanie warunkuje podniesienie stanu sanitarnego gminy, wykorzystanie i ochronę jego walorów przyrodniczych, stwarzanie pozytywnego jego image należy przede wszystkim:

- życie biologiczne w rzekach biegnących na terenie gminy i utrzymanie przepływów biologicznych w ciekach na odcinkach leja depresyjnego, ale także w ich dolnym biegu; wymaga to współdziałania władz wojewódzkich i gmin położonych wzdłuż rzeki,
- rozbudowa systemu gromadzenia i oczyszczania ścieków i utylizacji odpadów w celu zapobieżenia skażeniom zbiorników wód podziemnych,
- zapewnienie przewietrzania,

– budowa zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania ich na cele rekreacji. Analiza przesłanek, obiektywnych uwarunkowań rozwoju i prognoz przemian strukturalnych wskazuje na to, że należałoby sformułować zharmonizowany wewnętrznie kompleks przedsięwzięć zmierzających przede wszystkim do: skutecznego i szybkiego przeciwdziałania trzem największym zagrożeniom ekologicznym, którymi są: nadmierna emisja SO<sub>2</sub>, deficyt wody i źle prowadzona gospodarka odpadami; aktywnej ochrony środowiska obszarów jeszcze nie zdegradowanych, które stanowią główny potencjał przyrodniczy; przeciwdziałania powodziom.

Należy tu jednak podkreślić, że zmiany strukturalne w gospodarce, postęp technologiczny oraz wysiłek inwestycyjny w zakresie ochrony środowiska sprawiły, iż tempo degradacji środowiska uległo zwolnieniu, a nawet zahamowaniu. Niemniej jednak efekt kumulacji i skala naruszeń równowagi sprawiają, iż poprawa stanu środowiska wymaga tam nadal intensywnych zabiegów. Dotyczy to rekultywacji powierzchni ziemi, utylizacji, a co najmniej neutralizacji nagromadzonych odpadów, racjonalnego zagospodarowania skażonych gleb itp.

## **II.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Lutomiersk**

Istotnym elementem kształtowania zabudowy jest (szczególnie dla rejonu Lutomiersk – Kazimierz – Wrząca) dbałość o przestrzeganie reguł dotyczących ochrony wartości dziedzictwa historyczno-kulturowego, w tym ukształtowanej panoramy zespołu Lutomiersk – Kazimierz. Dotychczasowy rozwój Gminy był oparty przede wszystkim na działalności rolniczej. Z uwagi na bliskość Łodzi i atrakcyjność terenów zaczęła się wykształcać polityka stworzenia z Gminy Lutomiersk miejsca wypoczynku weekendowego oraz wakacyjnego. Dla podniesienia jednak atrakcyjności tych terenów, przy zachowaniu zasad „zrównoważonego rozwoju” niezbędne są wcale nie małe środki finansowe na budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Brak środków



finansowych własnych i stan budżetu uniemożliwia Gminie realizację ambitnych planów. Planów, które nie tylko umożliwiałyby wydzielenie działek budowlanych i zabudowę w systemie indywidualnym, ale także realizację zamierzeń publicznych takich jak np. ścieżki rowerowe dla poznania walorów Puczniewsko-Grotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, lokalizacji stanic i ścieżek konnych dla rekreacji całorocznej oraz miejsc, w których turysta mógłby spożyć posiłek czy dodatkowo odpocząć po wysiłku fizycznym.

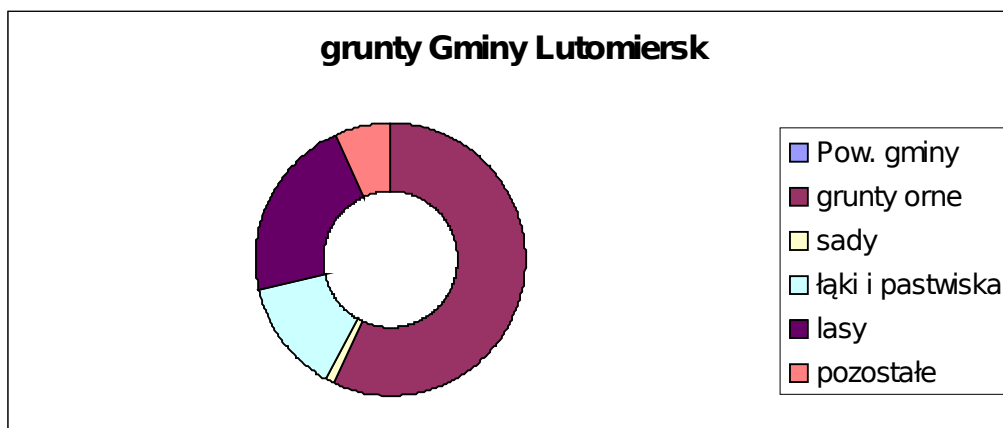
Problem finansowy to także bariera dla rewitalizacji obszarów objętych ochroną dóbr kultury, a także bariera do podniesienia standardów technicznych budynków wpisanych do rejestru zabytków.

Przede wszystkim to ograniczenie możliwości przebudowy i modernizacji dróg w Gminie.

## **II.8. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające ze stanu prawnego gruntów**

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, generalna struktura użytkowania ziemi w gminie przedstawiała się następująco:

– Powierzchnia gminy ogółem	13.387 ha	- 100,0 %
z tego użytki rolne	9545 ha	- 71,3 %
w tym: - grunty orne	7631ha	- 57 %,
- sady	120 ha	- 0,9 %,
- łąki i pastwiska	1794 ha	- 13,4 %
– lasy	2958 ha	- 22,1 %
– pozostałe grunty i nieużytki	884 ha	- 6,6 %



Według informacji Urzędu Gminy z IX.2002 roku struktura gospodarstw rolnych w gminie przedstawia się następująco:

- ogólna liczba gospodarstw	1546 sztuk	100,0 %
w tym: - o powierzchni do 2 ha	481	31,2 %
- o powierzchni 3-5 ha	477	30,8 %
w tej grupie daje to łącznie 62,0%		
- o powierzchni 5-10 ha	424	27,4 %
- o powierzchni >10 ha	164	10,6 %



Jak wynika z powyższych informacji, na terenie gminy ilościowo przeważają gospodarstwa o powierzchni do 5 ha, a największą grupę stanowią gospodarstwa do 2 ha, a więc są to gospodarstwa małe.

Istotnym składnikiem w użytkowaniu terenów są łąki związane głównie z dolinami rzek a głównie z Nerem.

Wiąże się z tym faktem poważny problem, ponieważ obszar doliny Neru jest kwalifikowany jako obszar ekologicznego zagrożenia (przyrodniczo zdegradowany). Nawadnianie łąk ma jednak miejsce poprzez wody Neru stanowiącego odbiornik nie w pełni oczyszczonych ścieków z Łodzi a nieoczyszczonych z Pabianic i Konstancyna. Wody Neru są pozaklasowe. Stąd bardzo dużą rolę przypisuje się programom związanym z uregulowaniem gospodarki wodnej w zlewni rzeki Warty na terenie woj. łódzkiego, której bardzo znaczącym elementem jest właśnie zlewnia Neru.

Na terenie gminy występują gleby różnych klas, ale znaczący udział mają gleby II - IV klasy bonitacyjnej oraz łąki i pastwiska. Gleby wyższych klas II, IIIa i IIIb (około 2630 ha) i klas IVa i IVb (około 1470 ha) zajmują powierzchnię wynoszącą około 43 % użytków rolnych. tworzą one rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Gmina posiada korzystne warunki dla produkcji rolnej.

Wartość wskaźnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi 66,4 pkt. w skali 100-tu punktowej i jest powyżej średniej dla woj. łódzkiego (62,6 pkt.), a zdecydowanie powyżej średniej dla powiatu pabianickiego (58,9 pkt.).

Znaczna część obszaru gminy jest zmeliorowana (przeszło 3000 ha). Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych występuje z wnioskiem o pozostawienie drenowanych gruntów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu oraz pozostawienie w istniejącym stanie rowów melioracyjnych.

## **II.9. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Istnieje ustawowy obowiązek ochrony dziedzictwa kultury materialnej – środowiska kulturowego.

Do najważniejszych zadań każdego samorządu należy podejmowanie i wspieranie działań mających na celu rozwój kultury, a tym samym wzrost kreatywności i świadomości kulturalnej mieszkańców.

Postęp, praktycznie we wszystkich dziedzinach, tworzy się w mieście lub w bezpośredniej jego bliskości. Można go nazwać rozwojem jeśli potrafi zachować proporcje i umiar, a przede wszystkim szacunek dla historii.

Wbrew anarchistycznym teoriom, każdy człowiek tworzy sobie wewnętrzny uporządkowany świat i takiego też, dla psychicznej równowagi, potrzebuje na zewnątrz. Ten świat odtwarza w nim specyfika krajobrazu, znajoma architektura – charakterystyczna dla danego obszaru miasta, a także czytelne granice osiedli – podkreślające estetykę i styl życia lokalnych społeczności. Odbiór historycznej ciągłości organizmu osiedleńczego w znaczący sposób wpływa na świadomość naszego przemijania. Dlatego z takim pietyzmem podchodzimy do wszystkich form z dnia na dzień stających się zabytkami w skali życia jednego pokolenia jak i tych świadczących o kulturze naszych przodków.

Ochrona dóbr kultury uregulowana jest przez przepisy międzynarodowe i prawodawstwo polskie.

Wyróżnia się elementy planu, budynki (budowle i obiekty) podlegające ochronie konserwatorskiej. Zwraca się uwagę na konieczność ochrony krajobrazu.

Wyznacza się strefy ochrony wartości kulturowych wraz z warunkami ochrony.

Ustala się ogólne zasady kształtowania nowej zabudowy, która winna harmonizować z istniejącą, najwartościowszą zabudową oraz z otaczającym krajobrazem.

## **II.10. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie Gminy Lutomiersk nie występują obszary naturalnych zagrożeń geotechnicznych.

**II.11. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

II.11.1. Zasoby wód podziemnych

Wschodnia część gminy to fragment obszaru zasobowego wód podziemnych określanego jako GZWP Niecka Łódzka.

Wody podziemne w rejonie Lutomierska to wody czwartorzędu, kredy o małej możliwości zanieczyszczenia pierwotnego poziomu użytkowego.

II.11.2. Złóża kruszywa naturalnego

Stosownie do Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Lutomiersk złoża kruszyw to:

Nazwa złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania złoża	Pow. złoża [ha]	Zasoby geologiczne bilansowe w tonach lub m <sup>3</sup>	Zasoby przemysłowe w tonach lub m <sup>3</sup>
Florentynów	kruszywo naturalne	Nie eksploatowane, rozpoznane szczegółowo	1,83	251 000	-
Zalew	kruszywo naturalne	zaniechane	0,51	36 000	36 000
Zalew II	kruszywo naturalne	Nie eksploatowane, rozpoznane szczegółowo		214 000	-

Kruszywo wykorzystywane jest dla potrzeb budownictwa i drogownictwa.

**II.12. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

II.12.1. Układ komunikacyjny

Gmina Lutomiersk ma dobrze rozwiniętą sieć dróg. Układ komunikacyjny tworzą:

- droga krajowa Nr 71 relacji Stryków - Zgierz - Konstantynów Łódzki - Pabianice, przebiegająca na południowo-wschodniej granicy gminy;
- powiązanie Gminy Lutomiersk z tą drogą za pośrednictwem drogi powiatowej Nr 37153 biegnącej z Lutomierska w rejonie wsi Porszewice: długość około 1,1 km nawierzchnia bitumiczna;
- droga wojewódzka Nr 710 relacji Łódź - Konstantynów Łódzki - Szadek -Warta - Błaszki; długość około 7,4 km, nawierzchnia bitumiczna;
- drogi powiatowe o długości około 60 km, w tym o nawierzchni bitumicznej 58,5 km, pozostała część o nawierzchni gruntowej;
- drogi gminne łączące poszczególne miejscowości z drogami powiatowymi i drogą wojewódzką.

Drogi gminne wg danych zawartych w planie Rozwoju Lokalnego Gminy Lutomiersk :

Nr drogi	Relacji	Długość [km]
37131	Kałów - Mianów - Puczniew	6,8
37132	Kuciny - Kwiatkowice	5,6
37133	Samów - Malanów	1,8
37134	Malanów - Charbice	3,5
37144	Pudłów - Jeżew - Małyń	1,0
37148	Puczniew - Kazimierz - Lutomiersk	12,6
37149	Szydłów - Lutomiersk	8,6
37150	Babice Duże - Lutomiersk	3,9
37151	Lutomiersk - Wodzierady	3,6
37152	Lutomiersk - Janowice	4,4
37153	Lutomiersk - Kolonia Prusinowice	6,2
37155	Babice - Babiczki	2,0

Drogi gminne łączą poszczególne miejscowości z drogami powiatowymi i wyjątkowo z drogą wojewódzką; łączna długość dróg gminnych wynosi 60,10 km, w tym o nawierzchni utwardzonej 6,13 km.

W zakresie komunikacji zbiorowej gminę obsługują autobusy PKS, a miejscowość Lutomiersk - tramwaj do Łodzi przez Konstantynów Łódzki.

#### II.12.2. Zaopatrzenie w wodę

Analiza stanu zaopatrzenia gminy w wodę wykazała, że niemal wszystkie zurbanizowane tereny pozostają w zasięgu gminnych wodociągów zbiorowych.

Większość mieszkańców, a także przeważająca większość obiektów produkcyjnych i usługowych ma możliwość korzystania z wody dostarczanej siecią wodociągów wiejskich. Źródłem wody dla wodociągów są wody podziemne występujące w wodonośnych utworach trzecio- i czwartorzędowych, a także w utworach kredowych. Źródłami wody wodociągu gminnego są ujęcia wody wraz ze stacjami wodociągowymi w miejscowościach Lutomiersk, Kazimierz, Prusinowice, Szydłów oraz w Ignacewie dla miasta Konstantynowa Łódzkiego, z którego zaopatrywane są wschodnie obszary Gminy Lutomiersk. Ujmowana woda z uwagi na ponadnormatywną zawartość związków żelaza podlega uzdatnianiu.

Wymiany kompleksowej wymaga armatura wodociągowa.

Niezawodność funkcjonowania wodociągów gminnych jest niska. Brak w ogóle studni awaryjnych; sieć wodociągowa realizowana jako rozgałęźna, otwarta, skutkuje przy każdej awarii brakiem wody dla wielu odbiorców, nierzadko kilku wsi.

W dolinie rzeki Ner potrzeby wodne powinny być realizowane wyłącznie z wodociągu gminnego.

### II.12.3. Odprowadzanie ścieków

Żadna z miejscowości w gminie nie posiada kompleksowego, zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.

W miejscowościach w gminie, mieszkańcy oraz istniejące tam zakłady usługowe, handlowe, produkcyjne i przetwórcze wyposażone są w kanalizację indywidualną, głównie w ustępy suche i zbiorniki typu szambo z założeniem wywożenia ścieków do punktów zlewnych.

W praktyce ścieki często wylewane są do lasów i rowów melioracyjnych lub przesiąkają do gleby z nieszczelnych szamb, pogarszając stan wód w głębszych i powierzchniowych. Wybudowanie sieci wodociągowej przyczyniło się do wzrostu ilości ścieków, co przy braku dobrze zorganizowanego wywozu ścieków grozi pogorszeniem się warunków sanitarnych na terenie gminy.

Przyjęty program porządkowania gospodarki ściekowej opiera się na rozwiązaniach indywidualnych i lokalnych.

Sukcesywnie i w miarę posiadanych środków finansowych, Gmina realizuje program unieszkodliwiania ścieków w miejscu ich powstawania, poprzez budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków dla większych obiektów. Eksploatację zrealizowanych oczyszczalni prowadzą indywidualni użytkownicy.

Polityka samorządu Gminy zmierza do rozszerzenia programu budowy przydomowych, przyobektowych i lokalnych oczyszczalni ścieków na obszar całej gminy.

Brak kanalizacji jest poważną barierą w rozwoju. Wprowadzie są już zaawansowane plany budowy gminnej oczyszczalni ścieków w rejonie Czołczyna, co jednak może nastąpić nie wcześniej niż w roku 2006 i wymagać będzie sukcesywnej budowy sieci kanalizacyjnej. W chwili obecnej znaczna część przydomowych i przyobektowych zbiorników na nieczystości ciekłe to nieszczelne szamba, niosące zagrożenia dla środowiska. Dalszy rozwój urbanizacji warunkowany jest sukcesywnym rozwiązaniem problemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.

