



## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW

---

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Dłutów  
z dnia .....

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

---

Całość wprowadzonych zmian, objętych Uchwałą Nr XIX/152/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 lutego 2021 r., zmienionych Uchwałą Nr XXVII/226/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa pokazano barwną czcionką.

**Nazwa opracowania:** ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

**Zleceniodawca:** GMINA DŁUTÓW

**Umowa:** z dnia 15 marca 2021 r.

**Autorzy (główni projektanci):**

I edycji (2002 r.) – mgr inż. arch. Andrzej Poniatoski

II edycji (2008-2009 r.) – dr Adela Hibner (wpis na listę Okręgowej Izby Urbanistów z/s w W-wie Nr 067

inż. Anna Jończyk-Ujma

mgr inż. Michał Ruszkowski mgr inż. Roman Rudnicki

[III edycji (2012-2013 r.) – mgr inż. Paweł Niemiec (wpis na listę Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Z-260)

mgr inż. Joanna Świetlińska-Robotka (Z-447)

mgr inż. Anna Skiba]<sup>3</sup>

[IV edycji (2019-2020 r.) – mgr inż. Angelika Jonak]<sup>1</sup>

V edycji (2021-2022 r.) – mgr inż. arch. Ewa Krakowska (upr. urbanistyczne 1099/90)

mgr inż. Aleksandra Karbowski

mgr inż. Wioletta Popielarczyk

- listopad 2022 r.-

---

<sup>3</sup> zmiana SUIKZP przyjęta uchwałą nr XXXI/209/14 Rady Gminy Dłutów z dnia 25 marca 2014 r.

<sup>1</sup> Zmiana SUIKZP opracowana na podstawie uchwały nr V/37/19 z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa.

## SPIS TREŚCI

Rozdział I. WPROWADZENIE .....	7
1. Podstawa i cel zmiany studium .....	8
2. Zakres zmian dotyczących problematyki studium i elementów procedury formalno- prawnej od 2002 r.....	10
Rozdział II. UWARUNKOWANIA.....	15
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia terenów .....	15
1.1. Informacje ogólne .....	15
1.2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenów ....	15
1.3. Uzbrojenie terenów.....	20
2. Uwarunkowania wynikające z stanu ładu przestrzennego i wymagań w zakresie jego ochrony .....	21
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	25
3.1. Rzeźba terenu .....	25
3.2. Budowa geologiczna i zasoby surowcowe .....	25
3.3. Gleby .....	27
3.4. Wody powierzchniowe i podziemne .....	27
3.5. Klimat lokalny .....	28
3.6. Flora i fauna.....	29
3.7. Zagrożenia środowiska .....	31
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	32
4.1. Rys historyczny .....	32
4.2. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską .....	32
4.3. Stanowiska archeologiczne .....	34
4.4. Wytyczne konserwatorskie wynikające z obowiązującego planu miejscowego gminy .....	38
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	39
5.1. Ludność i jej rozmieszczenie .....	39
5.2. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy .....	43
5.3. Warunki życia mieszkańców .....	43
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	45
6.1. Zagrożenie powodziowe .....	45
6.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.....	46
6.3. Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego.....	46

7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	46
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów .....	47
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	47
9.1. Natura 2000.....	47
9.2. Obszary Chronionego Krajobrazu .....	48
9.3. Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe .....	48
9.4. Użytki ekologiczne .....	49
9.5. Pomniki przyrody .....	49
9.6. Parki wiejskie.....	50
9.7. System ekologiczny gminy.....	51
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	51
11. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....	52
11.1. Sieć drogowa.....	52
11.2. Zaopatrzenie w wodę.....	54
11.3. Gospodarka ściekowa .....	57
11.4. Gospodarka odpadami .....	58
11.5. Elektroenergetyka.....	58
11.6. Gazownictwo .....	59
11.7. Ciepłownictwo.....	59
11.8. Telekomunikacja.....	60
12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	60
13. Uwarunkowania rozwoju wynikające z zapisów w dokumentach wyższego rzędu .....	60
13.1. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego .....	60
13.2. Plan Zagospodarowania Województwa Łódzkiego .....	61
13.3. Strategia Rozwoju Powiatu Pabianickiego 2030 .....	62
Rozdział III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	63
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	63
1.1. Kierunki polityki przestrzennej gminy wynikające ze strategii jej rozwoju .....	63
1.2. Wytyczne do planów miejscowych w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian .....	64
2. Kierunki i wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym wyłączone z zabudowy.....	69
2.1. Wskaźniki urbanistyczne, minimalne i maksymalne parametry .....	69

2.2. Wytyczne dotyczące uwzględnienia parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych .....	71
2.3. Tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy .....	71
3. Ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego .....	72
3.1. Obszary i obiekty chronione przewidziane do ochrony kształtujące system przyrodniczy gminy.....	73
3.2. Inne zasady ochronne na rzecz kształtowania systemu przyrodniczego gminy Dłutów .....	75
3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	78
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	79
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	82
3.6. Zasady zagospodarowania wynikające z wymagań obrony cywilnej.....	88
4. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	88
5. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ustaleniami programów zadań rządowych i wojewódzkich .....	89
6. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	90
7. 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.....	91
8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	92
9. Obszary i obiekty, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.....	92
10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.....	92
11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji .....	92
12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	92
13. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie .....	93
Rozdział IV. WPŁYW UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST. 1 USTAWY NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST. 2 USTAWY .....	93
Rozdział V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA .....	93
Rozdział VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM .....	94
Rozdział VII. ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU – MOŻLIWOŚCI ROZWOJU I CHŁONNOŚĆ TERENU.....	95
1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy na podstawie analiz ekonomicznych, gospodarczych i społecznych.....	95

1.1.	Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz ekonomicznych .....	95
1.2.	Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz gospodarczych.....	100
1.3.	Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz środowiskowych gminy .....	101
1.4.	Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz społecznych .....	102
2.	Prognoza demograficzna.....	102
2.1.	Prognoza ruchu naturalnego.....	103
2.2.	Prognoza migracji wewnętrznych i zewnętrznych .....	107
2.3.	Prognoza liczby ludności powiatu pabianickiego.....	112
2.4.	Prognoza liczby ludności gminy Dłutów – podsumowanie.....	113
3.	Bilans terenów.....	114
3.1.	Szacunek zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.....	117
3.2.	Szacunek zapotrzebowania na tereny usługowe .....	117
3.3.	Szacunek zapotrzebowania na potrzeby produkcyjno-usługowe i przemysłowe .....	117
4.	Chłonność terenów.....	118
4.1.	Zabudowa mieszkaniowa.....	121
4.2.	Zabudowa usługowa .....	121
4.3.	Zabudowa produkcyjno-przemysłowa .....	122
5.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów .....	122
Rozdział VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....		124

## Rozdział I. WPROWADZENIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów zostało uchwalone uchwałą Nr XXXII/221/02 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 marca 2002 r. Dokument ten był sporządzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn.zm.) a głównym jego projektantem był mgr inż. arch. Andrzej Poniatowski z Agencji Rozwoju Regionalnego i Inwestycji Sp. z o.o. „Ari” w Łasku. Dokument ten został sporządzony w oparciu o przepisy prawne obecnie już nie obowiązującej ustawy z dnia 14 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem nie jest dostosowany do wymagań obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz..U.Nr 80, poz. 717 ze zm.). W studium nie są też w całości uwzględnione ustalenia obowiązującego na obszarze gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w 2003 roku, bowiem plan miejscowy musiał być spójny, a nie zgodny z ustaleniami studium.

Potrzebę przystąpienia do zmiany Studium wywołały nowe wnioski, których rozpatrzenie i uwzględnienie jest dla gminy ważne, bowiem realizacja inwestycji nimi objętych może w znaczący sposób wpłynąć na wzrost dochodów do budżetu, a tym samym na zamożność gminy. Mając na względzie głównie te aspekty, Wójt Gminy przystąpił do sporządzania zmiany STUDIUM powierzając jego opracowanie firmie „Projektowanie urbanistyczne”. Hibner A. Hibner J. Ruszkowski M. sp.cyw. ze Zduńskiej Woli. Konsekwencją uwzględnienia złożonych wniosków będzie następnie przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych zmianą studium i zastąpienie nimi dotychczasowego planu miejscowego gminy.

Niniejszy tekst obejmując zarówno treści zawarte w studium uchwalonym w 2002 r. jak i zaproponowane zmiany jest tekstem ujednoczonym, zgodnie z formułą wynikającą z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

W drodze uchwały V/37/19 z 27 marca 2019 r przystąpiono do częściowej zmiany studium w granicach wyznaczonych na załączniku do uchwały obejmujących część obręb Dąbrowa. Zgodnie z art.9pkt 3a. „Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1. W związku z tym do tekstu zmiany studium dołączono przede wszystkim analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci, bilans terenu oraz prognozy zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

W drodze Uchwały Nr XIX/152/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 lutego 2021 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVII/226/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 marca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów. Zmiana ta dotyczy części obręb geodezyjnego Dąbrowa. Całość wprowadzonych zmian zaznaczono barwną czcionką w kolorze pomarańczowym.

## 1. Podstawa i cel zmiany studium

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

1. ustalenia wynikające ze strategii rozwoju województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego odnoszące się do gminy Dłutów,
2. zadania wynikające z programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

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

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

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



zmierzającego do wydania tych decyzji.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą do:

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

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

- 1) uwarunkowania polityki przestrzennej gminy,
- 2) kierunki polityki przestrzennej gminy.