#### II.12.4. Zaopatrzenie w gaz

Przez Gminę przebiega nitka gazociągu średniego ciśnienia zasilana z Konstantynowa łódzkiego gazociągiem Dn 150 mm, biegnąca wzdłuż ulicy prowadzącej do Konstantynowa. Siecią gazową objęto miejscowości Mirosławice, Lutomiersk, Wrząca, Prusinowice, Kazimierz, Zdziechów, Zdziechów Kolonia, Czołczyn, tj. wschodnią część gminy. Docelowo będzie stanowić źródło zasilania w gaz ziemny odbiorców w całej gminie. Obecnie zaopatrzenie ludności w gaz odbywa się systemem indywidualnym poprzez dowóz gazu propan-butan w butlach.

#### II.12.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podstawowymi źródłami zasilania w energię elektryczną odbiorców w gminie są linie napowietrzne 15 kV doprowadzane z głównych punktów zasilających GPZ 110/15 kV „Szadek”, „Poddebice”, „Łask” i „Konstilana”. Zaopatrzenie odbiorców odbywa się poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV, głównie słupowe, a następnie liniami niskiego napięcia napowietrznymi i kablowymi.

Trasy linii przebiegają przez teren gminy. Istniejące źródła zasilania GPZ 110/15kV dysponują rezerwami mocy. Generalnie na terenie gminy pracują stacje słupowe o



stosunkowo małej mocy transformatorów. Zakres znamionowych mocy transformatorów wynosi od 20 kVA do 400 kVA.

Linie napowietrzne 15 kV wykonane są przewodami 25 mm<sup>2</sup>, 35 mm<sup>2</sup>, 50 mm<sup>2</sup> oraz 70 mm<sup>2</sup>. Nasycenie stacjami 15/0,4 kV jest dostateczne, ale rezerwy mocy istniejących źródeł zasilania pozwalają na dalszą budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV przy postępującej urbanizacji Gminy. Generalnie stan techniczny sieci rozdzielczej zasilającej odbiorców jest dostateczny. Modernizacji wymaga sieć napowietrzna niskiego napięcia w zakresie skracania obwodów poprzez zagęszczenie stacji 15/0,4 kV oraz wymiany odcinków linii napowietrznych na kable lub przewody izolowane.

Przez południowe rejony gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV relacji Pabianice – Adamów. Wzdłuż linii 220kV występują strefy ochronne związane z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych na środowisko i na warunki zabudowy przeznaczonej dla stałego pobytu człowieka. Szerokość tej strefy wynosi 72m (po 36m po obu stronach osi linii).

#### II.12.6. Zaopatrzenie w ciepło

Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w ciepło za pośrednictwem pieców indywidualnych i kotłowni lokalnych na paliwa stałe głównie węgiel i koks.

W niewielkim zakresie wykorzystywany jest gaz przewodowy bądź olej opałowy.

Kompleksowa gospodarka ciepłem na terenie gminy nie jest prowadzona. Zgodnie z ustaleniami Ustawy z 1977 r “Prawo energetyczne” konieczne jest opracowanie dla gminy “Założeń”, a następnie “Planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”. Opracowania te jako element prawa lokalnego (po zatwierdzeniu w formie uchwały przez Radę Gminy) pozwolą znacznie zracjonalizować gospodarkę energią cieplną.

#### II.12.7. Telekomunikacja

Wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 710, z Łodzi w kierunku na Szadek biegnie międzymiastowa linia światłowodowa. Na kierunku wschód – zachód przebiegają

korytarze teletransmisyjne relacji Łódź - Zygry, na trasie, których występuje ograniczenie wysokości zabudowy do max. 10 m, od poziomu gruntu.

*„Światłowód to kabel wykonany z włókna szklanego (lub plastiku o bardzo dobrych właściwościach optycznych) wykorzystywany do przesyłania danych w postaci impulsów świetlnych. Światłowody są lepsze od tradycyjnych, opartych na metalowych przewodnikach, kabli z kilku przyczyn. Dane w nich przesyłane nie są podatne na zakłócenia i zniekształcenia, mają znacznie większą przepustowość (mierzoną w setkach gigabitów na sekundę) i mogą przekazywać dane na duże odległości bez konieczności wzmacniania sygnału. Ponadto informacje w światłowodach to sygnały cyfrowe, a nie, jak w większości kabli, analogowe. światłowody mają także wady - wysoką cenę oraz kłopotliwą i kosztowną instalację”.*

W oparciu o światłowód „Zygry” można zbudować tzw. sieć szkieletową, która w obrębie całej gminy umożliwiłaby łatwe, szybkie i co najważniejsze niedrogie podłączanie się do takich mediów jak Internet. Oczywiście taka sieć służyłaby również do przesyłania danych zarówno do urzędów i instytucji związanych z miastem, jak również do instytucji zewnętrznych. Dziś przesyłanie dużych ilości informacji stanowi atut i chcemy, by Gdynia dysponowała nowoczesną siecią, która będzie to umożliwiała. Koszt takiej inwestycji jest jednak niebagatelny i może wynieść ponad 10 mln złotych. Instalację sieci światłowodowej na terenie całej gminy, dla tej olbrzymiej inwestycji trzeba prowadzić korzystając z funduszy unijnych.

#### II.12.8. Gospodarka odpadami

Na terenie Gminy Lutomiersk funkcjonuje system zbiórki odpadów nie segregowanych (komunalnych) oraz system selektywnej zbiórki odpadów (szkło, tworzywo sztuczne, papier). Zbiórką odpadów komunalnych jest objętych 80% mieszkańców. Na terenie gminy nie jest zlokalizowane wysypisko odpadów komunalnych lub instalacje do odzysku (np. sortowni i kompostowni). Na terenie gminy rozstawione są pojemniki do zbiórki szkła i tworzyw sztucznych i papieru. Prowadzona obecnie gospodarka odpadami komunalnymi na terenie gminy polega głównie na deponowaniu powstających na terenie gminy odpadów nie segregowanych na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Zbiórka i wywóz odpadów realizowana jest przez wyspecjalizowane „Przedsiębiorstwa Oczyszczania” wyłonione drogą przetargów. Przedsiębiorstwa te wywożą odpady na wybrane przez siebie składowiska.

### **II.13. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych**

1. Zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia 23 lutego 2004 r. Nr RRI/7041/1109/370/2004:

- „Na obszarze Gminy Lutomiersk nie występują przedsięwzięcia umieszczone w programach zadań rządowych”;

Jednocześnie zwrócono uwagę na:

- wykorzystanie wszystkich zgromadzonych materiałów i analiz, a także uwag i opinii do obecnie obowiązującego „Studium...”,
- konieczność weryfikacji terenów określonych dla zabudowy, a w szczególności skali terenów dla zabudowy letniskowej,
- uwzględnienie ustaleń „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalonego w lipcu 2002 r.,
- „położenie gminy w strefie koncentracji funkcji metropolitalnej, obszarze łódzkiej aglomeracji miejskiej” i w związku z tym w zagospodarowaniu należy uwzględniać wszelkie powiązania funkcjonalne, przestrzenne, techniczne i przyrodnicze,
- uwzględnienie cech przyrodniczych obszaru doliny rzeki Ner,
- konieczność zmiany w rezerwacji terenów do zurbanizowania w celu zadośćuczynienia zasadom zrównoważonego rozwoju,
- uwzględnienia w Studium problematyki zgromadzonej przez Urząd Wojewódzki w zakresie ochrony ludności i obronności oraz przeciwdziałania sytuacjom kryzysowym.

2. Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 17 lutego 2004 r. Nr PR.III.7326-8/2004:

- w Studium należy uwzględnić ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Łódzkiego” z dnia 9 lipca 2002 r. – uchwała Nr XLV/524/2002 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 249 poz. 3166 z dnia 10 października 2002r.).

Jednocześnie przesłano do wykorzystania mapę z przedstawiającą fragment wojewódzkiego systemu obszarów chronionych.

3. Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi z dnia 19 lutego 2004 r. Nr WUOZ 4430/6/2004:

- w Studium należy uwzględnić „problematykę ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych” oraz „dążyć do wprowadzania w krajobraz kulturowy nowych elementów zagospodarowania na zasadzie kontynuacji tradycji zagospodarowania decydujących o wartości” krajobrazu;

Jednocześnie zwrócono uwagę na uwzględnienie w Studium:

- krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom zabytków,
- zasad zachowania i eksponowania walorów środowiska kulturowego gminy,
- wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- zachowania historycznych układów komunikacyjnych, urbanistycznych zespołów dworskich, obiektów etnograficznych, wyposażenia wnętrz i obiektów techniki, cmentarzy i stanowisk archeologicznych, drzewostanów, typów krajobrazu i zabytków kultury niematerialnej.

4. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu – Inspektorat Sieradz z dnia 10.02.2004 Nr IS-533-037/2004:

- ujęcia w Studium zaleceń gwarantujących ochronę zasobów wodnych poprzez określenie warunków i ograniczeń w ich wykorzystaniu;

Jednocześnie zwrócono uwagę na uwzględnienie w Studium:

- ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,
- rozwoju kanalizacji zbiorczych,
- rozwoju kanalizacji deszczowych,

- zapewnienia zabezpieczenia obszarów przed wodami powodziowymi i wykazania zasad przepływu wód powodziowych,
  - rozwoju „małej retencji”.
5. Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi z dnia 18 luty 2004r. Nr TG 6216/160/439/2004:
- zachowania istniejącej sieci rowów melioracyjnych,
  - ograniczenia wyłączeń terenów zmeliorowanych na rzecz terenów urbanizowanych,
  - budowy zbiornika retencyjnego "Behcice-Lutomiersk".
6. Zgodnie ze stanowiskiem Nadleśnictwa Poddębice z dnia 20.02.2004 r. Nr ZG-3-2120-4/04:
- przeznaczenia do zalesienia terenów graniczących z lasami państwowymi i objętych sukcesją naturalną na rzecz powierzchni leśnej w miejsce rolnej.
7. Zgodnie ze stanowiskiem Starostwa Powiatowego w Pabianicach z dnia 23.02.2004r. Nr OŚ.LG.6217/3-1/04:
- zabezpieczenia terenów zmeliorowanych przed zmianą przeznaczenia na cele inne niż rolnicze,
  - doliny rzeczne winny być chronione przed zabudową,
  - ochronnie winny podlegać zabytki, parki i pomniki przyrody,
  - objąć ochroną lasy wraz z możliwością tworzenia nowych kompleksów leśnych,
  - „ochrona kompleksu łąk klasy I, II, III nad rzeką Ner i rzeką Lubczyną po obu stronach rzek” oraz gruntów organicznych klasy I-III.

#### **II.14. Uwarunkowania polityki przestrzennej Gminy Lutomiersk wynikające z możliwości skorzystania z funduszy unijnych.**

Unia Europejska uważana jest za jeden z najbardziej zamożnych regionów świata, choć nie wszyscy jej mieszkańcy w jednakowy sposób korzystają z tej zamożności w wymiarze tak ekonomicznym jak i społecznym. Pomiędzy państwami członkowskimi

Wspólnoty występują dysproporcje zarówno w poziomie rozwoju gospodarczego, jak i w standardzie życia mieszkańców.

Polska po wejściu do Unii Europejskiej uzyska szansę skorzystania z pomocy finansowej, którą Unia Europejska oferuje swoim członkom w ramach prowadzonej polityki regionalnej. Wsparcie finansowe pochodzić będzie m.in. z funduszy strukturalnych. W celu ich wykorzystania Polska przygotowała dokument przedstawiający plan rozwoju gospodarczego i społecznego państwa. Dokument ten to Narodowy Plan Rozwoju (NPR) 2004-2006, określający najważniejsze działania strukturalne, które Polska zamierza uruchomić w latach 2004-2006. Obecnie prowadzone są konsultacje społeczno-gospodarcze założeń Narodowego Planu Rozwoju 2007-2013.

#### 1. Informacje ogólne

Środki Funduszy Strukturalnych Unii Europejskiej są rozdzielane i wydatkowane w kilkuletnich okresach, tzw. „okresach programowania”. Każdy okres programowania charakteryzuje się specyficznymi Celami, których realizacja wspierana jest środkami pochodzącymi z funduszy strukturalnych oraz Wytycznymi dotyczącymi ich osiągnięcia. Cele Polityki Strukturalnej UE można przedstawić jako precyzyjnie zdefiniowane zadania (Objectives) służące osiągnięciu celu zasadniczego, jakim jest spójność społeczno-ekonomiczna Unii Europejskiej. Środki polityki strukturalnej zgodnie z zasadą koncentracji mogą być przeznaczone tylko na przedsięwzięcia mieszczące się w określonych rozporządzeniem Rady Unii Europejskiej celach.

W obecnie obowiązującym okresie programowania funduszy (2000-2006), obowiązują trzy Cele:

**Cel 1** (Objective 1) - Dotyczy zadań o charakterze regionalnym, mających wspierać rozwój i strukturalne działania dostosowawcze w regionach typu NUTS II\*, tzn.

- zacończonych (gdy PKB na głowę nie przekracza 75% średniej Unii),
- peryferyjnych (jak: Azory, Madera, Francuskie Departamenty Zamorskie),

- słabo zaludnionych, gdzie gęstość zaludnienia jest poniżej 8 osób/km<sup>2</sup> (północne regiony Szwecji i Finlandii).

*Nomenklatura Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych NTS (The Nomenclature of Territorial Units for Statistics NUTS) - jednolity schemat podziału terytorialnego krajów UE. NUTS jest pięciostopniową klasyfikacją hierarchiczną, w której wyróżnia się trzy poziomy regionalne (NUTS 1 - 3) oraz dwa poziomy lokalne (NUTS 4 - 5). Ze względów praktycznych opiera się na podziałach administracyjnych funkcjonujących w krajach członkowskich. Stanowi podstawę prowadzenia regionalnych rachunków ekonomicznych i statystyki regionalnej w wymiarze społeczno-gospodarczym. W Polsce funkcjonuje klasyfikacja NTS, w której NTS 1 to poziom całego kraju, NTS II - 16 województw, NTS III - 44 podregiony, NTS IV - 380 powiatów i miast na prawach powiatu oraz NTS V - 2 489 gmin.*

**Cel 2** (Objective 2) - również o charakterze regionalnym obejmuje zadania dotyczące społecznej i ekonomicznej konwersji obszarów dotkniętych trudnościami strukturalnymi. Obejmuje regiony typu NUTS III o charakterze przemysłowym, regiony wiejskie, miejskie lub związane z rybołówstwem.

**Cel 3** (Objective 3) - Dotyczy wsparcia adaptacji i modernizacji polityki oraz systemów edukacji, szkoleń bądź zatrudnienia. Jest to cel horyzontalny wspierający finansowo rozwój zasobów ludzkich we wszystkich państwach członkowskich UE.

Na powyższe zasadnicze Cele funduszy strukturalnych przeznaczanych jest łącznie 93% wszystkich środków będących w ich dyspozycji.

Poszczególne cele finansowane są poprzez istniejące Fundusze Strukturalne:

<b>Cel</b>	<b>Fundusz finansujący</b>
CEL 1	EFRR, EFS, EFOiGR, FIUR
CEL 2	EFRR, EFS
CEL 3	EFS

**EFRR** - Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego

**EFS** - Europejski Fundusz Społeczny

**EFOiGR** - Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej - Sekcja Orientacji

**FIUR**- Finansowy Instrument Ukierunkowania Rybołówstwa

Zasady finansowania w ramach Funduszy Strukturalnych opierają się na pięciu podstawowych zasadach:

zasada koncentracji - określa, że interwencja funduszy, aby przyniosła efekt, nie powinna być rozproszona, lecz skoncentrowana na niewielu precyzyjnie określonych celach (na Celu 1 koncentruje się ok. 70% funduszy),

zasada dodatkowości - środki przekazywane przez Komisję Europejską z funduszy strukturalnych są jedynie uzupełnieniem środków zgromadzonych na dany program (projekt) przez władze krajowe (regionalne, lokalne). W praktyce oznacza to weryfikację - czy poziom krajowych wydatków publicznych na poszczególne cele po otrzymaniu wsparcia z UE utrzymywany jest przynajmniej na takim samym poziomie jak w okresie poprzedzającym otrzymywanie pomocy,

zasada subsydiarności - wszystkie działania powinny być podejmowane na możliwie najniższym szczeblu, który jest w stanie je realizować. Unia będzie podejmować działania tylko wtedy, jeśli zamierzone cele nie mogą być zrealizowane w wystarczającym stopniu na szczeblu państw członkowskich i dlatego ze względu na ich zakres lub skutki zostaną lepiej osiągnięte na szczeblu Unii,

zasada programowania - podstawą otrzymania wsparcia jest planowanie (plany i programy rozwojowe) w pewnym przyjętym przez Wspólnotę horyzoncie (okresie programowania),

zasada partnerstwa - współpraca Komisji z władzami krajowymi, lokalnymi i regionalnymi oraz innymi kompetentnymi ciałami (partnerzy społeczni i gospodarczy).

Z punktu widzenia roli samorządów lokalnych i regionalnych najważniejsze są: subsydiarność, partnerstwo i programowanie.

W praktyce stosowane są jeszcze dodatkowe zasady:

*zasada spójności* - zapewnienie wewnętrznej spójności projektów oraz ich spójności z innymi działaniami realizowanymi na szczeblu regionu, kraju i UE,

*zasada elastyczności* - reagowanie na specyficzne wyzwania i zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą regionu,



*zasada koordynacji instytucjonalnej* - wypracowanie formalnych procedur uzgodnień między siłami regionalnymi celem zdefiniowania i wcielania regionalnych strategii rozwoju,

*zasada koordynacji pionowej i poziomej* - utrzymywanie współpracy wewnątrz regionu i na linii Komisja-kraj-region,

*zasada oceny i monitoringu,*

*zasada PPP* - dążenie do zapewnienia partnerstwa prywatno-publicznego.

## 2. Inicjatywy wspólnotowe

Nie należy ich mylić z programami wspólnotowymi (wewnętrzny UE). Są to specjalne instrumenty pomocy, których zadaniem jest finansowanie działań istotnych już nie dla jednego regionu czy kraju, lecz UE jako całości. Z tego też powodu są one opracowywane przez Komisję Europejską w porozumieniu z krajami członkowskimi. Inicjatywy wspólnotowe są realizowane przez poszczególne Dyrekcje Generalne KE. Obecnie w ramach ostatniej reformy funduszy liczbę inicjatyw zmniejszono do czterech:

- 1) INTERREG - największa z inicjatyw (pod względem udziału w środkach - 50% środków na inicjatywy wspólnotowe), której celem jest zacieśnianie więzi międzyregionalnych w UE - szczególnie na terenach przygranicznych. W jej ramach funkcjonują 3 grupy działań:
  - a) integracja regionów przygranicznych,
  - b) współpraca ponadregionalna,
  - c) usprawnienie technik i polityki rozwoju regionalnego poprzez współpracę międzynarodową i międzyregionalną (dotyczy też współpracy z krajami kandydującymi do UE).

Jest ona finansowana przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego.

- 2) URBAN - rewitalizacja obszarów miejskich, zagrożonych lub dotkniętych zjawiskami strukturalnego bezrobocia i przejawami patologii społecznej. Finansowanie odbywa się przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego.

- 3) LEADER+ - jest kontynuacją inicjatywy LEADER, która zajmowała się pomocą w rozwoju obszarów wiejskich, poprzez tzw. programy pilotażowe w skali lokalnej. Finansowana przez Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej.
- 4) EQUAL – finansuje projekty wyrównujące szanse na rynku pracy; szczególną troską objęte są te grupy, które z różnych względów mają utrudniony dostęp do rynku pracy (np. kobiety, młodzież, mniejszości narodowe, niepełnosprawni). Jest ona finansowana z Europejskiego Funduszu Społecznego.

W ramach Narodowego Planu Rozwoju realizowane będą przedsięwzięcia koncentrujące się wokół następujących osi rozwoju:

Wspieranie konkurencyjności przedsiębiorstw.

Rozwój zasobów ludzkich i zatrudnienia.

Tworzenie warunków dla zwiększania poziomu inwestycji, trwałego rozwoju i promowania spójności przestrzennej:

infrastruktura transportowa i teleinformacyjna,

infrastruktura ochrony środowiska i zagospodarowanie przestrzenne.

Przekształcenia strukturalne w rolnictwie i rybołówstwie, rozwój obszarów wiejskich.

Wzmocnienie potencjału rozwojowego regionów i przeciwdziałanie marginalizacji niektórych obszarów.

Łączna suma środków publicznych (fundusze strukturalne, Fundusz Spójności, środki krajowe) zaangażowanych w realizację Narodowego Planu Rozwoju 2004-2006 wyniesie 14 891,5 mln euro, z czego 11 368,6 mln euro (w cenach z roku 1999) tj. 76,3% całości sumy pochodzić będzie ze środków wspólnotowych. Środki te będą wydatkowane począwszy od roku 2004 do roku 2009, a w przypadku Funduszu Spójności nawet do 2010 r.

Dodatkowo, w oparciu o Narodowy Plan Rozwoju (NPR), Komisja Europejska wraz z Polską przygotowują i uzgodnią Podstawy Wsparcia Wspólnoty - PWW (Community Support Framework - CSF) dla naszego kraju. Dokument PWW ma przedstawiać uzgodnioną strategię i priorytety dotyczące wspólnego działania oraz opisywać oczekiwane

oddziaływanie, uzgodnione zasadnicze kierunki wsparcia z funduszy strukturalnych UE, a także ogólny plan finansowy.

W ramach NPR, w oparciu o wynegocjowane z Komisją Europejską Podstawy Wsparcia Wspólnoty, realizowanych będzie:

pięć Sektorowych Programów Operacyjnych (SPO):

SPO Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw,

SPO Rozwój zasobów ludzkich,

SPO Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego oraz rozwój obszarów wiejskich,

SPO Rybołówstwo i przetwórstwo ryb,

SPO Transport – Gospodarka morską,

jeden Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR),

Program Operacyjny – Pomoc Techniczna.

### 3. Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego - EFRR

W województwie łódzkim, a tym samym w Gminie Lutomiersk, które kwalifikuje się w całości do objęcia Celem 1 (wartość PKB/mieszkańca wynosi 36,4% średniej unijnej) z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, finansowane będą inwestycje mające zasadnicze znaczenie dla

rozwoju gospodarczego w następujących obszarach wsparcia: transport, ochrona środowiska, ochrona dziedzictwa kulturowego, gospodarka, społeczeństwo informacyjne. Szczegółowe zestawienie przedsięwzięć możliwych do sfinansowania w ramach tych obszarów wsparcia zaprezentowane zostało poniżej i są to: Sektorowy Program Operacyjny (SPO) Transport - Gospodarka Morska; Sektorowy Program Operacyjny (SPO) Wzrost Konkurencyjności Gospodarki; Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR).

<b>OBSZAR WSPARCIA</b>	<b>PRZEDSIĘWZIĘCIE</b>
	<b>TRANSPORT</b>

<p><b>Drogi regionalne</b></p>	<p>Poprawa jakości na wybranych odcinkach pomiędzy centrami gospodarczymi a pozostałymi obszarami województw oraz zwiększających dostępność do krajowych sieci.</p> <p>Budowa i modernizacja mostów i wiaduktów, obwodnic miast; odciążenie układu komunikacyjnego miast, w szczególności ich gospodarczych i zabytkowych centrów.</p> <p>Wzmocnienie nawierzchni regionalnej sieci dróg celem osiągnięcia standardów UE w zakresie dopuszczalnego nacisku na oś, bezpieczeństwa i ochrony środowiska.</p> <p>Wykorzystanie i integracja różnych środków transportu w aglomeracjach miejskich tworzących wydajną sieć komunikacyjną wewnątrz aglomeracji i zwiększających udział transportu zbiorowego (np. tramwajów, kolei dojazdowej) w obsłudze komunikacyjnej miast.</p>
<p><b>Lokalna infrastruktura drogowa</b></p>	<p>Poprawa jakości dróg gminnych i powiatowych zwiększających możliwości inwestycji oraz dostępność istniejących zakładów przemysłowych oraz miejsc wydobywania i przetwarzania surowców, w tym z lasów.</p> <p>Poprawa jakości dróg o znaczeniu turystycznym i rekreacyjnym, w tym poprawa dostępu do obiektów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.</p> <p>Kompleksowe uzbrojenie terenu pod nowe inwestycje.</p> <p>Inne projekty (np. rozbudowa parkingów) stanowiące element kompleksowych projektów rozwoju lokalnego w sektorze turystyki.</p>
<p><b>OCHRONA ŚRODOWISKA</b></p>	
<p><b>Gospodarka odpadami</b></p>	<p>Budowa i modernizacja istniejących i rekultywacja nieczynnych składowisk oraz likwidacja dzikich składowisk.</p> <p>Wprowadzenie na szeroką skalę recyklingu oraz budowa zakładów unieszkodliwiania odpadów.</p> <p>Inwestycje i programy przyczyniające się do rozwiązywania problemów odpadów przemysłowych i niebezpiecznych.</p>
<p><b>Ochrona powietrza</b></p>	<p>Modernizacja i rozbudowa miejskich systemów ciepłowniczych i wyposażenie miejskich systemów ciepłowniczych w instalacje do odsiarczania i odpylania spalin.</p> <p>Ograniczenie emisji przemysłowych do atmosfery, wprowadzanie najlepszych dostępnych technik w zakresie ochrony środowiska, ograniczenie emisji z grupy metali ciężkich i trwałych substancji organicznych.</p>
<p><b>Odnawialne źródła energii</b></p>	<p>Budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej do produkcji i transportu energii odnawialnej, wytwarzanej z</p>

	wykorzystaniem źródeł odnawialnych (energii wiatrowej i geotermalnej oraz ogniw słonecznych).
<b>Projekty stanowiące element kompleksowych projektów rozwoju lokalnego w zakresie ochrony środowiska</b>	Projekty dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, w tym zbiorników wodnych zwiększających lokalny potencjał rozwoju. Zagospodarowanie odpadów na obszarze małych miast i wsi, likwidacja dzikich wysypisk śmieci. Tworzenie lokalnych systemów odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna, wiatrowa, wodna, organiczna (biomasa)). Budowa lokalnej infrastruktury energetycznej (przede wszystkim na obszarach wiejskich). Rekultywacja środowiska naturalnego (gleby, woda, powietrze) powiązanej z przygotowaniem terenu do ponownego wykorzystania (np. zakładanie parków, uzbrojenie terenu pod inwestycje).
<b>Wody powierzchniowe</b>	Modernizacja i budowa miejskich systemów wodociągowych oraz uzdatniania wody. Budowa i modernizacja niewielkich zbiorników retencyjnych i stopni wodnych, które pozwolą na gospodarcze wykorzystanie rzek (np. turystyka, rekreacja, hydroenergetyka) oraz ochrona środowiska i zmniejszenie zagrożenia powodziowego.
<b>Ochrona przeciwpowodziowa</b>	Budowa i modernizacja wałów przeciwpowodziowych, udostępnienie terenów na poldery oraz ochrona brzegów morskich.
<b>Wsparcie dla zarządzania ochroną środowiska</b>	Budowa baz danych o stanie środowiska. Rozwój systemów informacji o środowisku. Tworzenie systemów monitoringu środowiska, w tym reagowania na zagrożenia. Rozwój z informatyzowanego systemu zarządzania leśnictwem.
<b>CHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO</b>	
<b>Odnowa wsi oraz ochrona z zachowaniem dziedzictwa kulturowego</b>	Renowacja i efektywne wykorzystanie obiektów zaliczanych do dziedzictwa kulturowego. Restauracja i przebudowa zabytkowych budynków oraz ich adaptacja do celów kulturalnych i rekreacyjnych. Adaptacja dodatkowych pomieszczeń dla odwiedzających. Przygotowanie i modernizacja infrastruktury otoczenia. Remonty i naprawy zabytkowych budowli. Poprawa infrastruktury służąca działaniom kulturalnym, w tym obiektów użyteczności publicznej. Wprowadzenie odpowiednich oznaczeń i informacji na drogach dojazdowych. Wyposażenie sal widowiskowych, konferencyjnych, muzealnych. Wspieranie działalności regionalnych domów i centrów

	<p>kultury.</p> <p>Rozpowszechnianie z wykorzystaniem nowoczesnych technologii informacji o kulturze i o możliwościach zapoznania się z dorobkiem kultury regionalnej (wykorzystanie sieci komputerowych i internetu).</p> <p>Renowacja obiektów tj. muzea, galerie, centra i domy kultury, opery, teatry, sale widowiskowe, obiekty o charakterze zabytkowym (w tym: obiekty sakralne, budynki i zbiory ruchome).</p> <p>Adaptacja terenów publicznego użytku, infrastruktury otoczenia, przekształcanie obiektów zabytkowych w atrakcje turystyczne.</p>
<b>GOSPODARKA</b>	
<p><b>Projekty stanowiące element kompleksowych projektów rozwoju lokalnego w zakresie turystyki</b></p>	<p>Rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej rozwojowi aktywnych form wypoczynku, w tym bazy sportowo-rekreacyjnej (kryte kąpieliska z basenami termalnymi, lodowiska, sale do ćwiczeń i treningu, ścieżki zdrowia, szlaki turystyczne, narciarskie trasy biegowe i zjazdowe, ośrodki jeździeckie, pola golfowe, kluby rekreacyjne).</p> <p>Rozbudowa i modernizacja infrastruktury na obszarach chronionych i w ich sąsiedztwie.</p>
<p><b>Projekty stanowiące element kompleksowych projektów rozwoju lokalnego w zakresie turystyki</b></p>	<p>Rozbudowa i modernizacja infrastruktury kultury (sale koncertowe i wystawowe, amfiteatry, kluby rozrywkowe).</p> <p>Rozbudowa i modernizacja infrastruktury informacyjno-recepcyjnej (centra i punkty informacji turystycznej, banki danych), zwłaszcza istniejących obiektów noclegowych.</p> <p>Inwestycje przystosowujące obiekty dziedzictwa kulturowego dla potrzeb turystyki.</p>
<b>SPOŁECZEŃSTWO INFORMACYJNE</b>	
<p><b>Infrastruktura społeczeństwa informacyjnego</b></p>	<p>Regionalne i lokalne projekty rozbudowy sieci infrastruktury informacyjnej (w powiązaniu z przedsięwzięciami o charakterze krajowym i regionalnym).</p> <p>Upowszechnianie stosowania technik społeczeństwa informacyjnego w pracy instytucji publicznych na terenach wiejskich i w małych miastach.</p> <p>Wykorzystanie technologii społeczeństwa informacyjnego do działań administracji samorządowej (modernizacja infrastruktury informatycznej, elektroniczny obieg dokumentów, archiwizacja dokumentów, rozwój</p>

	<p>elektronicznych usług dla ludności).</p> <p>Promowanie rozwiązań techniczno-organizacyjnych z zakresu nowych technologii komunikacyjnych w działalności samorządowej administracji publicznej. Zapewnienie dostępu do internetu w miejscach publicznych (biblioteki, domy i centra kultury). Internetowe kojarzenie partnerów realizujących przedsięwzięcia innowacyjne. Wykorzystanie sieci komputerowych i internetu do umożliwienia szerokiego dostępu do zbiorów i spuścizny kulturowej.</p>
<b>Infrastruktura lokalna</b>	<p>Projekty dot. podstawowej lokalnej infrastruktury społecznej (szkoły, placówki edukacyjne, obiekty rynku pracy, obiekty kultury i służące rozwojowi kultury)</p>
<b>Rewitalizacja obszarów zdegradowanych</b>	<p>Rewitalizacja miast i dzielnic miast, która ma na celu ożywienie gospodarcze i społeczne, w tym także zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego tych obszarów poprzez wsparcie kompleksowych projektów działań technicznych takich jak: remonty, modernizacja infrastruktury podstawowej oraz renowacja zabudowy, w tym obiektów służącym działaniom z zakresu kultury o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym.</p>

#### 4. Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej – EFOiGR

Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej jest podzielony na Sekcję Orientacji i Sekcję Gwarancji. Jedynie ta pierwsza jest zaliczana do Funduszy Strukturalnych. Celem Funduszu jest pomoc w rozwoju obszarów wiejskich oraz pomoc rolnikom, zwłaszcza w regionach opóźnionych w rozwoju. Na Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej Sekcja Orientacji przeznaczono największą część budżetu Unii Europejskiej

Z funduszu EFOiGR współfinansowane są m.in.:

- inwestycje związane z modernizacją gospodarstw wiejskich,
- projekty szkoleniowe w zakresie rolnictwa, przetwórstwa produktów rolnych,
- zarządzania obszarami leśnymi,

działania związane z promowaniem zintegrowanego rozwoju obszarów wiejskich, m.in. podstawowych usług dla mieszkańców wsi, podnoszenia jakości życia na wsi, różnicowania działalności gospodarczej (np. turystyka, rzemiosło) oraz inwestycje w środowisko naturalne.