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

Podstawę do rozpoczęcia procedury nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów stanowią:

1. uchwała Nr XV/83/08 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów”, podjęta na podstawie Oceny aktualności „Studium...” opracowanej przez Wójta Gminy i zaopiniowanej przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 7 marca 2008 r.,
2. formalny wymóg wynikający z treści art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęte przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr XLV/534/2002 z dnia 9 lipca 2002 r., w szczególności mające wpływ na politykę przestrzenną gminy Dłutów,
4. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęte przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r., mające wpływ na politykę przestrzenną gminy Dłutów,
5. aktualne ustalenia władzy samorządowej gminy w zakresie polityki społeczno-gospodarczej i koncepcji inwestowania oparte na wieloletnim planie inwestycyjnym gminy Dłutów reprezentowane przez Wójta Gminy, a także wynikające z analizy zgłoszonych wniosków dotyczących zmiany ustaleń studium oraz sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
6. potrzeba uzyskania formalnej zgodności ustaleń Studium z rozwiązaniami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy i planowanych zmianach tego dokumentu przewidywanych do sporządzenia w najbliższym czasie,

Nadrzędnym celem dokonania niniejszych zmian w „Studium...” jest więc dostosowanie jego

zapisu do wymagań wynikających z prowadzenia przez samorząd lokalny racjonalnej polityki przestrzennej w aktualnych uwarunkowaniach zewnętrznych i wewnętrznych. Istotnym elementem w kształtowaniu tej polityki jest ustawowy wymóg art. 20 ust.1 ustawy, zgodnie z którym *każdy plan miejscowy przed jego uchwaleniem przez radę gminy, musi być poprzedzony stwierdzeniem jego zgodności z ustaleniami studium.*

## **2. Zakres zmian dotyczących problematyki studium i elementów procedury formalno-prawnej od 2002 r.**

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła zakres i problematykę oraz tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w stosunku do wymagań ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 14 lipca 1994 r., zgodnie z którą opracowana była pierwsza edycja „Studium... gminy Dłutów”. Z nowych, obowiązkowych do uwzględnienia elementów studium, należy wyszczególnić i ustalić:

- zasady ochrony dóbr kultury, a wśród nich uwzględnić wykonanie obowiązków zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, m.in. gminną ewidencję zabytków,
- określić obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary stanowiące przestrzeń publiczną,
- określić obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- określić obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wyszczególnić obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obszary występowania złóż surowców mineralnych,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- oraz inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W niniejszym opracowaniu dokonano całościowej aktualizacji dokumentu STUDIUM przepisując informacje i ustalenia nadal aktualne i aktualizując bazę informacyjną o informacje nowe. I tak:

- 1) w zakresie problematyki dotyczącej środowiska przyrodniczego:
  - uwzględniono nowe tereny przewidziane do objęcia specjalną ochroną siedlisk Natura 2000 „Grabia”,
  - uwzględniono propozycje skorygowania projektowanego Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - uwzględniono projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowski” według Planu Zagospodarowania Województwa Łódzkiego z 2018 r.,
  - uzupełniono ustalenia Studium o udokumentowane obszary występowania surowców mineralnych i ich przewidywaną powierzchniową eksploatację wraz z terenami potencjalnego występowania surowców wymagających udokumentowania,
  - uzupełniono o złoża surowców mineralnych oraz tereny i obszary górnicze,
  - skorygowano tereny przewidziane do zalesienia,
  - określono tereny rolne z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 2) w zakresie problematyki dotyczącej dóbr kultury i środowiska kulturowego:
  - uwzględniono nowo sporządzone opracowanie zawierające gminną ewidencję

zabytków (część tekstowa),

3) w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową, zagrodową, rekreacyjną, usługową i przemysłową - zgodnie z wnioskami do zmiany studium złożonymi przez osoby fizyczne, organy i instytucje oraz Urząd Gminy rozpatrzonymi pozytywnie przez Wójta Gminy,

4) w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- uwzględniono aktualnie obowiązujące numery i klasy dróg powiatowych i gminnych,
- przedstawiono na rysunku studium główne elementy infrastruktury technicznej gminy,

5) w zakresie innych elementów studium:

- wyznaczono obszary stanowiące przestrzeń publiczną,
- opisano obszary objęte największą ilością wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego gminy,
- oznaczono obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- uzupełniono studium o wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz.U.Nr 118, poz. 1233),
- ustosunkowano się do kwestii obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- wskazano obszary problemowe, w których istniejące i przesądzone obowiązującym planem miejscowym przeznaczenie terenów nie jest zgodne z powszechnie przyjętymi zasadami ochrony tych obszarów (są to obszary zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi, tereny w lokalnym korytarzu ekologicznym w Hucie Dłutowskiej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone na zarejestrowanym złożu kruszywa w Czyżemlinie).

Niezależnie od procedury planistycznej wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpiono - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn.zm.) do sporządzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym do opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko. Procedura ta została wykonana.

Opracowanie posiada ujednoliconą nową formę graficzną i tekstową.

Załączniki do uchwały o uchwaleniu zmiany Studium stanowią:

- Tekst zmiany Studium - załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Dłutów,
- Rysunek zmiany Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów - plansza w skali 1:10 000 - załącznik Nr 2 do uchwały Rady Gminy Dłutów,
- Rysunek zmiany Studium - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów, plansza w skali 1:10 000 - załącznik Nr 3 do uchwały Rady Gminy Dłutów,
- Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dłutów dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu - załącznik Nr 4 do uchwały Rady Gminy Dłutów.

Tekst i rysunki zmiany Studium zawierające ustalenia zmiany Studium, stanowią integralnie ze sobą związany dokument i winny być stosowane komplementarnie. Oznaczenia graficzne ustaleń na rysunkach dostosowano do skali mapy, co oznacza, że przebieg granic poszczególnych terenów oznaczono informacyjnie, tj. w sposób dopuszczający ich uściślenie przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów sporządzana jest na podstawie Uchwały Nr XIX/152/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 lutego 2021 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVII/226/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów. Niniejsza procedura zmienia wcześniejsze uchwały Nr XXXII/221/02 z 29 marca 2002 r., Nr XXXV/173/09 z 29 grudnia 2009 r., Nr XXXI/209/14 z 25 marca 2014 r. oraz Nr XIV/108/20 z 29 lipca 2020 r.

Przystąpienie do zmiany studium oznacza, iż dotyczy to poszczególnych jego elementów w zakresie aktualizacji danych statystycznych, niezbędnych materiałów źródłowych i zapisów regulowanych przepisami odrębnymi oraz dostosowanie ustaleń do aktualnego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, w odróżnieniu od sporządzenia studium, które posiada charakter kompleksowy i zastępuje poprzednio sformułowaną politykę przestrzenną. Zgodnie jednak z art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zmianie studium obowiązuje taki sam tryb jego uchwalania jak przy jego sporządzaniu.

Zakres niniejszej zmiany studium 2022 r. obejmuje:

1. Zmiany przeznaczenia terenu na dwóch obszarach położonych w obrębie Dąbrowa

L.p.	Obręb geodezyjny	Numery działek objęte zmianą	Powierzchnia objęta zmianą [ha]	Przeznaczenie obecne	Przeznaczenie po zmianie	Informacje dotyczące terenów budowlanych
1	Dąbrowa	132/3, 132/4, 133, 134, 135/1, 135/2, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 137/1, 137/2	6,6872	- teren zabudowy zagrodowej [2,2297 ha] - teren lasu prywatnego [0,7999 ha] - tereny rolne [3,6576 ha]	- teren zabudowy zagrodowej [2,2297 ha] - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [4,4575 ha]	- zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej - nowy teren budowlany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)
2		zespół działek	87,5395	- teren zabudowy zagrodowej [16,2567 ha] - teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej [7,0585 ha] - teren zabudowy produkcyjno-usługowej [0,9598 ha] - tereny rolne [63,2645 ha]	- teren zabudowy zagrodowej [14,8602 ha] - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [65,1636 ha] - teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej [7,5157 ha]	- zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej - zamiana funkcji terenu budowlanego (indywidualnej zabudowy rekreacyjnej i zabudowy produkcyjno-usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowy zagrodowej)

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DĘLUTÓW

						i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową) - nowe tereny budowlane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowo - mieszkaniowa)
--	--	--	--	--	--	--

Łącznie powierzchnia obszaru zmiany studium obejmuje: 94,22 ha, w tym zmiana przeznaczenia na nowe tereny budowlane wynosi: 67,72 ha.

Zmiany te dotyczą następujących grup terenów:

- 1) przeznaczone w obecnym studium jako tereny rolne i tereny lasów prywatnych, a wskazane w zmianie studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 62,36 ha,
- 2) przeznaczone w obecnym studium jako tereny rolne, a wskazane w zmianie studium na zabudowę usługowo – mieszkaniową – 5,36 ha,
- 3) przeznaczone w obecnym studium na zabudowę rekreacji indywidualnej, a wskazane w zmianie studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 6,30 ha,
- 4) przeznaczone w obecnym studium na zabudowę produkcyjno-usługową, a wskazane w zmianie studium na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 0,96 ha,
- 5) przeznaczone w obecnym studium na zabudowę zagrodową, a wskazane w zmianie studium na zabudowę usługowo – mieszkaniową – 1,40 ha,
- 6) przeznaczone w obecnym studium jako tereny rekreacji indywidualnej, a wskazane w zmianie studium na zabudowę usługowo – mieszkaniową – 0,76 ha,
- 7) pozostawienie obecnego przeznaczenia jako tereny zabudowy zagrodowej – 17,08 ha.

Na obszarze 26,50 ha stanowiącym w obecnym studium tereny już budowlane następuje jedynie zamiana funkcji na inną budowlaną lub pozostawienie obecnej.

2. Zaktualizowano dane stanowiące następujące części:

- z rozdziału II. UWARUNKOWANIA:
  - a) Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenów i uzbrojenia terenów;
  - b) Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym samym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (w zakresie aktualizacji złóż kopalin);
  - c) Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (dotyczące stanowiska archeologicznego zlokalizowanego na obszarze zmiany studium);
  - d) Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia (Ludności i jej rozmieszczenie, Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy, Warunki życia mieszkańców);
  - e) Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (w zakresie Projektowanego Tuszyńsko-

- Dłutowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego z 2018 r. znajdującego się na obszarze zmiany studium);
- f) Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
  - g) Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (w oparciu o Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego z 2018 r.);
  - h) Uwarunkowania rozwoju wynikające z zapisów w dokumentach wyższego rzędu (Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030, Plan Zagospodarowania Województwa Łódzkiego, Strategia Rozwoju Powiatu Pabianickiego 2030);
- z rozdziału III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:
- a) Kierunki polityki przestrzennej gminy wynikające ze strategii jej rozwoju
- z rozdziału VI. ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU – MOŻLIWOŚCI ROZWOJU I CHŁONNOŚĆ TERENU:
- a) Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz ekonomicznych;
  - b) Prognoza demograficzna (Prognoza ruchu naturalnego, Prognoza migracji wewnętrznych i zewnętrznych, Prognoza liczby ludności powiatu pabianickiego, Prognoza liczby ludności gminy Dłutów – podsumowanie);
  - c) Bilans terenów (Przeznaczenie terenów w miejscowych planach i w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Szacunek zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową, tereny usługowe oraz na potrzeby produkcyjno-usługowe i przemysłowe);
  - d) Chłonność terenów;
  - e) Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów.

Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy opizp „zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności w zakresie określonym w art. 10 ust.1”.

Zapis powyższy oznacza, że przy zmianie o charakterze punktowym należy przeanalizować skutki tej konkretnej zmiany na całość zapisów polityki przestrzennej gminy określonej w studium.

Zmiana Studium w przyjętym zakresie umożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów, celem doprecyzowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

\*  
\* \*

Całość wprowadzonych zmian pokazano barwną czcionką.

## Rozdział II. UWARUNKOWANIA

### 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia terenów

#### 1.1. Informacje ogólne

Gmina Dłutów jest gminą wiejską położoną w powiecie pabianickim w środkowej części województwa łódzkiego. Graniczy z 6 gminami:

- na północy: z gminą Pabianice,
- na wschodzie: z gminą Tuszyn i Grabica,
- na południu: z gminami Drużbice i Żelów,
- na zachodzie: z gminą Dobroń.

Gmina zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie miasta Pabianice będącym ośrodkiem ponadlokalnym. Odległość od miasta Pabianice do granicy gminy wynosi zaledwie 6 km. Gmina zajmuje obszar 101 km<sup>2</sup> i pod tym względem znajduje się w grupie mniejszych obszarowo gmin województwa łódzkiego.