W momencie uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej, środki Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej Sekcja Orientacji przeznaczone zostaną na finansowanie projektów realizowanych w ramach programu operacyjnego Sektorowy Program Operacyjny Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego i rozwój obszarów wiejskich.

#### 5. EQUAL 2000-2006

EQUAL 2000-2006 to aktualna inicjatywa wspólnotowa, czyli program pomocy bezzwrotnej ze strony Unii Europejskiej dla określonych jednostek (np. władz lokalnych, organizacji pozarządowych, przedsiębiorców) w związku ze zgłaszanymi przez nie projektami przekształceń strukturalnych w krajach członkowskich. EQUAL 2000-2006 stanowi kontynuację poprzednich programów: ADAPT i EMPLOYMENT realizowanych w latach 1994-1999. Głównym celem jego działania jest zwalczanie wszelkich przejawów dyskryminacji i nierówności na rynku pracy (zwłaszcza między kobietami a mężczyznami) oraz integracja społeczna i zawodowa imigrantów.

Wsparciem w ramach tego programu objęto następujące dziedziny:

##### 1) Zatrudnienie i rynek pracy

ułatwianie dostępu i powrotu na rynek pracy osobom, które mają problemy z integracją lub reintegracją na rynku pracy,  
zwalczanie rasizmu i ksenofobii na rynku pracy.

##### 2) Przedsiębiorczość

pomoc przy rozpoczęciu własnej działalności gospodarczej poprzez zapewnienie możliwości korzystania ze wszelkich środków niezbędnych do rozpoczęcia własnej działalności,  
identyfikacja i wykorzystanie nowych możliwości tworzenia miejsc pracy na obszarach miejskich i wiejskich,  
wzmocnienie ekonomiki społecznej (trzeci sektor) i polepszenie jakości pracy.



3) Zdolność do przystosowywania się

promowanie kształcenia ustawicznego z wykorzystaniem doświadczeń zawodowych prowadzące do wspierania zatrudnienia osób dyskryminowanych na rynku pracy, wspieranie dostosowywania się firm i ich pracowników do zmian w strukturach ekonomicznych i do wykorzystywania technologii informacyjnych oraz innych nowych technologii.

4) Wyrównywanie szans kobiet i mężczyzn

godzenie ról zawodowych i rodzinnych (społecznych), jak również reintegracja zawodowa kobiet i mężczyzn, którzy opuścili rynek pracy poprzez rozwój elastycznych i efektywnych form organizacji pracy oraz usług opiekuńczo-wychowawczych, przełamywanie stereotypów w sferze podziału zawodów na typowo kobiece i męskie.

Wybrane tutaj informacje o programach wsparcia są adresowane do jednostek samorządu terytorialnego o liczbie mieszkańców 5-15 tys. I jednocześnie są wskazówką dla wyboru ewentualnych kierunków rozwoju na szczeblu gminy.

### **III. KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LUTOMIERSK**

Studium przedstawia możliwości zagospodarowania przestrzeni Gminy Lutomiersk. Studium stanowi zapis ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów gminy, a w tym między innymi:

- 1/ przeznaczenia terenów,
- 2/ układów zieleni,
- 3/ zasad funkcjonowania komunikacji,
- 4/ zasad funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej.

*Ze względu na swe wartości plan miejscowego zagospodarowania obowiązujący do 31 grudnia 2003 roku oraz „Studium (...)” z 2002r. zostały wykorzystane także w niniejszym opracowaniu.*

Określone w Studium funkcje terenów są funkcjami dominującymi dla danego obszaru. Oprócz funkcji dominującej, istnieje możliwość wprowadzania funkcji komplementarnych (wzajemnie się uzupełniających) pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności.

Zabudowa istniejąca, znajdująca się na terenach wskazanych w „Studium...” na inne niż dotychczas cele może podlegać modernizacji i remontom oraz rozbudowie pod warunkiem ograniczenia jej ewentualnej kolizyjności metodami technologiczno-technicznymi.

W Studium przyjmuje się jako generalną zasadę zachowanie ciągłości w kształtowaniu zabudowy ugruntowaną poprzez niemal wieloletnią realizację ustaleń planu miejscowego obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. oraz dotychczasowego

Studium uwarunkowań i zagospodarowania terenu, które to Studium opracowane przez Spółkę „Teren” z Łodzi było podstawą do dokonania oceny stanu zagospodarowania przestrzennego gminy. Część ustaleń tego planu stała się już treścią wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stąd zawarte w tych dokumentach parametry powinny być w dalszym ciągu honorowane. Istotna zmiana w zagospodarowaniu, to powstanie terenów zamieszkania letniskowego i stałego pobytu na terenach lasów i terenach rolnych oraz w terenach przyleśnych, zmiana wielkości terenów zalewowych, wprowadzenie nowego połączenia mostowego przez rzekę Ner, ustalenie zasad przebudowy i rozbudowy obiektów znajdujących się na terenach nazywanych zabudową rozproszoną, lokalizacja zbiornika retencyjnego w widłach rzeki Ner i Wrzącej (zwyczajowo zwanej Zalewką), lokalizacja cmentarza dla ulubieńców zwierzęcych ludności (np. psów i kotów), ustalenie iż w ramach zabudowy mieszkaniowej powstanie zabudowa polepszająca warunki życia mieszkańców i warunki zarobkowania o usługi.

Główne kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego to:

- adaptacja,
- ochrona,
- rozwój.

Adaptacja obejmuje zabudowane tereny, w tym również pojedyncze, rozproszone usługi i siedliska nie kolidujące z zamierzeniami projektowymi o charakterze ponad lokalnym i podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego.

Przez pojęcie adaptacji należy ponadto rozumieć właściwą eksploatację z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy, wymianą istniejących zasobów oraz uzupełnienie nową zabudową terenów wolnych.

Ochrona to wyznaczenie terenów chronionych przed zabudową, a przede wszystkim:

- dna dolin rzecznych i dopływów, nieprzydatne do zabudowy obniżenia terenowe (ze stawami i rowami) o wysokim poziomie wód gruntowych i słabej nośności gruntów,
- tereny rolne, w tym gleb chronionych I - III i IV klasy oraz gleb organicznych, również tereny zmeliorowane,

- cały istniejący na obszarze gminy system terenów zielonych w tym lasy, parki, cmentarze, zieleń łąkowa i śródpolna, a w szczególności przestrzeń chronionych krajobrazów i rezerwatów, elementy środowiska kulturowego

Rozwój to wyznaczenie terenów rozwojowych jako przydatnych, wolnych, użytkowanych dotąd rolniczo lub leśnie (lub leżące odłogiem) na cele zabudowy lub użytkowania pozarolniczego i pozaleśnego, w tym:

- rezerwy terenowe wyznaczone w ostatnim, obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego,
- tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego,
- nowe, wyznaczone zgodnie z wnioskami władz gminy.

Tereny rozwojowe traktuje się jako obszary strategiczne.

Stosunek do przedstawionych uprzednio podstawowych uwarunkowań rozwoju oraz do celów polityki przestrzennej gminy znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w Studium generalnych kierunkach zagospodarowania przestrzennego i politykach odnoszących się do problematyki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno-kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury komunalnej, instrumentalizacji wdrażania polityki przestrzennej zawartej w Studium.

„Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowią element składowy Studium i podobnie jak „uwarunkowania” zostały imiennie wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentowane w Studium kierunki... wynikają głównie z:

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

4) ustaleń obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Lutomiersk wyznaczono w oparciu o sprzyjające czynniki wewnętrzne, takie jak:

zachowane parki podworskie i wiejskie (częściowo krajobrazowe),

stosunkowo bogate zadrzewienie śródpolne, przydrożne i nadwodne,

interesujące układy przestrzenne wsi, a szczególnie Lutomierska i Kazimierza oparte na

założeniach małomiasteczkowych, dworsko-parkowych i folwarcznych lub zespołach kościelnych,

stan i potencjał produkcji rolnej,

istniejący potencjał gospodarczy,

istniejąca baza gospodarki komunalnej w zakresie: gospodarki odpadami, gospodarki

energetycznej, zaopatrzenia w gaz i wodę, odbioru ścieków,

aspiracje lokalnej społeczności oraz władz gminy.

Aby zaktywizować przestrzenny rozwój Gminy Lutomiersk należy nadać priorytet następującym działaniom:

modernizacji i rozbudowie istniejących oczyszczalni ścieków, budowie systemów zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

wyposażaniu w sieci infrastruktury technicznej obszarów zabudowanych lub przeznaczonych na cele zabudowy na terenach wiejskich, a szczególnie w rejonach o dużych walorach przyrodniczych,

modernizowaniu sieci drogowej,

ukierunkowaniu gospodarki nieruchomościami na tworzenie „banku ziemi” na potrzeby związane z zadaniami własnymi gminy oraz z realizacją strategicznych celów rozwoju,

zwiększeniu skuteczności promocji Gminy,

rozwijaniu technik komputerowych w działaniach koordynacyjnych związanych z pracami Urzędu Gminy w Lutomiersku.

### **III.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Gmina Lutomiersk, w wyniku działań podejmowanych na rzecz jej zrównoważonego rozwoju przestrzennego, ma być postrzegana jako przyjazne i dostatnie miejsce zamieszkania, pracy i wypoczynku w atrakcyjnym i harmonijnym krajobrazie.

Mając na uwadze cele i główne kierunki zagospodarowania przestrzennego obszar gminy podzielono na trzy, główne strefy polityki przestrzennej:

- 1) strefy ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych),
- 2) strefy ochrony wartości rolniczych (rolnicze przestrzenie produkcyjne),
- 3) strefy urbanizacji.

Generalnie ujmując temat w zakresie zmian w strukturze przestrzennej Gminy Lutomiersk oraz w przeznaczaniu terenów nastąpi zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i letniskową z usługami wraz z wyznaczeniem w obrębie każdej działki (nieruchomości) powierzchni aktywnej przyrodniczo nie mniej niż 50% działki (nieruchomości).

W widłach rzeki Ner i Wrząca (zwyczajowo zwana Zalewka) rezerwuje się tereny na zbiornik retencyjny, który może stać się siedliskiem różnorodnego rodzaju ptactwa i zwierząt wodnych, a także wpłynąć na umiejscowienie się tam roślinności o większej wartości przyrodniczej niż obecnie.

Za problemy strategiczne uznaje się sprawę pełnego uzbrojenia terenów budowlanych (ciągów i zespołów) oraz sprawnej obsługi komunikacyjnej.

Politykę przestrzenną w odniesieniu do terenów określono dla poszczególnych obszarów, oraz w odniesieniu do poszczególnych funkcji.

Zmiany z zagospodarowaniu przestrzeni gminy wynikają z dążenia do stałego wzbogacania funkcjonalno-przestrzennych i materialnych elementów zagospodarowania obszaru w celu rozwoju funkcji dotyczących zaspokajania rosnących potrzeb mieszkańców.

W studium podejmuje się ustalenia poprzez:

- wyznaczenie rejonów zabudowy o charakterze śródmiejskim (zabudowa pierzejowa, funkcja usługowa z znaczeniu lokalnym),
- wyznaczenie terenów pod zabudowę użyteczności publicznej,
- preferowanie gospodarstw agroturystycznych,
- zachowanie istniejących przestrzeni publicznych w postaci skwerów, parków i placów z elementami identyfikującymi miejsca,
- wyznaczenie terenów mieszkaniowych w celu zaspokojenia istniejących potrzeb,
- wyznaczenie terenów przemysłowych i usługowych o znaczeniu ponad lokalnym w pobliżu ciągów komunikacji kołowej i projektowanego obejścia Lutomierska,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę letniskową na obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych,
- utrzymanie terenów usług na terenach dawnych PGR-ów i Instytutu SWGW.

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

Zespół Lutomiersk – Kazimierz, główny obszar koncentracji zainwestowania gminy, poprzez swój układ urbanistyczny i charakter zabudowy predysponowany jest do przywrócenia formalnego statusu miejskiego, szczególnie miejscowości gminnej – Lutomiersk. Zwraca na to uwagę także uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, jak i cytowane wystąpienie Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi i Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi oraz Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych z Łodzi.

Wyznacza się – równorzędne pod względem wagi i znaczenia – następujące cele rozwoju ekologicznego:

Ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego, a w tym:

- pomników przyrody,
- zabytkowych alei,
- parków podworskich,

parków wiejskich,  
zbiorowisk roślinności nadwodnej, śródpolnej i przydrożnej,  
kompleksów leśnych.

Ochronę środowiska przyrodniczego poprzez:

uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej, poprawę skuteczności oczyszczania ścieków,  
ochronę terenów otwartych większych obniżeń dolinnych, stanowiących system lokalnych korytarzy ekologicznych,  
preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów i ich dostosowanie do miejscowych warunków siedliskowych,  
uzupełnianie ubytków drzewostanu na najbardziej zagrożonych terenach intensywnej penetracji turystycznej,  
zadrzewienie gruntów zdegradowanych,  
dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz priorytet dla sposobów użytkowania rolniczego nie wymagających intensywnego nawożenia,  
ograniczenie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego oraz upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników,  
dostosowanie zakresu turystyki i rekreacji na obszarze gminy do naturalnej pojemności terenu,  
przeciwdziałanie postępującym procesom erozyjnym i zapobieganie dalszej degradacji gleb,  
wzmacnianie środowisko-twórczej roli szaty roślinnej, a szczególnie zwiększanie lesistości,  
wzbogacanie fauny,  
uporządkowanie i wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów zabudowy rekreacyjnej, zwłaszcza lokalizowanych na obrzeżach rzeki Ner,  
przeciwdziałanie skażeniu środowiska,



odtworzenie zasobów i walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych,

oszczędną i racjonalną gospodarkę złożami kopalin i zwracanie uwagi na stosowanie technologii wydobycia zapobiegających ujemnym wpływom na środowiska,

inspirowanie wprowadzenia technologii bezodpadowych.

Zmiany w sposobie użytkowania terenu poprzez wyłączenie gruntów z produkcji rolnej dotyczyć mogą terenów planowanych do zagospodarowania letniskowego i np. agroturystycznego, zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej oraz częściowego zalesienia gleb o niskiej przydatności rolniczej dla osiągnięcia wyraźnych granic polno-leśnych sprzyjające utrzymaniu przyrodniczo-krajobrazowych walorów gminy dla realizacji:

- rozwoju funkcji rekreacyjno - letniskowej i mieszkaniowej gminy,
- budowy sieci rowerowych szlaków turystycznych.

Jednym z ważniejszych elementów dla gminy stanowić powinno wprowadzenie (na większą skalę) zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych.

Tworzenie pasów zieleni izolacyjnej ma istotne znaczenie w miejscu gdzie zabudowa mieszkaniowa prawie bezpośrednio styka się z tą drogą. O wiele łatwiejsze będzie wprowadzenie zieleni izolacyjnej w miejscach gdzie brak jest zabudowy. Tam gdzie jest to możliwe należy (poza wprowadzeniem zieleni izolacyjnej) pozostawić istniejące podmokłe łąki z ich naturalną roślinnością.

Projektowane zbiorniki wody (zbiornik retencyjny i stawy) będą chroniły przed wylewami rzek a także stanowić atrakcyjne elementy krajobrazu i kluczowe znaczenie dla rekreacji. Ich atrakcyjność rekreacyjna zależy przede wszystkim od stanu czystości wody. Obszar najbliższego sąsiedztwa zbiorników należy zagospodarowywać zielenią niską w taki sposób aby były łatwo dostępne dla użytkowników. Należy w tym celu wyznaczyć szlaki piesze i rowerowe w okolicach zbiorników i rzeki Ner.

Wyłączone spod zabudowy tereny to:

- określone w niniejszym Studium jako obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- w zakresie stref ochronnych cmentarzy nakaz utrzymania odległości zabudowy mieszkaniowej co najmniej 50 metrów od cmentarza pod warunkiem, że teren w granicach od 50-150m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone; Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w strefach przy niezamkniętych prawnie cmentarzach dopuszcza się możliwość ustalenia zmiany sposobu zagospodarowania na funkcje terenów przyległych do strefy, o ile nastąpi w tym okresie prawne zamknięcie cmentarza,
- obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, zalesień, zadrzewień i upraw plantacji wysokopiennych, budowy parkingów, budowli, urządzeń do zraszania pól w strefie ochronnej
  - wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - 15,0m (po 7,5m od osi) i wysokiego napięcia 110kV i 220kV - 36,0m (po 18,0m od osi),
- lasy miejskie, dna dolin, zieleń łęgowa, zespoły zieleni urządzonej (parki, cmentarze, pomniki przyrody), wody wglębne,
- obszary rekonstruowane i przekształcane przestrzenie i funkcjonalnie w celu przywrócenia walorów przyrodniczych i poprawy warunków życia - rzeki Ner i jej dopływów,
- przeznaczone do zalesienia,
- przeznaczone do działań górniczych,
- planowane do budowy dróg i mostów,
- tereny leśne w granicach określonych na rysunku Studium i wyznaczone tereny zalesień,
- wyznacza się tereny rolnicze - upraw i terenów łąk, przy czym zakazem zabudowy należy objąć grunty klas począwszy od klasy III b do I i grunty gleb organicznych nie objętych zabudową na rysunku Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

### III.2.1. Uściślenia dla poszczególnych terenów

Strefy ochrony ekologicznej to dna dolin rzecznych Neru i dopływów, nieprzydatne do zabudowy obniżenia terenowe (ze stawami i rowami) o wysokim poziomie wód gruntowych i słabej nośności gruntów.

- Obowiązuje zakaz zabudowy tych terenów.
- Dopuszcza się użytkowanie rolnicze i leśne w strefach, w tym dolesienia wybranych terenów .
- Obowiązuje ochrona i właściwa pielęgnacja zieleni parkowej oraz ochrona czystości wód powierzchniowych (otwartych).

Strefy ochrony wartości rolniczych to tereny rolne, w tym gleb chronionych I - III i IV klasy oraz gleb organicznych, również tereny zmeliorowane.

- Obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z rolnictwem oraz zakaz parcelacji na małe działki (w zamyśle budowlane).
- Dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej tj. rozbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska.
- Dopuszcza się eksploatację powierzchniową złóż z obowiązkiem doprowadzenia do stanu pierwotnego (rekułtywacji) po jej zakończeniu.

Strefy urbanizacji to:

- tereny adaptowane czyli tereny przeznaczone pod zabudowę na podstawie ostatniego, obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zawierające również zabudowę istniejącą; Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem wymiany budynków, modernizacji i rozbudowy; Dopuszcza się zabudowę istniejących rezerw terenowych; Realizacja zabudowy w trybie indywidualnym lub w oparciu o plany miejscowe; Dążenie do pełnego uzbrojenia; Ochrona konserwatorska istniejących kościołów oraz zabytkowych obiektów mieszkalnych.
- tereny rozwojowe, które obejmują wolne, kwalifikujące się do zabudowy tereny, w tym przesądzone do realizacji na podstawie zatwierdzonych planów miejscowych i w trakcie realizacji; Na terenach tych dopuszcza się realizację mieszkalnictwa,

usług i funkcji produkcyjnej. Usługi i zakłady produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, w uzasadnionych przypadkach konieczne opracowanie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczegółowymi; Realizacja zabudowy w trybie indywidualnym bądź w oparciu o miejscowe plany (dla większych zespołów mieszkaniowych).

### III.2.2. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych funkcji:

#### 1). Dla wszystkich terenów zurbanizowanych

ustala się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działki;

linia zabudowy lokowanej w ciągu budynków nie może przekraczać linii zabudowy istniejących budynków;

w pozostałych przypadkach należy stosować ustalenia dotyczące linii zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych wynikających z przepisów o odległościach zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic;

każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej i możliwość doprowadzenia uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej dla obsługi obiektów budowlanych;

zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu zbiorowego zaopatrzenia, a w pierwszym etapie z własnego lub grupowego ujęcia wody;

gromadzenie i odprowadzanie ścieków – do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej, obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków taborem asenizacyjnym do oczyszczalni. Oczyszczalnie przydomowe mogą mieć zastosowanie tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, szczegółowo określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakaz sytuowania oczyszczalni przydomowych na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych;

musi być zapewniona możliwość przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej;

w odniesieniu do obiektów zabytkowych jakiegokolwiek wykonywanie robót budowlanych i zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości z obowiązkową opinią służb

ochrony dóbr kultury, a także wszelkich prac ziemnych na terenach objętych strefą ochrony archeologicznej;

dla dostarczenia ciepła, energii i paliw możliwe jest zastosowanie źródeł niekonwencjonalnych pozostających w zgodzie z zasadami ochrony środowiska. Zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych.

2). Dla wszystkich terenów związanych z zamieszkaniem następujące ogólne zasady: utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy;

nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów, powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, powierzchnię czynną przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna może zostać zmniejszona o powierzchnię sztucznych zbiorników wodnych lub oczek wodnych;

kąt nachylenia dachu 10° - 45°.

3). Zasady kształtowania rejonów zabudowy małomiasteczkowej wokół Rynku i przylegających ulic w Lutomiersku i Kazimierzu:

uzupełnienie zabudowy w formie wypełniania wolnych przestrzeni w pierzejach Rynków i przyległych ulic z utrzymaniem linii zabudowy i uzyskiwania efektu zabudowy zwartej; realizacji obiektów mieszkalno-usługowych dwukondygnacyjnych w nadziemiu (w zależności od stanu otoczenia);

realizację obiektów i lokali handlowych, gastronomicznych, rzemieślniczych, biurowych i innych podobnych usług w formie samodzielnych budynków o podobnej wysokości oraz ciągów usługowych w parterach budynków mieszkalnych i pow. sprzedaży nie większej niż 500m<sup>2</sup>;

układ ulic i Rynków w obrębie tzw. „starówek” nie może być zmieniony;

architektura obiektów nowych i podlegających remontom, przebudowie, rozbudowie i modernizacji powinna swym charakterem „historyzującym” nawiązywać do miejskich tradycji miejscowości Lutomiersk i Kazimierz;

wyklucza się realizację zabudowy typu blokowego;

obiekty gospodarcze – prowizoryczne powinny ulegać likwidacji i wymianie na obiekty realizowane z materiałów ognioodpornych, estetycznych, a ich użytkowanie nie może naruszać warunków zamieszkania.

#### 4). Zasady kształtowania zabudowy w obszarach skoncentrowanego zainwestowania

wsi poza Kazimierzem i Lutomierskiem:

zabudowa do 3 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja podziemna, w zasadzie luźna z możliwością „zblizniaczenia”,

możliwość uzupełniania zabudowy w istniejących ciągach ulicznych,

gabaryty budynków powinny nawiązywać do istniejącego, dobrego pod względem technicznym, zainwestowania,

konieczność porządkowania stanu zagospodarowania działek poprzez eliminowanie nieestetycznych prowizorycznych budynków gospodarczych, urządzenie powierzchni czynnych przyrodniczo, podnoszenie stanu estetycznego budynków, szczególnie od strony frontowej przyulicznej,

możliwość prowadzenia nieuciążliwej i nieszkodliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub w formie zabudowy uzupełniającej, która nie może ograniczać walorów zamieszkania w sąsiadujących budynkach i której negatywne oddziaływanie nie może wykraczać poza działkę lub mieszkanie w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu,

zaopatrzenie w wodę pitną,

odprowadzanie ścieków do ogólnej lub lokalnej kanalizacji, ewentualnie lokalnych szczelnych zbiorników ścieków lub w rejonach zabudowy zagrodowej i rozproszonej zabudowy siedliskowej do przydomowych oczyszczalni ścieków.

5). Dla funkcji mieszkalnictwa, które można sytuować na wszystkich terenach oznaczonych symbolem „M” na rysunku „Studium - kierunki...” i może być realizowane jako:

wielorodzinne, które przewiduje się do realizacji w rejonie Lutomierska i Kazimierza z warunkami:

- nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne,
- realizacja w trybie indywidualnymi (małe zespoły i pojedyncze domy),
- rewitalizacja istniejącej zabudowy przede wszystkim w Lutomiersku i Kazimierzu,
- wybudowane domy wielorodzinne na terenach państwowych gospodarstw rolnych winny ulegać stopniowej przebudowie lub zostać zmodernizowane w zakresie elewacji i konstrukcji dachowych.

zbiorowe (hotele, zajazdy), realizowane w pobliżu dróg lub w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych z warunkami:

- nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje,
- realizacja w trybie indywidualnym.

jednorodzinne z warunkami:

- adaptacja istniejących zespołów,
- realizacja nowej zabudowy w trybie indywidualnym (wzdłuż dróg) bądź zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- nieprzekraczalna wysokość do 3 kondygnacji z dopuszczeniem podpiwniczenia,
- dopuszcza się realizacje jednorodzinnych domów mieszkalnych w ciągach zabudowy zagrodowej na wydzielonych działkach o szerokości frontu minimum 20m.

6). Zabudowa letniskowa również w oznaczeniu „M” oraz w oznaczeniu „UTL” na rysunku „Studium - kierunki...” z warunkami:

- budynki rekreacji indywidualnej (tzw. letniskowe) przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego z możliwością ich wykorzystania na pobyt stały (o charakterze budownictwa niskiego) powinny być lokalizowane na terenach

- wyznaczonych dla tego typu zabudowy na działkach o powierzchni minimum 1200 m<sup>2</sup> z zachowaniem powierzchni przyrodniczo czynnej w wysokości 60 %,
- gabaryty i architektura obiektów nie mogą powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobrazu gminy,
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym użytkowe poddasze,
  - wyklucza się prowadzenie na działkach działalności produkcyjnej,
  - należy realizować zgodnie z zasadami ochrony środowiska inwestycje infrastrukturalne do obsługi tych budynków.

7). Budownictwo zagrodowe również w oznaczeniu „M” na rysunku „Studium - kierunki...” z warunkami:

- zakaz spuszczenia ścieków do cieków i urządzeń melioracyjnych,
- zakaz rozsączkowania ścieków z dołów gnilnych w terenie (o ile ścieki nie zostały uprzednio oczyszczone),
- budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenie dla środowiska,
- powierzchnia biologicznie czynna w granicach urządzonej zagrody, minimum 20 % powierzchni dla strefy zamieszkania rolnika,
- zapewnienie dojazdu do każdego siedliska oraz miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
- zachowanie istniejących przejść pieszych, dojazdów, przejazdów, cieków, drzewostanu,
- w ramach zabudowy zagrodowej i siedliskowej zakaz lokalizowania ferm zwierzęcych,
- możliwość lokalizowania małych zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego z ograniczeniem uciążliwości do granic nieruchomości objętej takim sposobem zagospodarowania,
- w ramach gospodarstwa rolnego dopuszcza się zabudowę inwentarsko - składową i gospodarczą,



- adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany budynków (w ramach istniejącego siedliska), w tym istniejącej, rozproszonej zabudowy na terenach upraw rolnych,
- nowe siedliska, związane z produkcją rolną (zagrody) należy lokalizować w wyznaczonych ciągach, w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację zagród na terenach upraw rolnych (stref ochrony wartości rolniczych), przy drodze, na najłagodniejszych glebach (powierzchnia terenów rolnych nie może być mniejsza niż 1 ha dla zabudowy siedliskowej),
- nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje, zalecana 2 kondygnacje (parter + poddasze użytkowe i ew. podpiwniczenie),
- realizacja w trybie indywidualnym.

8). Usługi jako usługi adaptowane i nowe również w oznaczeniu „M” na rysunku „Studium - kierunki...” z warunkami realizacji:

utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących,

wyklucza się działalność powodującą emisję pyłów i odorów, zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 500m<sup>2</sup>,

gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy położonej w sąsiedztwie; w żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy; użycie do budowy blachy trapezowej powoduje konieczność zastosowania dodatkowych elementów elewacji „maskującej” blachę,

nieuciążliwa i nieszkodliwa działalność gospodarcza może być prowadzona w obiektach mieszkalnych i w obiektach wolnostojących,

wyklucza się działalność powodującą oddziaływanie na środowisko wykraczające poza granice działki.

- a) Usługi podstawowe to usługi wspomagające funkcje mieszkaniową w zakresie:
- handlu i rzemiosła,
  - kultury, oświaty i zdrowia,
  - rekreacji (plac i urządzenia zabaw dla dzieci, boiska sportowe),
  - obsługi komunikacyjnej (parkingi, stacje benzynowe, miejsca obsługi pasażerów itp.),
  - inne (administracji publicznej, ratownictwa, administracji bezpieczeństwa publicznego itp.)
- mogą być lokalizowane w strefach urbanizacji, jako wydzielone lub wbudowane w budynek mieszkalny z wyjątkiem usług komunikacyjnych, które mogą być realizowane w terenach lasów na polanach lub łąsinach oraz na terenach łąk i upraw rolnych a ich realizacja w trybie indywidualnym bądź zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.
- b) Usługi komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym:
- zakłada się, że usługi ponadlokalne będą lokalizowane w Łodzi lub Pabianicach, realizacja w oparciu o plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.
- c) Usługi dla rolnictwa
- mogą być lokalizowane w wyznaczonych ciągach stref urbanizacji w tym na terenach rozwojowych,
  - realizacja w trybie indywidualnym lub w oparciu o plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

9). Budynki o charakterze rezydencjonalnym - również w oznaczeniu „M” na rysunku „Studium - kierunki...” z warunkami realizacji:

- powinny być projektowane w nawiązaniu do współczesnych trendów kształtowania tego typu zabudowy,
- wysokość zabudowy jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze,
- działki o powierzchni minimum 2500 m<sup>2</sup> bez możliwości prowadzenia na nich działalności produkcyjnej, ale z możliwością wykorzystywania na cele pensjonatowe lub hotelarskie,

- na terenach o większej powierzchni możliwość organizacji wypoczynku typu „wczasy w siodle”, „wczasy rehabilitacyjne”, „agroturystyka”, ale bez naruszania warunków zamieszkania i wypoczynku w sąsiedztwie,
- działalność typu „agroturystyki” głównie w siedliskach wiejskich,
- konieczność zapewnienia wysokiego standardu ekologicznych warunków sanitarnych,
- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 70 % powierzchni działki,
- adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany budynków, nieprzekraczalna wysokość budynków 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym),
- realizacja w trybie indywidualnym lub w oparciu o plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

zespół dworsko-parkowy - w oznaczeniu „M/ZP” na rysunku „Studium - kierunki...”:

teren w ochronie konserwatorskiej,

możliwość adaptacji zabudowy na funkcję mieszkaniową o charakterze rezydencjonalnym z możliwością prowadzenia usług podstawowych,

zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

adaptacja albo zmiana funkcji istniejących budynków, budowa nowych budynków, remont lub modernizacja ogrodzenia, zadrzewianie - wymagają uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków;

10). Zabudowa produkcyjna - w oznaczeniu „PU” na rysunku „Studium - kierunki...” z

warunkami kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych dla lokalizacji działalności gospodarczej o charakterze produkcji przemysłowej, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, magazynów, składów, technicznej obsługi rolnictwa, rzemiosła produkcyjnego:

gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy położonej w sąsiedztwie; w żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy; użycie do

budowy blachy trapezowej powoduje konieczność zastosowania dodatkowych elementów elewacji „maskującej” blachę,

utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu,

nowe działki wyznaczone dla tego typu zabudowy po minimum 5000 m<sup>2</sup> powierzchni z możliwością łączenia,

obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania wyznaczonego terenu,

wysokość budynków do dwóch kondygnacji z zachowaniem wymogów stref ochrony konserwatorskiej i panoramy,

obowiązuje zapewnienie dojazdu do każdej nieruchomości oraz miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,

zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego gminnego,

odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej; zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych; w przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika; wyklucza się rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny składowe, z których spływ wód deszczowych stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, muszą być lokalizowane na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej lub muszą oczyszczać ścieki deszczowe we własnym zakresie,

negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,

adaptacja istniejących zakładów, w tym zakładów chowu i hodowli zwierząt dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych (PGR, zakłady doświadczalne, instytuty, ośrodki PAN itp.); Zakaz lokalizacji działalności wykorzystujących instalacje do odzysku, unieszkodliwiania i przetwarzania odpadów, prowadzących recykling;

Zakaz zagospodarowania nieruchomości na składowiska, kompostownie i przetwórnice: odpadów, odchodów, substancji niebezpiecznych, nieczystości stałych i płynnych, osadów pościekowych oraz surowców wtórnych; Obowiązuje w granicach nieruchomości, w sąsiedztwie innych sposobów zagospodarowania, 30m pas zieleni izolacyjnej urządzonej,

małe zakłady mogą być lokalizowane w wyznaczonych ciągach stref urbanizacji,

uciążliwość zakładów ograniczona do granic własnych działki,

w uzasadnionych przypadkach dla osób prowadzących działalność można lokalizować w budynkach usługowych mieszkania (na wyższych kondygnacjach) oraz budynki mieszkalne w obszarach leżących poza uciążliwym oddziaływaniem obiektów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej,

w uzasadnionych przypadkach wymagane opracowanie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

realizacja w trybie indywidualnym lub w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

11). Tereny zabudowy kościelnej (wyznaniowej) - w oznaczeniu „UK” na rysunku „Studium - kierunki...” z warunkami:

dopuszcza się w terenach zabudowanych obiektami kultu religijnego realizację obiektów z funkcją mieszkalną lub usług o charakterze oświatowym, opiekuńczym lub kulturalnym,

obiekty realizowane obok budynków kościołów i domów modlitewnych nie mogą być agresywne krajobrazowo, a swoimi gabarytami przekraczać gabarytów kościołów lub domów modlitewnych,

dla obiektów sakralnych będących w strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie zabudowy, rozbudowy muszą być uzgodnione ze służbami ochrony zabytków.