Administracyjnie składa się z 24 miejscowości w 20 sołectwach. Są to: Borkowice, Budy Dłutowskie, Czyżemin, Dąbrowa, Dłutów, Dłutówek, Drzewociny, Huta Dłutowska, Jastrzębieniec, Klucjasz, Kociołki Las, Lesieniec, Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Łaziska, Mierzączka Duża, Orzk, Pawłówek, Piętków, Redociny, Stoczki Porąbki, Śładkowice, Świerczyna, Tążewy. W powiecie pabianickim stanowi 20% jego powierzchni.

Pod względem liczby mieszkańców gmina Dłutów liczyła wg stanu na koniec 2020 r. 4 692 mieszkańców i również pod tym względem jest to jedna ze słabiej zaludnionych gmin województwa łódzkiego.

#### 1.2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenów

Gmina Dłutów jest gminą wiejską, ale o specyficznym charakterze, jakim odznaczają się gminy podmiejskie. Ten charakter w istotny sposób wpływa na cechy zagospodarowania przestrzeni i przeznaczenie obszarów pod poszczególne funkcje. Diagnoza stanu pozwoliła ustalić, że przeznaczenie funkcjonalne warunkuje sposób zagospodarowania terenów. Na terenie gminy Dłutów wyróżnić można następujące formy zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
- indywidualna zabudowa rekreacyjna,
- zabudowa mieszana: zarówno mieszkaniowa jednorodzinna jak i indywidualna, zabudowa - rekreacyjna,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa przemysłowa,
- użytki rolne,
- użytki leśne,
- eksploatacja surowców,
- wody stojące i płynące.

##### 1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa

###### *Charakterystyka ogólna*

Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa są złożone i wykazują wysoki stopień wzajemnego sprzężenia. Są to uwarunkowania wynikające z wieku obiektów, ich standardu, struktury zabudowy, ale także ze stanu demograficznego (w tym migracji ludności), stanu ekonomicznego oraz sposobów zarządzania polityką mieszkaniową. Analizując dane statystyczne dotyczące zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe w okresie 1988 - 2002 należy stwierdzić, że znacznie się one poprawiły. Było to spowodowane znaczącymi rozmiarami budownictwa

mieszkańcowego, głównie w latach 80-tych.

W ostatnim okresie gmina Dłutów ponownie przeżywa boom mieszkaniowy wskutek przenoszenia się mieszkańców dużych miast (Pabianice, Łódź) na tereny gmin podmiejskich. W szczególności daje się zauważyć tendencja zmiany funkcji rekreacyjnej na indywidualnych działkach na funkcję mieszkaniową jednorodziną.

Analizując dane z ostatnich 10 lat to z roku na rok przybywa budynków oddanych do użytkowania. Średnio w gminie Dłutów liczba mieszkań wzrasta o 21 rocznie.

	2011-2010	2012-2011	2013-2012	2014-2013	2015-2014	2016-2015	2017-2016	2018-2017	2019-2018	2020-2019
<b>Przyrost zasobów mieszkaniowych w gminie Dłutów</b>	12	22	26	10	23	26	22	25	23	21

#### *struktura zabudowy – wieś gminna Dłutów*

Na terenie gminy Dłutów struktura zabudowy mieszkaniowej jest bardzo zróżnicowana. Tylko w ośrodku gminnym w Dłutowie, w rejonie skrzyżowania ulic Pabianickiej i Główniej występuje fragmentem zwarta zabudowa typu kamienicowego, która łączy w sobie funkcje mieszkaniowe (na piętrach) i usługowe (w parterach). Są też w miejscowości Dłutów osiedla wolnostojących domów jednorodzinnych oraz niewielki fragment terenu z zabudową wielorodzinną, gdzie mieszkania w blokach zajmowali byli pracownicy dziś już nieistniejącego Państwowego Gospodarstwa Rolnego. Na terenie gminy, ze względu na strukturę osadniczą, zabudowa mieszkaniowa występuje głównie jako element zintegrowany zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Coraz częściej pojawiają się jednak także jednorodzinne, wolnostojące domy mieszkalne, niezwiązane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Takie zjawisko można obserwować szczególnie w intensywnie rozwijających się ośrodkach jak Huta Dłutowska, Pawłówek, Czyżemin, gdzie szczególnie w Hucie Dłutowskiej zatracą się charakter wsi na rzecz osiedlowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.

#### **1.2.2. Zabudowa rekreacyjna**

Atrakcyjność turystyczna i rekreacyjna gminy wiąże się z zasobami przyrodniczymi (dolina rzeki Grabi, duże kompleksy leśne), tradycjami wypoczynku na własnych działkach oraz bliskością do miejsc stałego zamieszkania w dużych miastach (Pabianice, Łódź).

Podmiejskie położenie gminy w stosunku do miasta Pabianice i łatwe z nim skomunikowanie drogą wojewódzką, główną Nr 485 sprawiły, że tu właśnie poszukiwano miejsc do wypoczynku na indywidualnych działkach rekreacyjnych. Najstarsze tradycje rekreacyjne mają wsie Huta Dłutowska, Drzewociny i Czyżemin, ale zainteresowanie działkami rekreacyjnymi, wyrażone zmianami przeznaczenia gruntów rolnych na te cele w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów z 2002 r. oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy z 2003 r. objęły też wieś Śładkowice, Mierzączka Duża, Orzk, Świerczyna, Piętków, Leszczyny, Czyżemin i Dąbrowa. Wyznaczone w tych dokumentach planistycznych tereny zapoczątkowały istotny kierunek polityki przestrzennej gminy Dłutów ukierunkowany na rekreację indywidualną. Dziś, po 5-8 latach realizacji tej polityki, są już w terenie wyraźne efekty w postaci miejsc koncentracji zabudowy o mieszanych funkcjach: indywidualnej zabudowy rekreacyjnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Trudno jest w terenie jednoznacznie rozróżnić obydwie funkcje, zwłaszcza, że obowiązujący dziś plan miejscowy dopuścił dwie funkcje na jednym terenie.

W zakresie wypoczynku zbiorowego, w Drzewocinach istnieje jedyny w gminie całoroczny ośrodek wypoczynkowy Archidiecezji Łódzkiej „Caritas”. Dwa gospodarstwa agroturystyczne funkcjonują w Dłutówku, gdzie stadnina koni oferuje m.in. naukę jazdy konnej. Jest też



gospodarstwo agroturystyczne we wsi Stoczki-Porąbki. Stajnie znajdują się również w Sładkowicach, Leszczynach Małych oraz Czyżemini. Hotel „Pod dębami” w Pawłówku dysponuje również salą weselną i bankietową.

Przez teren gminy przebiega Łódzki Szlak Konny im. mjra H. Dobrzańskiego „Hubala”.

### 1.2.3. Zabudowa zagrodowa

Zabudowa zagrodowa występuje we wszystkich wsiach na terenie całej gminy i jest bezpośrednio związana z indywidualnymi gospodarstwami rolnymi, hodowlanymi lub ogrodniczymi. W skład zabudowy zagrodowej wchodzi obiekty mieszkalne – domy jednorodzinne, zabudowania inwentarskie – o zróżnicowanej strukturze i charakterystyce związanej ze specjalizacją gospodarstwa (np. obory, chlewnie, szklarnie, tunele foliowe, stodoły itp.) oraz zabudowania gospodarcze obsługujące (garaże, składy, szopy, itp.).

#### *Charakterystyka gospodarstw rolnych*

Na terenie gminy wg Powszechnego Spisu Rolnego w 2010 r. funkcjonowały 763 gospodarstwa rolne. Gospodarstwa te łącznie obejmowały 4994 ha powierzchni. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 6,55 ha (średnia dla województwa łódzkiego wg danych ARiMR wynosiła 7,98 ha).

Zdecydowana większość (87%) to gospodarstwa o powierzchni nie przekraczającej 10 ha. Ponad połowa (61,99%) to gospodarstwa małe, o powierzchni do 5 ha użytków rolnych.

Struktura gospodarstw rolnych wg grup obszarowych w 2010 r. prezentuje się następująco:

do 1 ha łącznie – 29,75%,

1 ha do 5 ha – 32,24%,

5 ha do 10 ha – 25,16%,

10 ha do 15ha – 7,47%,

15 ha i więcej – 5,38%.

Tylko 66,71% wszystkich gospodarstw rolnych prowadzi wyłącznie działalność rolniczą.

Gospodarstwa rolne są stosunkowo dobrze wyposażone: 44,95% ogółu posiada ciągniki.

### 1.2.4. Zabudowa usługowa

Gmina Dłutów jest wyposażona w obiekty służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb jej mieszkańców w zakresie administracji, finansów, oświaty, opieki medycznej, handlu, kultu religijnego, kultury i sztuki oraz sportu i rekreacji.

#### – Oświata i wychowanie:

W gminie Dłutów, w jej ośrodku gminnym funkcjonuje jedna szkoła podstawowa w ramach Zespołu Szkolno-Przedszkolnego. Nie ma tu żadnej szkoły średniej.

#### – Opieka medyczna:

Opiekę medyczną w gminie Dłutów sprawuje publiczna i niepubliczna służba zdrowia zorganizowana w oparciu o Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej POLMED w Dłutowie oraz Gminny Ośrodek Zdrowia w Dłutowie.

Mieszkańcy wsi Dąbrowa i Pawłówek korzystają też z wiejskiego ośrodka zdrowia w Pawlikowicach, który zbudowano na gruntach wsi Pawłówek.

W leki zaopatrują mieszkańców gminy dwie apteki, obydwie zlokalizowane w Dłutowie.

Ponadto we wsi Drzewociny, w budynku zaadaptowanym po szkole podstawowej, funkcjonuje Środowiskowy Dom Samopomocy dla dorosłych osób niepełnosprawnych, a w Hucie Dłutowskiej (w obiekcie po dawnym Ośrodku Rehabilitacji Kardiologicznej) – do niedawna funkcjonował Środowiskowy Dom Samopomocy dla dzieci – filia domu w Drzewocinach. Obecnie ośrodek w Hucie Dłutowskiej, stanowiący własność gminy, jest nieczynny i stanowi ofertę dla chętnych do prowadzenia tego lub zbliżonego rodzaju działalności. Dom Samopomocy w Drzewocinach świadczy usługi pobytu dziennego dla 30-

35 podopiecznych wyłącznie z gminy Dłutów.

– Kultura i sztuka:

Działalność kulturalna w gminie Dłutów jest organizowana głównie przez Urząd Gminy, Ochotniczą Straż Pożarną, koła gospodyń wiejskich, parafię rzymsko-katolicką w Dłutowie oraz Gminny Dom Kultury w Dłutowie. Prężnie działa Gminna Biblioteka Publiczna w Dłutowie.

Aktywna działalność kulturalna w ramach Gminnego Domu Kultury w Dłutowie przejawia się w działaniu zespołów i sekcji muzycznych i teatralnych. Działa też orkiestra parafialna w Dłutowie oraz kapela ludowa w Orzku. Tereny wiejskie są dość dobrze wyposażone w świetlice i sale ogólnoużytkowe, które w większości mieszczą się w budynkach Ochotniczych Straży Pożarnych.