12). Dla złoża surowców (w tym również dla terenów eksploatacji kruszyw w oznaczeniu „PE” na rysunku „Studium - kierunki...”) obowiązuje:

– prowadzenie eksploatacji surowców zgodnie z ustaleniami nadzoru górniczego i ochrony surowców, w oparciu o ustawę Prawo górnicze i geologiczne,

- rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji w formie oczka wodnego lub zalesienia, w zależności od ustaleń zatwierdzonego projektu rekultywacji,
- uruchamianie żwirowisk dla zaspokojenia potrzeb własnych jest zgodne ze Studium, a wskazanie ich lokalizacji nie wymaga konieczności wprowadzania zmian w „Studium...”.

13). Ogrody działkowe w oznaczeniu „ZD” na rysunku „Studium - kierunki...”:

obszary te stanowią ogromną bazę rekreacyjno - zaopatrzeniową (warzywa, owoce, kwiaty, drób, króliki) dla wielu mieszkańców chociaż podlegają w całej rozciągłości ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

w zależności od rodzaju i położenia gruntów oraz warunków geodezyjnych, powierzchnię działek ustala się w granicach od 300 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>, a w ogrodach czasowych , za zgodą wójta gminy , można ustalić większą powierzchnię wszystkich lub niektórych działek w danym ogrodzie, nie większą jednak niż 1500 m<sup>2</sup>. (Podział gruntu na działki oraz budowa podstawowych urządzeń na terenie pracowniczego ogrodu działkowego należy do zarządzającego ogrodem).

podstawowymi urządzeniami pracowniczego ogrodu działkowego są: ogrodzenia, drogi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczna, sanitariaty oraz pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze, przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek.

14). Zbiorniki wodne -

wody stojące otwarte w oznaczeniu „W” na rysunku „Studium - kierunki...” oraz istniejące i projektowane zbiorniki wody (Behcice -Lutomiersk i Lutomiersk w widłach rzeki Ner i Wrzącej zwyczajowo zwanej Zalewką) będą chroniły przed wylewami rzeki, a także stanowić atrakcyjne elementy krajobrazu i kluczowe znaczenie dla rekreacji w Gminie. Ich atrakcyjność rekreacyjna zależy przede wszystkim od stanu czystości wody:

należy unikać obsadzania brzegów drzewami liściastymi z uwagi na opadające liście i tworzenie się tzw. „przyduchy”,

obszar najbliższego sąsiedztwa zbiorników należy zagospodarowywać zielenią niską w taki sposób, aby były łatwo dostępne dla użytkowników - należy w tym celu

wyznaczyć szlaki piesze i rowerowe w okolicach zbiorników, rzeki Ner i Wrzącej (Zalewki),

dla zbiorników o funkcji rekreacyjnej zabudowa usługowa powinna być nieco oddalona od linii brzegowej i naturalnej roślinności nadbrzeży, która wyznaczać będzie zasięg zbiorników,

teren dna doliny Neru w sąsiedztwie zbiorników należy bezwzględnie chronić przed wszelkiego rodzaju zanieczyszczeniami mogącymi skażać wody w zbiorniku jak i glebę przy zbiornikach,

zbiorniki wodne otwarte mogą zostać zagospodarowane na cele stawów rybnych i hodowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu wodno-prawnym.

b) wody przeznaczone na cele gospodarki rybnej w oznaczeniu „Wst” na rysunku „Studium - kierunki...” mogą być zagospodarowane na inne cele na warunkach określonych w decyzjach o pozwoleniu wodno-prawnym.

15). Cmentarze - w oznaczeniu „ZC” na rysunku „Studium - kierunki...”

Tereny te, to zieleń cmentarna i cmentarze - strefę ochroną zgodnie z obowiązującymi przepisami pokazano na rysunku. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów w strefach przy niezamkniętych prawnie cmentarzach dopuszcza się możliwość ustalenia zmiany sposobu zagospodarowania na funkcje terenów przyległych do strefy, o ile nastąpi w tym okresie prawne zamknięcie cmentarza.

16). Cmentarz dla zwierząt - w oznaczeniu „ZCd” na rysunku „Studium - kierunki...”

teren cmentarza w swoich granicach zawiera strefę ochronną.

17). Zieleń parkowa - w oznaczeniu „ZP” na rysunku „Studium - kierunki...”

zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

dopuszcza się zabudowę typu mini gastronomia o wysokości maksymalnej 3m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - nieprzekraczalny procent zabudowy: 10% powierzchni działki,

dla terenów będących w strefie ochrony konserwatorskiej wszelkie zabudowy, nasadzenia drzewostanu muszą być uzgodnione ze służbami ochrony zabytków.

### **III.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Główną zasadą przyjętą w Programie ochrony środowiska dla gminy Lutomiersk jest zasada zrównoważonego rozwoju w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania potencjału gminy. Na podstawie danych o stanie środowiska i źródłach jego przekształcania, a także zagrożenia przedstawiono propozycję działań umożliwiających spełnienie zasady zrównoważonego rozwoju.

Dla utrzymania oraz wdrażania zasad ochrony środowiska zaleca się:

- 1) ochronę i rozwój obszarów chronionych;
- 2) osiągnięcie standardów jakości elementów środowiska przyrodniczego;
- 3) poprawę gospodarki wodno - ściekowej poprzez budowę systemu kanalizacji i budowę oraz modernizację oczyszczalni ścieków;
- 4) przywrócenie jakości wód powierzchniowych do wymaganych standardów oraz ochrona jakości wód podziemnych wraz z racjonalizacją ich wykorzystania;
- 5) rekultywację doliny Neru;
- 6) wzrost wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych;
- 7) promowanie produkcji czystej ekologicznie;
- 8) zwiększenie lesistości gminy;
- 9) organizację systemu wywozu z terenu gminy odpadów komunalnych;
- 10) wdrożenie systemu sortowania odpadów w miejscu ich powstawania;
- 11) upowszechnienie systemu recyklingu surowców wtórnych (makułatury, szkła, tworzyw sztucznych, aluminium i in.);
- 12) budowę przyłączy sieci gazowej;
- 13) podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców gminy.

Szczególnej ochronie podlegać muszą wody podziemne. Zbiorniki wód podziemnych w terenie silnie zurbanizowanym narażone są na skażenia. Ewentualne przemysłowe, komunalne inwestycje na tych obszarach wymagają specjalistycznych ekspertyz określających potencjalne możliwości skażenia wód oraz system zabezpieczeń przed



skażeniem. Wyklucza się lokalizowanie obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska, jak np. przeróbki odpadów radioaktywnych, elektrowni na paliwa stałe, magazynów substancji niebezpiecznych, składowisk odpadów przemysłowych.

Wody powierzchniowe prowadzą wody pozaklasowe i obecnie nie mogą być bezpośrednio wykorzystane dla celów gospodarczych i rekreacyjnych wymagających wód czystych, stanowią jednocześnie zagrożenie dla wód podziemnych.

Stąd w Studium uznaje się za niezbędne działania związane z:

- realizacją programów budowy kanalizacji sanitarnej,
- bezwzględnym zakazem odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i gruntu,
- likwidacją dzikich wysypisk śmieci,
- określeniem programu przeciwdziałania wylewom rzek, zwiększeniem obszarów małej retencji wód.

Ochrona wód wymaga respektowania ustawy Prawo wodne.

Istotne znaczenie dla Gminy będzie miała budowa kanału wodnego „Ner-Bzura” z równoczesnym wprowadzeniem zieleni niskiej w jego rejonie. Kanał ten spowoduje wzrost atrakcyjności krajobrazu. Dodatkowo wraz z doliną Neru będzie stanowić korytarz przewietrzający Gminę. Jest szansą, by odpowiednio urządzony teren wolny od ruchu kołowego stał się atrakcyjnym miejscem rekreacyjnym spacerów mieszkańców. Dość istotnymi elementami dla tej doliny mogą być urządzone niewielkie zbiorniki wodne- stawy. Połączone w jeden ciąg przyrodniczy, powiększą obszar aktywny biologicznie. Jest to planowane zadanie o znaczeniu ponadlokalnym. W przypadku rezygnacji, przez instytucje ponadgminne, budowy tego kanału, tereny zarezerwowane pod ten kanał mogą być zagospodarowane na tereny rekreacji, tereny budownictwa mieszkaniowego - o ile tereny przyległe będą miały tę funkcję, tereny zieleni urządzonej.

Główne kompleksy lasów wskazane są do ochrony przed urbanizacją z wyjątkiem wskazanych na rysunku Studium terenów zabudowy, obiektów rekreacyjnych i cmentarzy. Lasy można w większym zakresie wykorzystać dla celów mało agresywnej penetracji rekreacyjnej, zachowując jednocześnie rygory ochronne lasu i krajobrazu.

Zagospodarowanie obszaru leśnego powinno być zgodne z opracowanym planem jego urzędnienia.

Obszary chronione stanowiące bardzo istotny element systemu przyrodniczego wymagają respektowania następujących ogólnych zasad:

- wstrzymania ewentualnych lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też uciążliwych dla otoczenia jak np. źródła hałasu i odrażającej woni,
- lokalizacja obiektów rekreacyjnych i turystycznych podporządkowana musi być wymogom ochrony środowiska przyrodniczego,
- wszelkie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, turystyczne itp. należy harmonizować z otaczającym krajobrazem.

Szczegółnej ochrony wymagają:

1) rezerwaty przyrody:

- leśny „Jodły Oleśnickie” jako ochrona naturalnego lasu jodłowego na granicy występowania jodły,
- torfowiskowy „Mianów”, którego zadaniem jest zachowanie śródleśnego kompleksu torfowisk z istniejącą florą roślin torfowiskowych;

2) pomniki przyrody, w stosunku, do których odnoszą się zakazy:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew, zrywania pączków, kwiatów, liści oraz uszkodzania głazu narzutowego uznanego, oprócz drzew, także za pomnik przyrody,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną tych obiektów,
- palenia ognisk w pobliżu drzew,
- zmiany stosunków wodnych i innych czynności mogących mieć wpływ na stan drzew;

3) Puczniewsko-Grotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu, w granicach, którego ogranicza się:

- „lokalizację uciążliwych obiektów oraz prowadzenie działalności powodującej pogorszenie stanu środowiska i krajobrazu do przypadków uwzględnionych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w planach miejscowych,
- regulację rzek i strumieni oraz dokonywanie w dolinach zmian naruszających naturalne ekosystemy, do szczególnych przypadków związanych z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- eksploatację skał i minerałów do miejsc określonych przez właściwe władze administracyjne,
- zakres wykonywania prac wodno-melioracyjnych do tych, które nie stwarzają stałego zagrożenia dla istniejących ekosystemów oraz nie powodują trwałych zmian w krajobrazie,
- wysypywanie, wylewanie i zakopywanie odpadów tylko do miejsc objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizację budownictwa lotniskowego do terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin”.

Na rysunku „Studium - kierunki...” wyznacza się maksymalny zasięg granic projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Neru” i projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Neru i Dobrzyńki.

Dla proponowanego projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Neru” należy planować zagospodarowanie z uwzględnieniem następujących warunków:

- „lokalizację uciążliwych obiektów oraz prowadzenie działalności powodującej pogorszenie stanu środowiska i krajobrazu do przypadków uwzględnionych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w planach miejscowych,
- regulację rzek i strumieni oraz dokonywanie w dolinach zmian naruszających naturalne ekosystemy, do szczególnych przypadków związanych z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- eksploatację skał i minerałów do miejsc określonych przez właściwe władze administracyjne,

- zakres wykonywania prac wodno-melioracyjnych do tych, które nie stwarzają stałego zagrożenia dla istniejących ekosystemów oraz nie powodują trwałych zmian w krajobrazie,
- wysypywanie, wylewanie i zakopywanie odpadów tylko do miejsc objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizację budownictwa letniskowego do terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin”.

Dla proponowanego projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Neru i Dobrzyńki zabrania się m.in.:

usuwania i niszczenia roślin chroniących brzegi Neru,

    prowadzenia prac wpływających na zmianę stosunków wodnych,

    wykonywania regulacji rzeki oraz usuwania drzew martwych i powalonych za wyjątkiem naniesionych przez fale powodziowe,

    uszkodzania i zanieczyszczania gleby,

    likwidowania, zasypywania starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

    wydobycia torfu oraz innych skał dla celów gospodarczych,

    umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt,

    umyślnego likwidowania legowisk zwierzęcych oraz tarlisk,

    umieszczania tablic reklamowych.

#### **III.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Zgodnie z cytowaną ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium określa się obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, a więc także ustawy o ochronie dóbr kultury.

Mając na uwadze walory środowiska kulturowego gminy, charakter możliwych jej zagrożeń, obowiązek zachowania rozplanowania historycznego układu urbanistycznego o dużej wartości, form zabudowy składających się na specyficzny, oryginalny, małomiasteczkowy krajobraz Lutomierska i Kazimierza, a więc na elementy stanowiące

o tożsamości gminy uznaje się, że w polityce przestrzennej gminy, a w konsekwencji w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, działalności użytkowników i inwestorów należy honorować i otaczać szczególną opieką obiekty i założenia zabytkowe, których imienny wykaz przedstawiono w części Studium dotyczącej „uwarunkowań” (zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Łodzi z września 2002 roku).

Ochronie podlega zachowana forma zewnętrzna wykazanych budynków, detal elewacji, elementy wystroju i wyposażenia wnętrza o ile mają wartości historyczne.

Ochronie podlegają:

- elementy wieloprzestrzenne i obiekty wymienione w wykazie, a w tym układ ulic i placów, ich wymiary, pierzejowy charakter zabudowy i linia zabudowy,
- obszary szczególnej koncentracji znalezisk archeologicznych: na rysunku „Studium - kierunki...” zaznaczono stanowiska archeologiczne i strefy ochrony archeologicznej. Dla terenów stref ochrony archeologicznej przed przystąpieniem do wykonywania prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zalesieniem wymagane jest uzyskanie uzgodnienia ze służbami ochrony zabytków. Roboty ziemne mogą być prowadzone na terenie stanowiska archeologicznego po uzyskaniu zgody służb ochrony zabytków, które określą zakres i sposób ochrony danego stanowiska.

Ponadto należy przestrzegać zasad formalnych dotyczących uzyskiwania decyzji i zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi na działania inwestycyjne związane z obiektami znajdującymi się w rejestrze Służby Ochrony Zabytków.