– Obiekty sakralne:

Obsługa mieszkańców gminy Dłutów w zakresie usług kultu religijnego realizowana jest przez następujące obiekty:

Kościół rzymsko – katolicki p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa i Trzech Króli mieszczący się w Dłutowie (wybudowany w latach 1948-57).

Ponadto w miejscowości Redociny, Huta Dłutowska i Tążewy znajdują się kaplice. Niektóre wsie gminy Dłutów należą do innych parafii niż dłutowska. I tak: wieś Czyżemin należy do parafii św. Witalisa w Tuszynie, Jastrzębieniec i osada młyńska Klucjasz – do parafii Matki Boskiej Częstochowskiej w Żeroniach, Dąbrowa i Pawłówek – do parafii św. Józefa w Pawlikowicach-Dąbrowie. Dłutów leży na trasie pielgrzymek do Częstochowy z Łodzi, Pabianic i Zgierza.

W Drzewocinach znajduje się Kolonijny Ośrodek „Caritas” podległy archidiecezji łódzkiej. Cmentarze grzebalne czynne znajdują się w Dłutowie i w Pawlikowicach, nieczynne – ewangelicki w Drzewocinach i wojskowy z 1914 r. - przy drodze do Ślądkowic. Cmentarze zaspokajają potrzeby gminy pod względem tradycyjnego pochówku. W przypadku potrzeby kremacji zwłok mieszkańcy gminy korzystają z większych ośrodków takich jak Kalisz i Łódź.

– Administracja i finanse:

Urzędy i instytucje obsługujące mieszkańców gminy skoncentrowane są w Dłutowie. Tutaj swoją siedzibę mają m.in. Urząd Gminy, Bank Spółdzielczy „PA-CO BANK”, Posterunek Policji, biura rachunkowe itp.

– Sport:

Na terenie gminy Dłutów działają: Gminny Ludowy Klub Sportowy w Dłutowie dysponujący stadionem sportowym. Brakuje boisk sportowych we wsiach, w których intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i indywidualna zabudowa rekreacyjna (np. w Hucie Dłutowskiej).

– Handel oraz obsługa ludności i przedsiębiorstw:

Sieć handlowo – usługowa, zarówno pod względem rozmieszczenia jak i profili działalności jest zróżnicowana. Najwięcej podmiotów gospodarczych prowadzi handel artykułami spożywczymi przemysłowymi. Obiekty usługowe obsługujące gminę skoncentrowały się głównie w ośrodku gminnym Dłutów oraz na terenie miejscowości Huta Dłutowska. Są to głównie punkty napraw, fryzjerstwo, lecznictwo, oraz zakłady ogólnobudowlane, instalatorskie, ślusarskie, blacharskie, mechanika pojazdów, stacje paliw (również stacje gazowe), wulkanizacja itp.

### **1.2.5. Przemysł i działalność gospodarcza**

– Eksploatacje:

Na terenie gminy nie ma surowców o znaczeniu przemysłowym. Występują natomiast złoża kruszywa naturalnego zlokalizowane w miejscowości Czyżemin, Ślądkowice oraz Mierzączka Duża.

– Zakłady produkcyjne, przemysłowe, składy i magazyny:

Na terenie gminy występuje stosunkowo niewielka przestrzeń przeznaczona pod funkcje przemysłowo produkcyjną z zapleczem składowo – magazynowym. Pojedyncze obiekty rozrzucone są po terenie całej gminy w obrębach: Huta Dłutowska, Dąbrowa, Dłutów, Dłutów PGR, Lesieniec, Mierzączka Duża, Ślądkowice, Orzk. Wśród głównych profili zakładów produkcyjnych, na terenie gminy wymienić należy:

- Gospodarstwo Rolne w Dłutowie prowadzące hodowlę trzody chlewnej na skalę przemysłową,
- Zakład Pracy Chronionej „Texpol” w Dłutowie (tkactwo, krawiectwo lekkie),
- Zakład Drzewny „Drewpol” w Dłutowie (produkcja tarcicy),
- „Enzym” Dłutów (produkcja odżywek dla roślin) i „Agro-Enzym” Dłutów (mieszanki enzymów),
- „J&J Okruszek” Dłutów (dziewiarstwo maszynowe),
- „Linta” Dłutów (tkactwo, dziewiarstwo),
- „Suflidowo” – wytwórnia pasz dla kur,
- „Marko” – producent tekstyliów w Dłutowie.

Powierzchnia terenów przeznaczonych dotychczas pod produkcję, przemysł i magazyny wydają się być niewystarczające dla potrzeb rozwijającej się gminy. Szczególnym rodzajem działalności gospodarczej, wartym dalszego propagowania jest rozwój drobnej wytwórczości w rodzaju tego, który prowadzi gospodarstwo agroturystyczne w miejscowości Stoczki Porąbki 4, zajmujące się m.in. wypiekami chleba o specyficznej recepturze niezawierającej konserwantów. Historia wypieku chleba w rodzinie prowadzącej gospodarstwo agroturystyczne i wypiek chleba sięga ponad 100 lat, a obecnie chleb ten jest sprzedawany niemal w całym regionie łódzkim. Warto więc propagować tego rodzaju działalność, bowiem nie jest ona uciążliwą i można ją prowadzić w istniejącej zabudowie zagrodowej.

#### **1.2.6. Tereny zieleni**

Położenie geograficzne gminy na terenie Niziny Południowo – Polskiej, a także przepływające przez jej teren rzeki mają wpływ na ukształtowanie, rodzaj i charakter zieleni. Największe tereny zajmują łąki oraz lasy. Jako uzupełnienie struktury zieleni w gminie występują parki, cmentarze i zieleń przydomowa, w tym sady (także w gospodarstwach rolnych).

– Parki i zieleńce:

Na terenie gminy Dłutów znajduje się zabytkowy park wiejski w Dłutowie stanowiący element zespołu dworskiego oraz 2 zespoły zabytkowej zieleni parkowej w Hucie Dłutowskiej.

– Lasy:

Lasy zajmują **37,75%** powierzchni całej gminy i większość zlokalizowana jest w środkowej części gminy. Lasy te zagospodarowane są przez Państwowe Gospodarstwo Leśne (Nadleśnictwo Kolumna). Lasy nie stanowiące własności Skarbu Państwa zajmują powierzchnię **670,99** ha i stanowią zaledwie **6,6%** powierzchni gminy.

– Tereny ochrony dolin i obniżeń rzek i cieków:

Wzdłuż głównych rzek i cieków można wyróżnić tereny o bujnej roślinności charakterystycznej dla bliskiego sąsiedztwa wód płynących. Są to obszary narażone na ryzyko okresowych podtopień i wylewów rzek w okresach wiosennych opadów i roztopów oraz jesiennych opadów deszczu. Ponadto, są to przestrzenie lokalnych korytarzy ekologicznych, które wyróżniają się cennymi walorami krajobrazowymi oraz szczególnie cenną różnorodnością florystyczną i faunistyczną. Pełnią także istotną rolę klimatyczną dla obszaru gminy, a także są elementami powiązań gminy Dłutów ze strukturami wyższych ekosystemów o znaczeniu ponadregionalnym.

### 1.2.7. Użytki rolne

Użytki rolne, do których możemy zaliczyć głównie łąki i pola uprawne są związane z rolniczym charakterem gminy, a na ich zagospodarowanie wpływa przede wszystkim produkcja rolnicza. Jednym z najważniejszych warunków produkcji jest jakość gleb. Jest ona wytworem klimatu i skały macierzystej, co ogranicza oddziaływanie człowieka. Od jakości gleby zależy wielkość uzyskiwanej produkcji oraz wielkość nakładów związanych z uprawą. Struktura gruntów kształtuje się następująco:

- Gleby klasy VI i nieużytki zajmują 30,82 % ogólnej powierzchni użytków rolnych,
- Gleby klasy V zajmują 40,12 % ogólnej powierzchni użytków rolnych,
- Gleby klasy IVa, łącznie z klasą IVb zajmują 27,7% ogólnej powierzchni użytków rolnych.
- Gleby klasy IIIb zajmują zaledwie 1,36 % ogólnej powierzchni użytków rolnych.

W gminie Dłutów nie występują grunty rolne klas I, II i IIIa. Gleby są więc tu przeciętne, słabe i bardzo słabe, nie sprzyjając rozwojowi intensywnego rolnictwa. 78,7 % użytków zielonych w gminie to gleby słabe i bardzo słabe (V i VI klasa).

W strukturze użytkowania gruntów w gminie – użytki rolne zajmują około 57,9 % ogólnej powierzchni gminy, a wśród nich użytki zielone stanowią 18,0 %.

W strukturze zasiewów przeważa uprawa zbóż – 88,4% i ziemniaków – 2,1%. Pomimo podmiejskiego charakteru gminy, nie rozwinęło się tutaj warzywnictwo i sadownictwo.

### 1.2.8. Wody

#### – Wody płynące:

Przez teren gminy przepływają rzeki: Grabia – prawy dopływ rzeki Widawki, której odcinek stanowi równocześnie zachodnią granicę administracyjną gminy oraz jej dopływy: Jesionka i Mała Widawka. Jesionka przepływa przez gminę Dłutów na odcinku 15,6 km, a jej dolina stanowi główny korytarz ekologiczny gminy. Rzeka bierze swój początek w gminie Tuszyn i przepływa przez wsie: Tążewy, Leszczyny Małe, Leszczyny Duże, Dłutów, Orzk i Drzewociny. Mała Widawka – dopływ Grabi, przepływa przez gminę w południowo-wschodniej części na odcinku 2,6 km.

#### – Wody stojące:

Na terenie gminy występują zbiorniki wód stojących w dolinie rzeki Jesionki. Największymi zbiornikami są: Staw Torfianka o powierzchni 28,6 ha, staw rybny na rzece Jesionce w Dłutowie o powierzchni 20,63 ha oraz liczne naturalne stawy w kompleksie lasów państwowych na rzece Jesionce oraz stawy i jeziorka w dolinie Grabi. Stawy śródlądne na rzece Jesionce w Łaziskach tworzą użytek ekologiczny o powierzchni 33 ha. Według Wojewódzkiego Programu Małej Retencji planowane są kolejne zbiorniki małej retencji o powierzchni do 5 ha, wszystkie na rowach melioracyjnych: w Orzku, Łaziskach i Hucie Dłutowskiej. Gmina nie jest zainteresowana budową tych zbiorników uznając, iż racjonalnym działaniem byłoby urządzenie i przebudowa zbiorników i stawów już istniejących.

## 1.3. Uzbrojenie terenów

### 1.3.1. Wodociągi

Wszystkie miejscowości w gminie Dłutów są wyposażone w sieć wodociągową. Długość wodociągu na koniec 2020 r. wynosiła 112,4 km (długość sieci wodociągowej łącznie z przesylem – 130,2 km), z której korzystało 3 813 odbiorców. Stopień zwodociągowania gminy szacuje się na ok. 80% bowiem do rozproszonej zabudowy nie wszędzie wodociąg jest doprowadzony.