Zakres działania na terenie parków podlegających ochronie konserwatorskiej wymaga uprzedniego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

W szczególności parki wymagają:

- ochrony wartości kulturowych zabytkowych założeń parkowych i zabytkowych obiektów z nimi związanych,

- działań porządkujących stan zainwestowania zieleni zmierzających do rewitalizacji parków i uczynienia z nich obiektów atrakcyjnych dla celów dydaktycznych, wypoczynkowych, turystycznych,
- respektowania zakazu podziału terenów parkowych na działki budowlane, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew na cele gospodarcze, wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy gospodarczej ograniczającej walory historyczno-kulturowe założeń parkowych.

Utrzymanie terenów cmentarzy i parków zabytkowych ze strefami ochrony konserwatorskiej:

Kolonia Behcice - cmentarz

Szydłów, Puczniew - parki

Malanów, Charbice Górne - zespoły dworsko-parkowe

zakres działań na tych terenach zmieniający ich stan i przeznaczenie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Istotnymi elementami w realizacji polityki przestrzennej gminy (w stosunku do jego dziedzictwa kulturowego) jest nie dopuszczanie do realizacji inwestycji, które swoją skalą - formą degradować mogłyby obszar tożsamości gminy, naruszać sylwetkę Lutomierska lub Kazimierza, stanowić elementy dysharmonii.

Na poparcie z kolei zasługuwać powinny działania podkreślające walory obszarów tożsamości gminy - forma ich urządzenia, rewaloryzacji (w tym estetyki), rewitalizacji, wydobywanie walorów układu rzeczno i zieleni.

### **III.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### III.5.1. Infrastruktura techniczna

Dla podniesienia poziomu cywilizacyjnych warunków życia w gminie i umożliwienia lokalizacji nowych założeń przyjmuje się do realizacji kierunki umożliwiające :

- rozbudowę i modernizację sieci, urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę;

rozwiązanie problemu skanalizowania gminy wraz z budową oczyszczalni ścieków, w pierwszej kolejności przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej na terenach już zabudowanych oraz inwestowanych;

– podjęcie działań zmierzających do dalszej gazyfikacji gminy;

rozwiązania problemów spływu wód deszczowych z terenów zurbanizowanych i do urbanizacji, w każdym przypadku odprowadzenie wód opadowych do wód powierzchniowych lub gruntu musi być zgodne z przepisami;

podstawę i zakres realizacji urządzeń infrastruktury technicznej określą branżowe projekty budowlane;

w przypadku, gdy rozwiązania techniczne wykażą nieprzydatność terenów na określone w „Studium...” cele infrastruktury, można je włączyć w tereny przylegające i nadać im tę samą funkcję;

urządzenia infrastruktury technicznej można lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

drogi i urządzenia infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach zieleni, na terenach gospodarki leśnej, na terenach przeznaczonych na cele zabudowy oraz na gruntach rolnych klas VI i V, a także na gruntach rolnych klasy IV, jeżeli nie będzie zachodzić konieczność wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej; jeżeli lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej powodować będzie konieczność wydzielenia działek lub zachodzić będzie konieczność wydzielenia nowych dróg nie będących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych, to podział należy prowadzić z zachowaniem właściwej ustawy dla podziałów nieruchomości nierolniczych i nieleśnych;

tereny niepubliczne, na których przebieg sieci lub lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej ograniczyłyby prawo własności, winny być wykupione przez dysponenta sieci lub pozostawione dotychczasowym użytkownikom gruntów pod warunkiem prawnego uregulowania zasad eksploatacji sieci i dostępu do obiektów;

w miarę zabudowy terenów należy likwidować kolizje z napowietrznymi sieciami elektroenergetycznymi poprzez ich kablowanie lub przekładanie w linie rozgraniczające dróg i pasy towarzyszącej im infrastruktury, a do czasu usunięcia

kolizji terenów zabudowy mieszkaniowej z napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15 kV należy sytuować budynki z zachowaniem przewidzianej przepisami odległości pomiędzy ścianą budynku lub jej wystającym elementem, a osią skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej;

zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez modernizację, wymianę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz poprzez budowę nowych stacji transformatorowych, przy czym miejsce i ilość stacji dla poszczególnych obszarów oraz sposoby ich zasilania określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku rozbudowy sieci energetycznej i elementów tej sieci w obszarach, przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to modernizacja, wymiana, rozbudowa, budowa sieci i urządzeń następować będzie w oparciu o decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje te uwzględnią uchwalone przez Gminę założenia lub programy, o których mowa w ustawie Prawo energetyczne;

zasilanie obiektów o dużym poborze mocy (powyżej 300 kW) może następować także poprzez stacje transformatorowe „abonenckie” zlokalizowane w ramach działki budowlanej inwestora w ramach zawartej umowy włączeniowej;

przyjęty program gospodarki odpadami należy poszerzyć o zorganizowany odbiór odpadów;

należy propagować ideę oraz rozszerzyć działania dotyczące segregowania odpadów;

potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej powinny być na bieżąco zaspokajane poprzez jej rozbudowę w miarę zabudowy nowych terenów;

w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, na przebudowę należy uzyskać zgodę w TP S.A. lub innych działających na terenie gminy zakładach telekomunikacyjnych.

### III.5.2. Układ drogowy - w oznaczeniu „KD” na rysunku „Studium - kierunki...”

W stosunku do układu komunikacyjnego pozostawia się dotychczasową siatkę układu drogowego z możliwością rozbudowy o drogi niższego rzędu, w tym drogi publiczne dojazdowe i wewnętrzne oraz niepubliczne drogi wewnętrzne. Przewiduje się natomiast modernizację dróg, w tym uzupełnienie dróg o ciągi piesze urządzone i ścieżki



rowerowe wraz z wyposażeniem dróg w instalacje i urządzenia drogowe. Powyższe umożliwi także rozwój dotychczasowej komunikacji publicznej dla obsługi mieszkańców.

Ponadto przyjmuje się podniesienie standardu układu drogowego poprzez:

- ograniczenie kolizyjności przekroczeń dróg wyższego rzędu z drogami niższego rzędu, a szczególnie dojazdowymi,
- wyeksponowanie (także poprzez określenie tras ruchu pieszego i rowerowego) gminnych założeń dla obsługi pasażerów dróg i turystów parków krajobrazowych szczególnie istotnych z punktu widzenia tożsamości gminy.

Wskazania do kształtowania ważnych ciągów układu uliczno-drogowego:

droga (G) – wielopasowa w formie jezdni jednoprzestrzennej, 4-o pasowej,

drogi i ulice (Z) – modernizacja jezdni i nawierzchni, jezdnie dwupasowe szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m,

drogi i ulice lokalne obejmują sieć istniejącą (oprócz wyżej wymienionej) lub projektowaną w strukturach powstających o klasie D lub L o szerokości w liniach rozgraniczających 10-15m,

drogi wewnętrzne należy kształtować jako jednojezdniowe o szerokości drogi 6,0 – 7,0 m.

Na rysunku „Studium – kierunki...” oznaczono symbolami:

KD/W – są to drogi wojewódzkie w klasie G,

KD/P – są to drogi powiatowe w klasie L lub Z,

KD/G – są to drogi gminne w klasie D lub L

Dla podniesienia standardu układu drogowego wyznacza się takie kierunki jak:

- budowę obejścia tj. obwodnicy drogi wojewódzkiej Lutomierska (na rysunku „Studium...- Kierunki...” oznaczono jako rezerwa pod budowę obwodnicy drogi wojewódzkiej) oraz wprowadza się nowy element tj. drogę wraz z budowlą mostową dla połączenia Lutomierska z Kazimierzem powyżej obecnego Lutomierska,
- modernizację dróg i wyposażenie ich w dywaniki asfaltowe,
- ograniczenie kolizyjności przekroczeń dróg wyższego rzędu z drogami niższego rzędu, a szczególnie dojazdowymi,

- wyeksponowanie (także poprzez określenie tras ruchu pieszego i rowerowego) gminnych założeń dla obsługi pasażerów dróg i turystów parków krajobrazowych szczególnie istotnych z punktu widzenia tożsamości gminy.

W liniach rozgraniczających dróg ustala się możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

#### III.5.3. W zakresie komunikacji zbiorowej:

- adaptuje się powiązanie Lutomierska i Kazimierza tramwajem podmiejskim z Łodzią z jednoczesną modernizacją trakcji tramwajowej,
- adaptuje się powiązania autobusowe docelowe i przelotowe.

zakłada się rozwój obsługi przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych.

możliwość tworzenia przystanków jako zatoki w liniach rozgraniczających drogi.

#### III.5.4. Ścieżki rowerowe

Proponuje się rozwój komunikacji rowerowej na obszarze Gminy Lutomiersk. W tym celu dopuszcza się realizację szeregu głównych ciągów ścieżek rowerowych. Generalnie ścieżki winny przebiegać wzdłuż układu dróg.

### **III.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

W ramach inwestycji planowanych w gminie na lata 2004-2006 realizowane będą następujące zadania:

1. Przebudowa drogi gminnej w Mikołajewicach;
2. Przebudowa drogi gminnej Kazimierz - Babice;
3. Przebudowa drogi gminnej w Czołczynie;
4. Przebudowa drogi gminnej Kazimierz - Stanisławów N.;
5. Przebudowa drogi gminnej w Babicach;
6. Przebudowa ulicy Stodolnianej w Lutomiersku;

7. Przebudowa drogi gminnej w Charbicach Dolnych;
8. Przebudowa ulicy Szkolnej w Kazimierzu;
9. Budowa ścieżek rowerowych;
10. Przebudowa ulicy Sikorskiego we Wrzącej;
11. Przebudowa ulicy Kilińskiego w Lutomiersku;
12. Przebudowa Pl. Zwycięstwa, ul. Klasztornej i Kopernika w Lutomiersku;
13. Przebudowa Pl. Kościuszki, ul. 3-go Maja, Hallera, Rzeczej i Polnej w Kazimierzu;
14. Przebudowa dróg wewnątrzsiedlowych w Lutomiersku – Przelajowa, Kwiatowa;
15. Przebudowa drogi gminnej w Malanowie;
16. Przebudowa drogi gminnej w Mirosławicach;
17. Przebudowa drogi gminnej Jezioro-Zadzim;
18. Przebudowa i modernizacja ulicy Kilińskiego w Kazimierzu;
19. Budowa Sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Kazimierzu;
20. Modernizacja ujęcia wody w Kazimierzu;
21. Budowa Sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Lutomiersku;
22. Modernizacja stadionu sportowego w Lutomiersku.

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

Zgodnie ze stanowiskiem zawartym w uwarunkowaniach przez Zarząd Województwa łódzkiego w Gminie Lutomiersk nie są przewidziane do realizacji zadania rządowe.

**III.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o**

**powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Ze względu na istniejący charakter rozłogów gospodarstw rolnych nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalania, a z uwagi 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 gminy Lutomiersk nie przewiduje się przeznaczania terenów na lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>.

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

Ze względu na uwarunkowania Gmina Lutomiersk zamierza objąć ustaleniami miejscowego planu w ramach jednego zamówienia publicznego teren całej gminy.

Mimo to, wyznacza się na rysunku Studium obszary do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary te znajdują się w miejscowościach: Mirosławice, Dziechtarzew, Zdziechów, Malanów, Kazimierz, Lutomiersk, Florentynów, Leonów, Żurawieniec, Franciszków, Madaje Nowe dla lokalizacji terenów zamieszkania letniskowego i całorocznego.

Nie zezwala się na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej terenów przeznaczonych i określonych na rysunku „Studium...- Kierunki...” pod uprawy rolne, łąki, pastwiska i do zalesień.

Każde grunty, podlegające ochronie ustawowej, jako grunty rolne i leśne, które do dnia uchwalenia „Studium...” są wolne od zabudowy i nie miały zgody na wyłączenie wg przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do

dnia 31 grudnia 2003r. i dla których ustala się zmianę kierunku zagospodarowania na cele nierolnicze i nieleśne, obowiązkowo wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **III.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

III.10.1. Lasy i zadrzewienia - w oznaczeniu „ZL” na rysunku „Studium - kierunki...” :

- obowiązuje traktowanie lasów jako istotnego elementu systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- zagospodarowanie obszaru leśnego powinno być zgodne z opracowanym planem urządzenia lasów lub uproszczonymi planami urządzenia lasów osób fizycznych, główne kompleksy lasów wskazane są do ochrony przed urbanizacją z wyjątkiem wskazanych na rysunku studium terenów zabudowy,
- wszelkie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, turystyczne itp. należy harmonizować z otaczającym krajobrazem,
- lokalizacja obiektów rekreacyjnych i turystycznych podporządkowana musi być wymogom ochrony środowiska przyrodniczego,
- wstrzymania ewentualnych lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też uciążliwych dla otoczenia jak np. źródła hałasu i odrażającej woni,
- ograniczenie regulacji stosunków wodnych do tych, które nie zagrażają istniejącym ekosystemom i nie powodują degradacji stosunków wodnych,
- na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie polan śródleśnych i niewielkich zbiorników wodnych, cieki melioracyjne, lokalizację obiektów i budynków oraz urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- zakaz budowy w lasach niekontrolowanych indywidualnych ujęć wody dla potrzeb budownictwa letniskowego,
- zakaz odwadniania bagien i oczek wodnych śródleśnych,

- zakaz wysypywania, wylewania i zakopywania odpadów w sposób określany mianem „dzikich wysypisk”,

zakaz realizacji zabudowy infrastruktury technicznej poza obszarami wymienionymi w planach miejscowych, dopuszcza się przeprowadzanie, w razie braku innych możliwości, liniowych elementów infrastruktury technicznej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przeciek,

- ochrona zasobów glebowych,
- tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego na obrzeżach lasu o szerokości 10 m - 30 m, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las - pole, las - woda i pole - woda,
- zakaz lokalizacji budownictwa i ogrodzeń bliżej niż 30 - 50 m od granicy lasu,
- zakaz tzw. „nielegalnej” eksploatacji surowców,
- zakaz samodzielnego pozyskiwania drewna poza planową gospodarką administratora powierzchni leśnych,
- obowiązek uzgadniania działalności inwestycyjnej na terenie lasów oraz związanej z łowiectwem, z właściwym Nadleśnictwem,
- wszelkie działania w obszarze lasu muszą być zgodne z ustaleniami dotyczącymi rezerwatów i Obszaru Chronionego Krajobrazu,

w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić służbę ochrony zabytków,

istotną rolę na obszarze gminy winny także odgrywać zadrzewienia i zakrzewienia, które postuluje się koncentrować na terenach skupionych oraz w częściach krawędziowych wysoczyzn podatnych na erozję wodną i powierzchniowy spływ gleby; oprócz roli ochronnej znacząco wzbogaciłyby krajobraz jak również spełniałyby funkcję terenu o urzędzonej zabudowie osiedlowej.

#### III.10.2. Dla terenów rolnych - w oznaczeniu „R” na rysunku „Studium - kierunki...” :

- ograniczone prawo zabudowy wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej i agroturystyce,

- utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej występującej na terenach rolnych w rozproszeniu lub małych zespołach,
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- modernizację systemu melioracji w nawiązaniu do systemu nawadniania użytków rolnych,
- zakaz wylewania gnojownicy i wód kiszonkowych,
- zakaz wypalania ściernisk,
- zapewnienie możliwości dojazdu do każdego pola,
- w wypadku występowania lub odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić służbę ochrony zabytków,
- w wypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach upraw rolnych, dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania.

III.10.3. Gleby chronione zwłaszcza klasy II i III – również w oznaczeniu „R” na rysunku

„Studium – kierunki...” – chronione są na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz.1266), która wymaga przeprowadzenia procedury w wypadku przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, i w związku z tym:

- kompleksy gleb dobrej jakości należy chronić przed przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- należy utrzymać i wzbogacić zadrzewienia śródpolne,
- zakaz wylewania gnojowicy i wód kiszonkowych,
- zakaz wypalania ściernisk.