### 1.3.2. Kanalizacja

Struktura sieci kanalizacyjnej nie rozwijała się proporcjonalnie w stosunku do sieci wodociągowej. Łączna długość sieci kanalizacyjnej sanitarnej wynosi 11,7 km z 354 przyłączami i obejmuje tylko miejscowość Dłutów, Budy Dłutowskie, Borkowice i Dłutówek. Na koniec 2019 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało 1 218 osób, co daje 26,2% mieszkańców całej gminy.

### 1.3.3. Oczyszczanie ścieków, ujęcia i stacje uzdatniania wody

Na terenie gminy Dłutów znajduje się jedna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Dłutowie. Oczyszczalnia wymaga rozbudowy. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z trzech ujęć i wodociągów grupowych ze stacjami uzdatniania zlokalizowanymi w miejscowościach: Dłutów, Śładkowice i Czyżemin.

### 1.3.4. Gaz

Zaopatrzenie gospodarstw domowych w gaz odbywa się z butli bądź zbiorników napełnianych gazem propan butan. W gminie Dłutów wg stanu na dzień 31.12.2021 r. istnieje dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia o długości 7 341 m. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. podjęła działania związane z dalszą rozbudową sieci gazowej na terenie gminy, tj. w miejscowości Dąbrowa, Budy Dłutowskie, Huta Dłutowska, Pawłówek oraz częściowo w Dłutowie.

### 1.3.5. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie budynków mieszkalnych i budynków o innych funkcjach opiera się na indywidualnych źródłach ciepła oraz lokalnych kotłowniach zasilanych głównie paliwem stałym.

### 1.3.6. Elektroenergetyka

Podstawą funkcjonowania elektroenergetyki w gminie Dłutów są napowietrzne magistralne linie elektroenergetyczne 15 kV relacji PZPB Pabianice-Grzeszyn, PZPB Pabianice-Pawlikowice i GPZ Kalinko-Tuszyn Las. W gminie funkcjonuje 64 stacji transformatorowych, głównie nastupowych, zasilanych liniami napowietrznymi 15 kV. Sieć średnich napięć jest obsługiwana przez Zakład Energetyczny w Piotrkowie Trybunalskim. W zachodniej części gminy przebiegają dwie linie wysokiego napięcia: 220 kV i 110 kV stanowiące element krajowego systemu elektroenergetycznego.

### 1.3.7. Telekomunikacja

Wszystkie miejscowości w gminie Dłutów posiadają dostęp do sieci telefonii stacjonarnej. Stacje bazowe telefonii komórkowej znajdują się w Dłutowie i w Czyżeminie.

## 2. Uwarunkowania wynikające z stanu ładu przestrzennego i wymagań w zakresie jego ochrony

Wielostronna analiza gminy Dłutów, w tym również w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, pozwoliła wyróżnić w obszarze gminy następujące strefy:

- strefa I obejmująca w części zachodniej prawą część doliny rzeki Grabi wraz z terenami sąsiednimi,
- strefa II obejmująca kompleksy leśne lasów państwowych,
- strefa III obejmująca rolnicze tereny wschodniej, południowej i centralnej części gminy.

Schematyczny podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne ilustruje rysunek.

### **Strefa I**

Dolina rzeki Grabi wraz z terenami trwałych użytków zielonych i mozaiką lasów prywatnych obejmuje zachodnią i południowo-zachodnią część gminy Dłutów. Od wielu lat rzeka i malownicza dolina przyciągała chcących wypoczywać w sezonie letnim na własnych działkach rekreacyjnych. Obrzeża doliny, a nawet mało rozpoznawalne w terenie jej strefy krawędziowe są zabudowywane domami rekreacyjnymi, a zespoły ogrodzonych działek zajmują znaczne powierzchnie. Strefa zajmuje około 24 % powierzchni gminy. Dolina Grabi w gminie Dłutów obejmuje tylko jej prawobrzeżną część, bowiem sama rzeka stanowi granicę administracyjną gminy. Lewobrzeżna część doliny znajduje się w granicach gminy Żelów. Dolina jest niewspółmiernie szeroka w stosunku do szerokości koryta rzeki (tylko jej prawobrzeżna część waha się od 200 do 800 m.) Krajobraz jest tu urozmaicony mozaiką naturalnych i półnaturalnych łąk, starorzeczy i zespołów leśnych. Cenne biocenozy związane z doliną stały się podstawą do włączenia tych terenów do programu specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Grabia”. Granice tego obszaru obejmują tylko część doliny, bowiem tereny zagospodarowane funkcją rekreacyjną i tereny osadnictwa wiejskiego wsi Drzewociny zostały z niej wyłączone. Projektowany obszar Natura 2000 w gminie Dłutów zajmuje powierzchnię poniżej 100 ha, co stanowi niecałe 1% powierzchni gminy. Niezależnie od objęcia doliny Grabi ochroną siedliskową, projektowanym jest utworzenie w granicach przedstawionych na rysunku studium zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Młynów nad Grabią”. W granicach strefy, na rzece Grabi, planowano od blisko 30 lat budowę zbiornika retencyjnego „Ldzań”. Zbiorniko powierzchni początkowo prawie 280 ha, a potem tylko 80 ha miał być lokalizowany w granicach administracyjnych gmin Łask, Dobroń i Dłutów. Zbiornik nie został jednak uwzględniony w Wojewódzkim Programie Małej Retencji przyjętym przez Sejmik Województwa Łódzkiego w 2006 r. Projektowane objęcie doliny rzeki ochroną siedliskową o randze Natura 2000 czyni pierwotne propozycje budowy zbiornika niezasadnymi. Biorąc pod uwagę nadrzędne cele ochrony przyrody, w niniejszym projekcie zmiany studium, nie uwzględnia się już zamiaru budowy zbiornika „Ldzań” jako kierunku polityki przestrzennej gminy Dłutów. Należy też liczyć się z tym, że z uwagi na rangę ochrony strefy, dalsze jej zagospodarowywanie zabudową o funkcjach rekreacyjnych i mieszkaniowych, nawet na terenach już wyznaczonych dotychczasowym planem miejscowym gminy, będzie podlegać większym rygorom i ograniczeniom swobody inwestowania. Zainwestowanie to bowiem musi wykazać, iż w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na dotychczasowy stan i funkcjonowanie siedlisk w dolinie rzeki.

### **Strefa II**

Ta część gminy Dłutów obejmuje kompleksy leśne o znacznych powierzchniach. Są to głównie kompleksy lasów państwowych pozostające w zarządzie Nadleśnictwa Kolumna. Lasy państwowe zajmują powierzchnię **3 155 ha**, co stanowi **31,1%** powierzchni gminy. W ich obrębie znajdują się utworzone zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Dąbrowa I”, „Dąbrowa II” i „Borkowice” oraz duże stawy będące użytkiem ekologicznym. Pozytywny wpływ lasu na środowisko jest oczywisty. Poza tym las wpływa pozytywnie na jakość naszego życia (czystość powietrza, wody powierzchniowe, klimat, wartości estetyczne, krajobrazowe, edukacyjne, wypoczynek i turystykę). Z kompleksem leśnym uroczyska Kociołki związane są miejscowości Świerczyny i Kociołki Las. W dotychczasowych dokumentach planistycznych, oprócz terenów obecnego zainwestowania wiejskiego, wyznaczono tutaj tereny do zagospodarowania funkcją rekreacyjną. Zabudowa o tej funkcji dotychczas nie powstała.

### **Strefa III**

Pod względem funkcjonalno- przestrzennym strefa odznacza się przewagą udziału rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Obejmuje główne ośrodki osadnicze gminy ze stolicą gminy Dłutowem włącznie, tereny upraw rolnych i związane z nimi tereny osadnictwa wiejskiego i

indywidualnej zabudowy rekreacyjnej. Istotną rolę w strefie odgrywa droga wojewódzka Nr 485 przebiegająca z południa na północ, stanowiąca zarówno główną arterię komunikacyjną gminy jak i zapewniająca główne powiązania z obszarami zewnętrznymi: stolicą powiatu Pabianicami i stolicą województwa – Łodzią. Tutaj też przebiega droga powiatowa Nr 3313E przecinająca gminę z zachodu na wschód. Ośrodek gminny Dłutów jest położony na przecięciu tych dróg, niestety – coraz dotkliwiej jego mieszkańcy odczuwają uciążliwość wywołaną ruchem tranzytowym po drodze wojewódzkiej. Już obecnie w Dłutowie mieszka ponad ¼ mieszkańców gminy i w przyszłości miejscowość ta będzie się nadal rozwijała pod względem ilości mieszkańców i świadczonych dla nich usług. Miejscowość posiada doskonałe warunki do zamieszkania: bliski i wygodny dojazd do Pabianic – regionalnego ośrodka usług ponadlokalnych, sąsiedztwo znacznego zbiornika i rozległych kompleksów leśnych (potencjalnych miejsc do wypoczynku), obszary fizjograficznie korzystne dla budownictwa z kompleksami gleb o niskich klasach bonitacyjnych. Wszystko to sprawia, że obszary te są predysponowane do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Są też inwestorzy – chętni do lokowania tu kapitału i tworzenia nowych miejsc pracy.

W pozostałych jednostkach osadniczych strefy, coraz powszechniej zabudowa zagrodowa ustępuje miejsca funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Małe gospodarstwa rolne są likwidowane i pozostają tylko zabudowane ich części. Sukcesywnie zmienia się w strefie struktura zatrudnienia na rzecz odpływu zatrudnionych w rolnictwie do grup o niezarobkowych źródłach utrzymania (renty, emerytury) jak i pozarolniczych zawodów. Należy też podkreślić zwiększający się z każdym rokiem nacisk właścicieli gruntów rolnych na ich przeznaczanie na cele budowlane i sprzedaż ofertową działek dla mieszkańców miasta chcących zamieszkać w strefie podmiejskiej Pabianic i Łodzi. Zainteresowanie kupnem działek w ostatnich latach było w gminie bardzo duże i niemal wszystkie wyznaczone planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów z 2003 r. tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zostały sprzedane. Nie podzielono jednak i nie zbyt wiele terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę rekreacyjną. W budowę domów mieszkalnych zaczęto już inwestować pomimo, że większość tych terenów nie jest uzbrojona. Należy jednak przy formułowaniu polityki przestrzennej dążyć do ograniczenia tego rodzaju działań do racjonalnych ram poprzez tworzenie zwartych i mogących poprawnie ukształtować i wyposażyć w podstawowe urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej zespoły tej zabudowy.

W strefie III podstrefy tworzą:

- a) ośrodek gminny Dłutów wraz ze wsiami Dłutówek, Borkowice i część wsi Budy Dłutowskie - o żywych procesach urbanizacyjnych, które przy umiejętnym wieloletnim kształtowaniu mogą w przyszłości uzasadniać nadanie miejscowości Dłutów praw miejskich,
- b) wsie Orzk i Łaziska – typowo rolnicze, położone pomiędzy kompleksami lasów państwowych, na południowy- zachód od Dłutowa,
- c) część wschodnia strefy z wsiami: Czyżemin, Leszczyny Duże, Budy Dłutowskie, Tążewy, Leszczyny Małe, Lesieniec, Redociny. Stoczki Porąbki, Piętków, - rolnicze z udziałem zabudowy rekreacyjnej (głównie we wsi Czyżemin),
- d) część północna obejmująca urbanizujące się wsie Huta Dłutowska, Dąbrowa i Pawłówki ze znaczącym udziałem terenów indywidualnej rekreacji na własnych działkach.

### **Zagadnienia ochrony ładu przestrzennego a uwarunkowania przyrodnicze**

Załączki większości miejscowości (w tym ośrodka gminnego Dłutów) powstawały naterenach o korzystnych uwarunkowaniach gruntowo-wodnych. W kolejnych fazach rozwoju, niektóre z nich, zajmowały mniej korzystne tereny, zbliżając się do dolin rzecznych. W szczególności na obszary strefy krawędziowej doliny rzeki Grabi wkroczyła w latach 70. i 80. indywidualna

zabudowa rekreacyjna na działkach w Drzewocinach tworząc zespoły tej zabudowy na znacznych powierzchniach. Również takie zespoły zabudowy rekreacyjnej zajęły dolinne partie rowu melioracyjnego – dopływu rzeki Bychlewki w Hucie Dłutowskiej. Dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów z 2002 r. i spójny z nim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów z 2003 r. sporządzony na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. usankcjonowały tę zabudowę, a nawet wyznaczyły nowe tereny budowlane w terenach dolinnych. Są to tereny, które w niniejszym projekcie zmiany studium należy uznać jako problemowe, nie honorujące zachowania wolnych od zabudowy dolin rzek i cieków jako lokalnych korytarzy ekologicznych.

Obiekty przemysłowe (poza uciążliwością odorów hodowli trzody chlewnej w Dłutowie) nie wpływają na pogorszenie jakości życia (w tym na zanieczyszczenie powietrza, hałas, itp). Znacznie mniej korzystny jest nieustanny wzrost ruchu komunikacyjnego w centrum Dłutowa wzdłuż drogi wojewódzkiej.

W odniesieniu do ochrony terenów rolniczych sytuacja wydaje się ustabilizowana. Obszar gminy, poza niewielkimi wyjątkami, charakteryzuje się zgodnością form zagospodarowania z uwarunkowaniami związanymi z ochroną przyrody.

### **Zagadnienia ochrony ładu przestrzennego a uwarunkowania kulturowe**

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dłutów uwarunkowania kulturowe nie zawsze były brane pod uwagę. Obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nie jest zbyt wiele, nie ma też historycznych układów ruralistycznych o istotnych wartościach kulturowych. Wsie są typowymi rzędówkami i ulicówkami o pasmowym i blokowym układzie rozłogów pól. Krajobraz osadnictwa wiejskiego jest zakłócony wychodzącymi w pola wąskimi pasami terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w Ślądkowicach, Drzewocinach, Dłutowie, Czyżeminie i w Hucie Dłutowskiej. W innych miejscowościach proces ten jeszcze nie został urzeczywistniony w terenie. Brak odpowiedniej rangi uwarunkowań kulturowych wyraża się także zlokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej i związanej z intensywną hodowlą trzody chlewnej w sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Dłutowie, lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej poza historycznie ukształtowanymi liniami zabudowy, a nade wszystko złym stanem technicznym obiektów o walorach historycznych. Budynki, budowle i parki są zaniedbane i ulegają powolnej śmierci technicznej. Niektóre z obiektów znalazły nowych właścicieli i przyjęły nowe funkcje, ale nie zawsze działo się to z szacunkiem dla ich wartości kulturowych (przebudowy, brak remontów, dewastacja). Pomijana jest także rola tych obiektów w kształtowaniu przestrzeni i jakości estetycznej poszczególnych miejscowości.

Tymczasem obiekty o walorach kulturowych mogą stać się załączkami odnowy i kreacji poprawnego kształtowania przestrzeni w różnych ośrodkach. Jako nośniki lokalnej tożsamości mogą wpływać na podniesienie znaczenia wsi w regionie oraz na rozwój turystyki krajoznawczej i wypoczynkowej. A przecież założenie dworsko-parkowe w Dłutowie zostało zaliczone do obiektów reprezentatywnych dla regionu w „Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2008- 2011” przyjętym uchwałą Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 19 czerwca 2007 r. i dotychczas nie doczekało się odpowiedniego wyeksponowania w promocyjnych działaniach gminy i powiatu. Niemal wszystkie budynki zabytkowe wymagają jednak remontów, właściwego zagospodarowania, właściwej ekspozycji, drzewostany parków i skwerów wymagają pielęgnacji, przecinki, wycinki, nowych nasadzeń, wprowadzenia elementów małej architektury. W całości zespoły te wymagają włączenia w strukturę przestrzenną miejscowości z uwzględnieniem ich roli kompozycyjnej, ale także edukacyjnej. Wymagałoby to jednak sporządzenia nowego planu miejscowego, w ramach którego ustalenia planistyczne poprzedzone musiałyby zostać wytycznymi ze studium historyczno-kulturowego



dla tych obszarów.

### **Zagadnienia ochrony ład przestrzennego a uwarunkowania społeczno-gospodarcze**

Diagnoza wykazała, że z roku na rok wraz ze wzrostem liczby ludności wzrasta zapotrzebowanie mieszkańców na różnorodne usługi, co przejawia się ciągłym wzrostem usług względem liczby innych działalności.

Zauważalna jest także potrzeba rozwoju szkolnictwa ponadgimnazjalnego, aby umożliwić mieszkańcom gminy równy (względem innych ośrodków) dostęp do wiedzy a tym samym podnosić ogólny poziom wykształcenia lokalnej społeczności. Takiemu zamierzeniu powinien służyć także rozwój zaplecza kulturalnego, gastronomicznego i rozrywkowego. Ponadto wydłużający się czas pracy, zróżnicowana wysokość dochodów mieszkańców wpływają na zwiększające się zapotrzebowanie na otwarte i łatwo dostępne tereny rekreacyjne. Odpowiedzią na taką sytuację powinno być zagospodarowanie zieleńców i parków (w tym parków podworskich) i traktowania ich w miarę możliwości (zależnie od struktury własności) jako przestrzeni publicznej na terenach wiejskich. Istotna wydaje się także budowa systemu ścieżek rowerowych. Ponadto istnieje konieczność włączenia w system zieleni publicznych (rekreacyjnych) dolin rzecznych, co wydaje się szczególnie realne do urzeczywistnienia na terenie doliny rzeki Jesionki we wsi gminnej Dłutów.

### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **3.1. Rzeźba terenu**

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego teren gminy Dłutów należy do:

1. Obszaru Europy Zachodniej;
2. Podobszaru Pozaalpejskiej Europy Zachodniej;
3. Prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego;
4. Podprowincji Nizin Środkowoeuropejskich.

Zachodnia część gminy Dłutów należy do Wysoczyzny Łaskiej, która stanowi zdenudowaną peryglacialnie równinę morenową, a wschodnia część do Wysoczyzny Bełchatowskiej. Mezoregion Wysoczyzny Bełchatowskiej ma położenie wododziałowe między dorzecziami Warty i Pilicy. Są to tereny związane z maksymalnym zasięgiem zlodowacenia warciańskiego.

Obszary wysoczyznowe rozcinają tu doliny rzeki Grabi i jej dopływów Małej Widawki, Jesionki i innych bezimiennych cieków. Powszechnym elementem rzeźby terenu są wydmy, w większości leżą one jednak na terenach leśnych. Wysokości bezwzględne wykazują zróżnicowanie od około 170 m n.p.m. w dolinie Grabi do około 270 m n.p.m. w rejonie Czyżemina. Obszar charakteryzuje się niewielkimi deniwelacjami powierzchni terenu z nielicznymi wzgórzami pochodzenia polodowcowego.

#### **3.2. Budowa geologiczna i zasoby surowcowe**

Gminę Dłutów obejmuje synklinorium łódzkie wypełnione osadami kredy dolnej i górnej. Osady złożone są z piasków, piaskowców, mułowców, wapieni i margli.

Na obszarze gminy Dłutów brakuje większych złóż, które miałyby znaczenie regionalne. Całość pokrywają osady czwartorzędowe, których miąższość waha się od około 25 m w rejonie wsi Mierzączka i Drzewociny do ok. 60,0-70,0 m w rejonie Huty Dłutowskiej, Dłutowa i Dąbrowy oraz powyżej 70,0 m w rejonie wsi Leszczyny, Borkowice i Czyżemin. W granicach gminy Dłutów miąższość utworów czwartorzędowych nie przekracza nigdzie 100,0 m. Są one złożone z glin zwałowych, piasków fluwioglacjalnych, mułków, a także torfów pochodzących z poszczególnych etapów czwartorzędu.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

Na powierzchni dominują utwory związane z działalnością wód roztopowych łądłodu warciańskiego oraz pochodzące z okresu późniejszego osady rzeczne zastoiskowe i eoliczne.

W północno wschodniej części gminy Dłutów zostały rozpoznane następujące złoża kruszywa naturalnego (piasku i piasku ze żwirem): Czyżemin, Czyżemin I, Czyżemin II, Czyżemin III, Czyżemin IV oraz Czyżemin V. Natomiast w części zachodniej gminy w miejscowości Mierzączka Duża i Ślądkowice zostały rozpoznane złoża piasku. Według Bilansu Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce (stan na 31.12.2021 r.) zasoby udokumentowanych surowców są następujące:

Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Zagospodarowanie	Zasoby [tys. ton]	Uwagi
Czyżemin	piasek ze żwirem	eksploatacja zaniechana, częściowo zrehabilitowane	79	karta rejestracyjna
Czyżemin I	piasek i piasek ze żwirem	Złoże nieeksploatowane; Koncesja wygaszona w maju 2018 r.	494	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> + dodatki do dokumentacji.
Czyżemin II	piasek ze żwirem	Eksploatacja części złoża zaniechana, część zasobów złoża (130 tys. ton) włączona do złoża Czyżemin V	118	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> + dodatki do dokumentacji.
Czyżemin III	piasek ze żwirem	Rozpoznane szczegółowo	868	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> .
Czyżemin IV	piasek	Rozpoznane szczegółowo	1538	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> .
Czyżemin V	piasek	Złoże zagospodarowane	407	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> .
Mierzączka Duża	piaski	Rozpoznane szczegółowo	181	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> .
Ślądkowice	piasek	Rozpoznane szczegółowo	163	Dokumentacja geologiczna złoża w kat C <sub>1</sub> .

W przypadku w/w złóż obowiązują następujące koncesje:

- „Czyżemin I” – granice obszaru i terenu górniczego zostały wyznaczone w koncesji Nr 85 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 29 stycznia 1998 r. znak: OS-VI-7521-15/95/98 udzielonej na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku), zmienionej decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2001 r. znak: OS.VII-7412-2/38/01 oraz decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 3 grudnia 2007 r. znak: RO.V-KK-7513- 44/07. Zmieniona decyzją z dn. 24.01.2014 r. znak ROV.7422.196.2012/2013AR. Koncesja na wydobycie została wygaszona, a obszar górniczy i teren górniczy zlikwidowane decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 22.05.2018 r. znak RŚV.7422.20.2018.MK. Rekultywacja w kierunku leśnym.