III.10.4. Dla rejonów większych kompleksów łąk – w oznaczeniu „RZ” na rysunku

„Studium – kierunki...” wprowadza się:

- utrzymanie kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu bez prawa nowej zabudowy,

- ochroną obejmuje się kompleksy łąk I, II, III klasy nad rzeką Ner i rzeką Lubczyną po obu stronach rzek jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- utrzymanie istniejących kompleksów zadrzewień wraz z możliwością ich powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- modernizacja systemu melioracji w nawiązaniu do systemu regulacji stosunków wodnych,
- zakaz wylewania gnojownicy i wód kiszonkowych,
- zakaz wypalania łąk,
- zapewnienie możliwości dojazdu do każdego kompleksu łąk,
- zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić służbę ochrony zabytków.

III.10.5. Dla terenów rolnych do dolesienia - w oznaczeniu „R/ZL” na rysunku „Studium - kierunki...” wprowadza się:

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
- utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków,

w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić służbę ochrony zabytków,

grunty predysponowane do zalesienia winny być przeznaczone na cele leśne w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **III.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych obowiązują zastrzeżenia wynikające z przepisów prawnych (w tym z ustawy Prawo wodne), a w szczególności:

- zakaz budowy obiektów kubaturowych bezpośrednio przy potokach,
- zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód,



- zakaz wpuszczania do rzek i urządzeń melioracyjnych nieoczyszczonych ścieków,
- jakiegokolwiek zmiany w przebiegu nurtu rzek wprowadzane działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich, przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
- w dolinie rzek obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych,
- zakaz budowy kubaturowych, stałych obiektów budowlanych przy rzekach,
- zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakaz uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar i wykonywania robót konserwacyjnych związanych z brzegami rzek i ich nurtem,
- wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzekach oraz z wykorzystaniem wód rzek dla różnych potrzeb (w tym nawodnienia, rekreacji itp.) wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzek,
- w celu przeciwdziałania ewentualnej powodzi spowodowanej wylaniem głównie rzeki Ner należy dążyć do zrealizowania zbiornika Lutomiersk w rejonie Konstantynowa na rzece Ner i budowy ewentualnych wałów przeciwpowodziowych w oparciu o specjalistyczne opracowanie określające zasięgi potencjalnych stanów wód i ich konsekwencji dla terenów znajdujących się w rejonie rzek,
- tereny zmeliorowane stanowią niemal 3200 ha (a odwodnione rowami to niemal 200 ha) wymagają ochrony poprzez zakaz zmiany ich przeznaczenia na inne cele niż rolnicze, w przypadku, gdy jednak podjęte zostaną działania inwestycyjne na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

### **III.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W Gminie Lutomiersk i w zapisach Studium nie wyznacza się obszarów dla których w złożu wyznacza się kopalniany filar ochronny.

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

W Gminie Lutomiersk i w zapisach Studium nie wyznacza się ochronnych i obszarów pomników zagłady.

**III.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji to obszary miejscowości Lutomiersk i Kazimierz, przy czym przez te dwa pojęcia rozumie się tzw. rewitalizację obszarów tzw. „starych miast” (z uwagi na ich charakterystyczną małomiasteczkową zabudowę i znajdujące się obiekty chronione przepisami o ochronie dóbr kultury).

**III.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W Gminie Lutomiersk i w zapisach Studium nie wyznacza się obszarów terenów zamkniętych.

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

Inne obszary problemowe Gminy Lutomiersk nie mieszczą się w kategoriach planistycznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy Studium mają jednak na celu pomóc w ich rozwiązaniu poprzez:

- wspieranie restrukturyzacji i modernizacja rolnictwa, w tym rozwój alternatywnych dla rolnictwa źródeł utrzymania,
- wspieranie rozwoju przedsiębiorczości w celu dywersyfikacji branż działalności wytwórczej,
- stworzenie warunków do rozwoju przetwórstwa i przechowalnictwa płodów rolnych i ogrodniczych,
- wspieranie rozwoju agroturystyki i usług związanych z rekreacją i turystyką,
- wspieranie tworzenia alternatywnych źródeł dochodów dla mieszkańców gminy.

Poprawie warunków życia mieszkańców sprzyjać będzie rozwinięcie i modernizacja infrastruktury techniczno-środowiskowej, w tym:

- poprawa jakości dróg i zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowa (rozbudowa) sieci kanalizacyjnej i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- rozbudowa sieci gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
- poprawa kultury fizycznej dzieci i młodzieży poprzez budowę sal gimnastycznych, hal sportowych przy szkołach podstawowych oraz stadionów wiejskich,
- podniesienie jakości kształcenia poprzez wyposażenie pracowni przedmiotowych w szkołach podstawowych w niezbędne pomoce dydaktyczne oraz rozszerzenie oferty zajęć pozalekcyjnych,
- budowa mieszkań socjalnych i komunalnych.

Istotnymi zadaniami z zakresu przeciwdziałania bezrobociu powinny być:

- pobudzanie lokalnej przedsiębiorczości,
- zmiana form pomocy społecznej,
- szkolenia dla osób bezrobotnych,
- dokształcanie rolników z wykorzystaniem infrastruktury szkolnej,
- podniesienie poziomu edukacji mieszkańców gminy.

Poza tym w rozwiązywaniu spraw obszarów problemowych winny pomóc działania takie jak:

- kontynuowanie i rozszerzenie porozumień międzygminnych w sferze gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, komunikacji, rekreacji, turystyki,

- wprowadzania stałej promocji gminy, a w tym rozwiązań, które w sposób ewidentny promują gminę jako rejon atrakcyjny dla podejmowania działalności inwestycyjnej, podnoszą walory lokalizacyjne gminy, jej estetykę, prowadzą do racjonalnego wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- przeprowadzenie przez Gminę przed uchwaleniem, w każdym przypadku, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, analizy potrzeb ochrony ustaleniami prawa miejscowego wszystkich chałup i budynków zagrodowych znajdujących się w obecnej ewidencji zabytków a nie chronionych przepisami ustawy o ochronie dóbr kultury.

#### **IV. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM**

Gmina Lutomiersk dla planowania przestrzennego należy do kategorii gminy „trudnej”. W tym przypadku gminy „trudnej”, bo stojącej wobec narastającej presji urbanizacyjnej ze względu na swoje wartości środowiskowe i regionalne (aglomeracyjne ŁAM), a także ze względu na cele społeczne. Ale można by też powiedzieć, że gmin „łatwych” nie ma, każda gmina jest obszarem kraju o swoich unikalnych wartościach, uwarunkowaniach i celach.

Polityka przestrzenna rozwoju i zagospodarowania gmin powinna być zatem przedmiotem coraz poważniejszej troski ze strony samych gmin, ale i władz odpowiedzialnych za przestrzeń regionu i kraju.

W nawiązaniu do wcześniejszych analiz i przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala się wykaz celów strategicznych i zadań pilnych.

Misja i strategiczne cele rozwoju gminy:

dążenie do zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego i zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego oraz wartościami kulturowo - historycznymi i krajobrazowymi,

zapewnienie zdrowych i bezpiecznych warunków życia oraz pracy dla mieszkańców,

zapewnienie zachęcających warunków dla osób, które przybędą do gminy aby tu rozwijać przedsiębiorczość i zamieszkać w otoczeniu lepszym niż miejskie,

przygotowanie do realizacji zabudowy terenów rozwojowych (opracowanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego),

realizacja działalności usługowej, drobnej wytwórczości, baz składów oraz usług,

realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zabudowy letniskowej,

ochrona wód podziemnych,

stworzenie warunków technicznych umożliwiających niezakłóconą dostawę wody z sieci,

oczyszczanie ścieków z systemów kanalizacyjnych (sanitarnych i deszczowych) do stopnia wymaganego obowiązującymi przepisami,

zmniejszenie obciążenia środowiska naturalnego przez systemy energetyczne (węgiel), podejmowanie starań o rozbudowę oraz budowę sieci gazowej i propagowania wśród mieszkańców nowoczesnych rozwiązań w zakresie systemów grzewczych, zapewnienie bezpieczeństwa zaopatrzenia gminy w energię, zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego systemów energetycznych i sieci telekomunikacyjnej, dalsza przebudowa i modernizacja dróg gminnych w celu zmiany nawierzchni szlakowej na bitumiczną.

Dla realizacji misji i celów strategicznych ustalenia „Studium...” interpretuje się następująco:

Ustalenia zawarte w tekście i rysunkach Studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, tzn. dają określone ramy kształtowania przestrzeni, ale jednocześnie wykluczają zaistnienie form zagospodarowania nie określonych w przyjętych kierunkach. terenów.

Granice wyznaczonych na rysunku Studium terenów pod różne formy zabudowy traktuje się jako orientacyjne. W stosunku do rysunku Studium możliwa jest tolerancja przebiegu granic przewidywanego zagospodarowania w „kołnierzu” „+” „-” 100m wzdłuż istniejących dróg i ulic oraz 50m w głąb od drogi lub ulicy.

Na wskazanych na rysunku „Studium...- kierunki...” terenów zarezerwowanych na cele budowy kanału Ner – Bzura oraz dla terenów stref ochronnych przy cmentarzach, w przypadku rezygnacji z budowy kanału lub prawnego zamknięcia cmentarza, możliwa jest zmiana sposobu zagospodarowania, bez konieczności zmiany Studium, na warunkach określonych w rozdziale III.2 i III.3.

Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Oznacza to, że na terenach tych mogą być realizowane także i inne formy zabudowy, ale nie sprzeczne z formą podstawową.

Przy opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidywać powierzchnię biologicznie czynną z możliwością wprowadzenia zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów lub zieleń publiczną, stwarzającą warunki do wypoczynku, estetyki i przejść pieszych.

Działalność określana mianem przemysłowej, gospodarczej, przedsiębiorczości, aktywności gospodarczej itp. nie może swoją uciążliwością i szkodliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.

Ustalenie kierunku jakim jest tworzenie zabudowy czasowego i stałego pobytu na nowych terenach i rozbudowa istniejących wymaga ustalenia w drodze uchwał Rady Gminy nazw dla jednostek topograficznych.

Przewiduje się możliwość łączenia jednostek osiedleńczych na styku miejscowości w nowe jednostki - szczególnie dotyczy to nowopowstających terenów zabudowy mieszkaniowo-lotniskowej.

Przyjęte w Studium założenia dotyczące powierzchni działek i sposobu zagospodarowania ich powierzchni dotyczą nowego zagospodarowania działek obecnie niezabudowanych. Wskaźniki te nie dotyczą również działek wydzielonych katastralnie, które mają powierzchnie mniejsze od zalecanych w Studium, ale ich cechy geometryczne i możliwość wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej nie koliduje z możliwością realizacji samodzielnych obiektów budowlanych.

Poza drogami wskazanymi na rysunku Studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej możliwa jest realizacja nowych dróg gminnych, które zostaną ustalone w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki wymienione wyżej w niniejszym opracowaniu.

Poza terenami zalesień wskazanych na rysunku, Studium dopuszcza dolesienia na gruntach o niskiej przydatności rolniczej przy istniejących kompleksach leśnych oraz do tworzenia nowych kompleksów pod warunkiem nie przekroczenia powierzchni 30ha w jednym kompleksie.

## **V. PODSUMOWANIE**

W przyjętym Programie Rozwoju Lokalnego Gminy Lutomiersk ustalono listę zadań do realizacji i stąd ustalenia Studium muszą w swoich zapisach dać możliwość realizacji tych zadań. Wprowadza się nowy element tj. drogę wraz z budowlą mostową dla połączenia Lutomierska z Kazimierzem.

Realizacja ustaleń studium jest możliwa przy powiązaniu takich instrumentów jak: szybkie i efektywne ustalanie warunków zabudowy tak w trybie decyzyjnym jak i w trybie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bezpośrednich działań inwestycyjnych polegających na angażowaniu środków z budżetu gminy, funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, a może przede wszystkim tych ostatnich. Realizacja przyjętych celów wymaga szeroko rozumianej działalności informacyjno promocyjnej gminy dla pobudzenia inicjatyw na rzecz rozwoju gminy.

Realizacja ustaleń to przede wszystkim:

realizowanie programów związanych z infrastrukturą komunalną gminy w oparciu o Plan Rozwoju Lokalnego przyjęty przez Gminę, a także w oparciu o programy branżowe np. w zakresie rozwoju energii elektrycznej, gazu i ciepła, rozwoju wodociągów i kanalizacji sanitarnych,

tworzenie komunalnych zasobów nieruchomości,

analizę i kontrolę stopnia wykorzystania gruntów przekazanych w użytkowanie czasowe,

tworzenie rezerw terenów uzbrojeniowych jako aportu w działaniach przetargowych,

lokalizacyjnych itp., określanie ofert działek, lokali,

budowa i modernizacja tras drogowych,

rozwiązywanie problemów gospodarki wodnej (w przypadku Lutomierska to głównie dolina Neru),

ochrona obszarów i obiektów przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego, objętymi ochroną,

realizacja uzbrojenia komunalnego,



zapewnienie 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. Ma to bardzo duże znaczenie dla realizacji polityki przestrzennej gminy, ponieważ szereg jej elementów jest bezpośrednio związanych z układami ponad gminnymi, z wykonywaniem przez samorząd powiatowy zadań publicznych o charakterze ponad gminnym.

## VI. BIBLIOGRAFIA

- Atlas zasobów energii geotermalnej na Niziu Polskim, Akademia Górniczo – Hutnicza w Krakowie, Kraków 1995r.
- Diagnoza stanu województwa łódzkiego, Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego, Łódź, październik 1999 r.
- Encyklopedia Geograficzna Świata tom IX Ziemia Kraków 1997r.
- Gospodarowanie w lasach drobnej własności IBL Warszawa 2001r.
- Informator Turystyczny, Centrum Informacji Turystycznej w Łodzi, Łódź 2000r.
- Instrumentalizacja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, pr. T. Markowskiego, PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa 2001r.
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET POLSKA, Fundacja IUCN Poland, Warszawa 1995r.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów, MP. Nr 26 z dn. 16 sierpnia 2001r, poz. 432.
- Koncepcja Programu rozwoju sieci drogowej do 2015 roku z uwzględnieniem dróg krajowych i wojewódzkich, Zarząd Województwa, BPPWŁ, Łódź 2000r.
- Kontrakt Wojewódzki, Zarząd Województwa Łódzkiego, czerwiec 2001r.
- Konsultacje Społeczno-gospodarcze założeń Narodowego Planu Rozwoju 2007-2013
- Mapy przeciwpowodziowe byłych województw: sieradzkiego, piotrkowskiego, łódzkiego w skali 1:25 000.
- Materiały szkoleniowe-Strategie rozwoju lokalnego
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego a ustawy szczególne Instytut Gospodarki przestrzennej i Komunalnej Kraków 1997r.
- Narodowa strategia rozwoju regionalnego 2001 – 2006, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Budownictwa, 2001r.
- Przepisy regulujące ustrój gmin
- Przepisy regulujące proces zagospodarowania przestrzeni
- Przepisy dotyczące przedmiotów studium
- Ostoje Przyrody w Polsce, Instytut Ochrony Przyrody, Polska Akademia Nauk, Kraków 1999r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego Łódź 2002 CD
- II Polityka Ekologiczna Państwa, Ministerstwo Środowiska, Warszawa, czerwiec 2000r.

Program małej retencji dla województwa łódzkiego, Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, październik 1999r.

Program ochrony środowiska do roku 2010 dla województwa łódzkiego

„Przewodnik metodyczny – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” Instytut Gospodarki przestrzennej i Komunalnej Kraków 1997r.

Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2000 r., Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, 2001r.

Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2000, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2000r.

Rocznik statystyczny województwa łódzkiego, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź 2003r.

Rozporządzenia Wojewodów: łódzkiego, w sprawie utworzenia parków krajobrazowych, rezerwatów, obszarów chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo krajobrazowych i pomników przyrody.

Strategia rozwoju województwa łódzkiego, Uchwała Nr XXIII/286/2000 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn.26. 09. 2000r.

Materiały informacyjne o funduszach strukturalnych i innych unijnych

Programy, plany i akty prawa miejscowego:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk październik 2002r.

Strategia rozwoju o przewadze problemów gospodarczych i infrastrukturalnych w formie Planu Rozwoju Lokalnego 2004 -2006 (obligatoryjnie) i lata 2007-2013 (fakultatywnie),

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Lutomiersk,

Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Lutomiersk,

Program Gospodarki Wodno – Ściekowej na terenie Gminy,

Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię, paliwa stałe i gaz Gminy Lutomiersk.