- „Czyżemin II” – granice obszaru i terenu górniczego zostały wyznaczone w koncesji Starosty Pabianickiego znak: OŚ.DG-6320/1-10/03/04 z dnia 15 listopada 2004 r. na wydobywanie części udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego (piasku) „Czyżemin II”. Zmienionej decyzjami w 2008 r. i 2014 r. Koncesja na wydobycie wygaszona została decyzją Starosty Pabianickiego z dnia 03.01.2017 Nr 10/2017 znak: OŚ.6522.1.2016, **tak więc obszar górniczny i teren górniczny zostały zlikwidowane.**

- „Czyżemin V” – granice obszaru i terenu górniczego zostały wyznaczone na podstawie koncesji ustanowionej decyzją Starosty Pabianickiego Nr 10/2017 z dnia 3 stycznia 2017 r. znak OŚ.6522.1.2016, zmienionej decyzjami w 2008 r., 2014 r., 2017 r. i 2020 r. z przewidywanym terminem ważności do 31.01.2037 r. Powierzchnia obszaru górniczego wynosi 19 949 m<sup>2</sup>, a powierzchnia terenu górniczego jest równa 22 713 m<sup>2</sup>.

Wokół złóż „Czyżemin” i „Czyżemin I” w części północnej sołectwa oraz złoża „Czyżemin II” wskazuje się możliwość dalszego udokumentowania perspektywicznych zasobów kruszywa. Mogą to być jednak wyłącznie zasoby na skalę lokalną, a nie przemysłową. W innych obszarach gminy rozpoznania geologiczne dały dotychczas wynik negatywny. Występujące w rejonie wsi Drzewocin i Orzk torfy mają zbyt małą miąższość i są w wielu wypadkach zanieczyszczone domieszkami mineralnymi. Nie są to złoża brane pod uwagę dla eksploatacji.

### 3.3. Gleby

Gleby zostały wytworzone na utworach wodnolodowcowych stanowiących skałę macierzystą.

W gminie dominują gleby niskich klas bonitacyjnych (V i VI) wytworzone na piaskach i lekkich glinach. Są to gleby płowe, a także gleby brunatne wylugowane. Stanowią one 73% powierzchni użytków rolnych.

Pozostałe 27% powierzchni użytków rolnych stanowią gleby III i IV klasy bonitacyjnej. Na terenie gminy nie zidentyfikowano kompleksów gleb I i II klasy.

Istnieje tu znaczny odsetek gleb organicznych. W dolinach Grabi i Jesionki (Dłutówki) występują gleby mułowo-bagienne. Miejsca występowania gleb organicznych przedstawiono na rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju gminy.

### 3.4. Wody powierzchniowe i podziemne

W granicach gminy istnieje słabo rozwinięta sieć hydrograficzna. Cały obszar należy do zlewni Warty w dorzeczu Odry. Podstawą podziału hydrograficznego jest dział wodny III-go rzędu rozdzielający system wodny Neru i Widawki. Największą rzeką jest Grabia - prawy dopływ Widawki. Rzeka wpływa na teren gminy na wysokości kompleksu łąk „Łoszkowskie”, a wypływa przy północno zachodniej granicy wsi Drzewociny. Na tym odcinku rzeka posiada naturalne silnie meandrujące koryto. Największymi dopływami są rzeka Jesionka (Dłutówka, Rawka) oraz Mała Widawka. Długość koryta Jesionki w granicach gminy wynosi 15,6 km. Biegnie ona ze wschodu na zachód. Rzeka zasila stawy położone po obu stronach Dłutowa w tym staw „Torfianka” oraz kompleks zbiorników na terenie leśnictwa Borkowice (Staw Popławy, Staw Myślenia). Rzeka Mała Widawka o długości 2,6 km w granicach gminy, płynie z północy na południe m.in przez grunty wsi Piętków. W północnej części gminy (Huta Dłutowska) płynie rzeka Bychlewka, która jest dopływem rzeki Dobrzyńki.

W granicach gminy użytkowe poziomy wodonośne są związane z utworami czwartorzędowymi i kredowymi, w ramach których wydzielony został poziom wodonośny dolno- i górnokredowy. W części wschodniej gminy rozciąga się Główny Zbiornik Wód Podziemnych Niecki Łódzkiej Nr 401. Są to wody szczelinowo-porowe poziomu **dolnokredowego** o podwyższonej twardości, ciśnieniu zróżnicowanym i wydajnością ujęć od 43 do 156 m<sup>3</sup>/h. Jest to najzasobniejszy poziom wodonośny.

Wgłębne wody czwartorzędu, ujęte licznymi studniami, związane są z piaszczysto-żwirowymi osadami wodnolodowcowymi, które zalegają pod glinami zwałowymi stadiu

Warty oraz pod gliną młodszego stadiału Radomki. Wydajność eksploatacyjna ujęć z utworów czwartorzędowych osiąga poziom 47,2 m<sup>3</sup>/h. Według mapy hydrogeologicznej Polski, arkusza Pabianice i arkusza Bełchatów, głębokość czwartorzędowego poziomu wodonośnego jest zróżnicowana: w części zachodniej gminy w rejonie Mierzączki i Drzewocin wynosi od 0,0 m do 5,0 m, w rejonie Dłutowa, Huty Dłutowskiej, Czyżemina, Dąbrowy średnio do 10,0 m, w pozostałej części gminy wynosi 2,0-5,0 m. W środkowej części gminy (rejon Dłutówek i Huta Dłutowska) z uwagi na występowanie zaburzeń glacictektonicznych zaleganie poziomu wodonośnego w utworach czwartorzędu jest zróżnicowane od 0,0 do 10,0 m.

Górnokredowy poziom wodonośny stanowiący na przeważającym terenie gminy główny użytkowy poziom wodonośny zalega na głębokości od ok. 20,0 m w rejonie Mierzączki i Drzewocin w części zachodniej gminy do 40,0-80,0 m na pozostałym obszarze.

Woda z czwartorzędowego poziomu wodonośnego jest ujmowana otworami o głębokości 52,0 i 54,0 m w Dłutowie, 68,0 m w Czyżeminiu oraz z poziomu górnej kredy w Ślądowicach otworem o głębokości 86,0 m.

W strefie wysokich ciśnień wody czwartorzędowe są powiązane z wodami poziomu kredowego.

Wody poziomu czwartorzędowego i kredowego mieszczą się w klasie wód najwyższej jakości i nadają się do celów spożywczych. Poziom górnokredowy posiada klasę Ib wód wysokiej jakości i nadaje się do celów spożywczych i gospodarczych. Przy czym woda wykorzystywana do celów pitnych wymaga prostego uzdatnienia.

Pierwszy płytki poziom wodonośny związany jest z osadami piaszczysto-żwirowymi i czerpany jest płytkimi studniami kopanymi. Zwierciadło tego poziomu jest swobodne i uzależnione od wpływów atmosferycznych.

Z doliną Grabi oraz z dolinkami pobocznymi związane są liczne źródła i wycieki na powierzchnię.

Tereny istniejącego zbiornika wód podziemnych nie są zakwalifikowane do obszaru wysokiej i najwyższej ochrony. Możliwymi ogniskami zanieczyszczeń wód podziemnych są lokalne składowiska odpadów.

### 3.5. Klimat lokalny

Według podziału na krainy klimatyczne E. Romera, gmina Dłutów leży w strefie klimatu Krainy Wielkich Dolin, dla której cechą charakterystyczną jest znacząca zmienność elementów meteorologicznych w czasie oraz małe zróżnicowanie przestrzenne.

Obszar gminy Dłutów znajduje się w łódzko - wieluńskim regionie klimatycznym (Wiszniewski, Chechłowski). Dominującymi są wpływy polarno-morskich oraz polarno-kontynentalnych mas powietrza. Przeważają wiatry zachodnie i południowo zachodnie. Średnia temperatura roczna waha się w granicach 7,0 - 8,0°C. Średnia suma rocznych opadów w okresie 1996 – 2005 r. dla omawianego obszaru wynosiła 605,1 mm w tym dla miesięcy V-VII - 240,1 mm. Długość okresu wegetacyjnego przy wynosi średnio 210 dni.

Termiczne pory roku, które mają bezpośredni wpływ na wegetację roślin zależą głównie od średnich temperatur dobowych.

W omawianym rejonie wyróżnia się osiem termicznych pór roku:

<b>Zima</b>	z temperaturami <0 °C średnio - trwa od 7 XII do 8 III;
<b>Przedwiośnie</b>	z temperaturami od 0°C do 5°C - trwa średnio od 8III do 2 IV;
<b>Wiosna</b>	z temperaturami od 5 do 10°C - trwa średnio od 2 IV do 28 IV;
<b>Przedlecie</b>	z temperaturą od 10-15°C -trwa średnio od 28 IV do 30 V;
<b>Lato</b>	z temperaturą > 15° C - trwa od 30 V do 7 IX;
<b>Polecie</b>	z temperaturą od 15 do 10°C - trwa średnio od 7IX do 5 X;
<b>Jesień</b>	z temperaturą od 10 do 5° C - trwa średnio od 5 X do 5 XI;
<b>Przedzimie</b>	z temperaturą od 5 do 0°C - trwa średnio od 5 XI do 7 XII.

Ogólne warunki klimatyczne panujące na obszarze gminy nie odbiegają od warunków panujących na pozostałych terenach regionu. Jest to spowodowane brakiem zróżnicowania głównych czynników kształtujących klimat, do których zalicza się dopływ energii słonecznej oraz cyrkulację powietrza.

### 3.6. Flora i fauna

#### Szata roślinna

Lasy:

Grunty Lasów Państwowych, położone w granicach gminy Dłutów, administrowane są przez Nadleśnictwo Kolumna, wchodzące w skład Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi.

Ich powierzchnia wg stanu na 1 stycznia 2006 r. wynosiła 3211,916 ha, z czego 3142,396 ha stanowiły lasy, na które składają się grunty leśne zalesione, grunty leśne niezalesione oraz grunty związane z gospodarką leśną.

Pozostałe grunty niezaliczone do lasów obejmują grunty zadrzewione i zakrzewione, użytki rolne, grunty pod wodami, użytki ekologiczne, tereny różne, grunty zabudowane oraz zurbanizowane, a także nieużytki.

Grunty Lasów Państwowych wchodzą w skład 4 leśnictw położonych w obrębie Rydzyny. Są to:

Leśnictwo Borkowice na terenie gminy zajmuje powierzchnię 935 ha;

Leśnictwo Dłutów na terenie gminy zajmuje powierzchnię 611 ha;

Leśnictwo Dąbrowa na terenie gminy zajmuje powierzchnię 1 244 ha;

Leśnictwo Rydzyny na terenie gminy zajmuje powierzchnię 405 ha.

W lasach stanowiących własność Skarbu Państwa, gospodarka leśna prowadzona jest w oparciu o plan urządzania lasu opracowany na lata **2017-2026**.

Pod względem „Regionalizacji przyrodniczo-leśnej opartej na podstawach ekologiczno-fizjograficznych” z 1990 r. obszar gminy znajduje się w granicach VI Krainy Małopolskiej, w Dzielnicy Łódzko Opoczyńskiej w Mezoregionie Sieradzko-Łódzkim.

Tereny gminy leżą w naturalnym zasięgu występowania głównych lasotwórczych gatunków drzew: sosny pospolitej, świerka pospolitego, jodły pospolitej i buka zwyczajnego.

Gatunkiem panującym jest sosna pospolita. W składzie drzewostanów znaczący udział mają też brzoza, olsza, dęby, świerk, jodła, buk, grab i osika.

Omawiany obszar należy do ubogich pod względem zasobów wód podziemnych odgrywających istotną rolę w magazynowaniu opadów atmosferycznych. Zasadnicze znaczenie dla szaty roślinnej mają zalegające płytko wody gruntowe będące czynnikiem różnicującym zasobność zbiorowisk roślinnych. W celu retencjonowania wody (mała retencja) w granicach leśnictw Dąbrowa oraz Borkowice powstały 2 zbiorniki spełniające także funkcję zbiorników przeciwpożarowych. Przeważająca powierzchnia lasów jest zakwalifikowana do kategorii lasów ochronnych, w tym istotny udział mają lasy wodochronne.

Gospodarka w lasach stanowiących własność prywatną prowadzona jest w oparciu o uproszczone plany urządzania lasu dla poszczególnych wsi, wymienionych w tabeli przedstawionej poniżej. Plany zostały sporządzone na okres od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2017 r.

Na zlecenie Starosty Powiatu Pabianickiego nadzór nad gospodarką leśną sprawuje obecnie Nadleśnictwo Kolumna.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

Powierzchnia lasów prywatnych wg typów siedliskowych lasu

Miejscowość	Typ siedliskowy lasu - powierzchnia w ha										
	Bs	Bśw	Bw	BMśw	BMw	LMśw	LMw	Lśw	LMśw	OI	Lw
Czyżemin		11,64		30,54	0,29	1,21					
Orzk		19,25		37,66	1,99	11,57	6,44			0,99	0,19
Redocin		11,08	0,20	5,58	5,59		3,78			5,87	
StoczkiPorąbki		52,82	0,35	2,20	13,56					0,64	
Piętków		9,42		12,75	4,61					2,91	
Lesieniec		5,71		5,35	3,41		2,21		2,93	1,31	
Świerczyna		7,88		15,67	0,27		0,66				0,33
Łaziska		5,10		1,15					0,16		
Drzewociny		43,07		27,15	3,70		0,39		0,55	4,68	
Ślądkowice		36,36	2,00	4,98	7,10		0,75		0,28	2,68	
Tążewy		2,37		4,16	1,33						
Dłutów Poduchowny		16,65		8,75							
Budy Dł.				4,95							
Dąbrowa		4,26		20,36					2,98		
Huta dł.		15,25		36,79	2,47		1,15		2,28	2,23	
Dłutów PGR				0,13							
Dłutów				0,13					0,15		
Mierzączka Duża		15,98		13,44	4,67		0,21		0,11	0,94	
Leszczyna Duża		3,25		15,02	3,58		0,13		10,37	0,56	
LeszczynaMała		2,09		1,25	0,43						
<b>Razem</b>		<b>262,18</b>	<b>2,55</b>	<b>211,25</b>	<b>53,27</b>	<b>12,78</b>	<b>15,72</b>		<b>19,18</b>	<b>22,81</b>	<b>0,52</b>

Dominującymi siedliskami w lasach prywatnych są siedliska boru świeżego, boru mieszanego świeżego oraz boru mieszanego wilgotnego, które zajmują ponad 82,6% ich powierzchni. Podstawowym gatunkiem budującym drzewostany jest sosna pospolita, dąb szypułkowy, olsza i jodła. Pozostałe gatunki jak dąb bezszypułkowy, świerk, modrzew, buk stanowią w drzewostanach domieszki. W przeważającej części są to lasy średniowiekowe (II i III kl. w.)

Łączna powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi **3 826** ha co w zestawieniu z powierzchnią gminy (101,35 km<sup>2</sup>) daje ogólną lesistość na poziomie **37,75%**. Gospodarka w lasach administrowanych przez Nadleśnictwo Kolumna jest prowadzona na podstawach ekologicznych z uwzględnieniem podstawowych zasad zrównoważonego rozwoju. Efektem tych działań będzie daleko idąca przebudowa drzewostanów, w wyniku której na bogatszych siedliskach zostanie zwiększony udział gatunków liściastych, a także zmieniona zostanie ich struktura pionowa, doprowadzając ostatecznie do zwiększenia w skali poszczególnych leśnictw udziału drzewostanów wielopiętrowych. Jednocześnie dużą wagę przywiązuje się do prawidłowego kształtowania stref ekotonowych oraz zachowania

korytarzy i węzłów ekologicznych.

Lasy Państwowe objęte są Certyfikatem FSC (Forest Stewardship Council) Dobrej Gospodarki Leśnej i Kontroli Pochodzenia Produktu Nr SW-FM/COC-251. Certyfikacja jest narzędziem unowocześniającym gospodarkę leśną i stanowi zapewnienie dla odbiorców drewna o prowadzeniu przez gospodarzy lasu racjonalnej i wzorowej gospodarki leśnej.

#### Świat zwierzęcy:

Fauna w gminie Dłutów jest charakterystyczna dla dużych kompleksów leśnych. Główne gatunki łowne to sarna, jelen, dzik. Tereny rolne są raczej ubogie w gatunki charakterystyczne dla agrocenoz. Stosunkowo bogatym siedliskiem jest sama rzeka Grabia i tereny jej doliny. Szczególnie istotna jest ichtiofauna rzeki opisana szczegółowo w dokumentacji uzasadniającej utworzenie tu rezerwatu przyrody.

### **3.7. Zagrożenia środowiska**

Środowisko przyrodnicze gminy, z uwagi na położenie w podmiejskiej strefie miasta Pabianice, jest poddane znaczącej antropopresji.

Zmiany środowiska naturalnego związane są w głównej mierze z gwałtownie poszerzającą się siecią osadniczą, w tym pojedynczymi zabudowaniami, rozwijającą się siecią komunikacyjną jak i zwiększającą swe obszary infrastrukturą techniczną. Innymi elementami zmian w środowisku są wyrobiska poeksploatacyjne surowców mineralnych w okolicach Czyżemina.

Na terenie gminy nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych jak i tereny w szczególności zagrożone powodzią. Są wprowadzone przedstawione na rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju tereny zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi (informacja uzyskana w Biurze Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi zawarta w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego), jednak gmina nie potwierdza faktu rzeczywistego zagrożenia wylewami rzeki istniejących i wyznaczonych obowiązującym planem miejscowym terenów zabudowy rekreacyjnej.

Źródłem zanieczyszczeń pyłowych i gazowych spotęgowanych uciążliwością akustyczną są szlaki komunikacyjne, a w szczególności odcinek drogi wojewódzkiej 485 biegnący z południa na północ. Dodatkowymi emitarami zanieczyszczeń atmosferycznych są indywidualne paleniska domowe.

Indywidualne ogniska zanieczyszczeń występują także w przypadku nieuregulowanej gospodarki ściekowej, w wyniku czego ścieki bytowe praktycznie wprowadzane są wprost do wód powierzchniowych lub do gleby. Jedną gminną oczyszczalnią ścieków i oparte o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej w Dłutowie, Dłutówku i Borkowicach, nie gwarantują utrzymania czystości wód powierzchniowych. Mogą one być zanieczyszczane z powierzchni przez niekontrolowane zrzuty ścieków bytowych i rolniczych.

Na stan wód powierzchniowych negatywny wpływ ma również gospodarka hodowlana oraz chemizacja produkcji rolnej. Mieszkańcy wsi gminnej Dłutów bardzo wyraźnie odczuwają negatywne oddziaływanie (odory) prowadzonej przemysłowej hodowli trzody chlewnej w tej wsi.

Klasycznie rozumiane zagrożenia biotycznych elementów środowiska dotyczą głównie lasów. Jednak sukcesywnie zwiększająca się ich odporność ekologiczna sprawia, że nie występują tu zjawiska o charakterze klęskowym (gradacje, pożary, wiatrolomy).

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

##### 4.1. Rys historyczny

Początki osadnictwa w gminie Dłutów sięgają czasów średniowiecznych, a dzieje są ściśle związane z włością pabianicką. Najstarszą jest wieś Czyżemin wymieniana w źródłach pisanych w 1251 r. Osadnictwo na terenie gminy pierwotnie było bardzo nieliczne wskutek pokrywania obszaru rozległymi kompleksami lasów. Jak twierdzi Zbigniew Tobjański – autor „Dziejów Dłutowa i wsi okolicznych” – (wyd. Towarzystwo Miłośników Dłutowa, 2004 r.) nazwa Dłutów należy do kategorii nazw dzierżawczych i może pochodzić od nazwy osobowej Dłoto lub Dłutowski. W 1469 r. w księgach grodzkich sieradzkich znajduje się pierwsza wzmianka na temat Dłutowa (o kmieciu Przykucie z Dłutowa). Długosz stwierdza, że osada była lokowana na prawie polskim, należała do parafii Tuszyńskiej i stanowiła własność kapituły krakowskiej.

W XVI wieku kapituła krakowska przeprowadziła na tym terenie szeroką akcję kolonizacyjną, zakładając nowe osady i folwarki. Dłutów wraz z nowopowstałymi wsiami tworzył tzw. klucz dłutowski wchodzący w skład dóbr pabianickich. Rozwijało się tutaj młynarstwo, hutnictwo szkła, browarnictwo oraz gospodarka rybna i leśna. W 1540 r. został wybudowany w Dłutowie kościół, a arcybiskup gnieźnieński erygował parafię. Zmienne koleje losu wieków XVII i XVIII – wojny i epidemie, nie sprzyjały rozwojowi osadnictwa na tych ziemiach. Gmina Dłutów powstała w 1856 r., a ożywienie gospodarcze, społeczne i kulturalne – nastąpiło w początkach XX wieku. W tym czasie w Dłutowie powstało kółko rolnicze, straż pożarna, apteka, czytelnia parafialna. Ludność, obok uprawy roli, zajmowała się tkactwem chałupniczym. W okresie międzywojennym wybudowana została szkoła powszechna, Dom Strzelca i Dom Parafialny (obiekty te pełniły wówczas funkcję domów kultury), utworzono posterunek policji, zorganizowano targowisko, powstała Spółdzielnia Spożywców „Jutrzenka” i kilkanaście sklepów prywatnych. W czasie II wojny światowej został spalony kościół parafialny, a nowy został oddany do użytku dopiero w 1957 r.

Administracyjnie w latach 1975-98 gmina Dłutów należała do województwa piotrkowskiego i dopiero od 1999 r. należy do powiatu pabianickiego w województwie łódzkim.

##### 4.2. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską

Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków zawiera poniższe zestawienie:

Lp.	Nazwa obiektu, adres	Wpis do rejestru, datowanie	Wojewódzka ewidencja zabytków	Gminna ewidencja zabytków
<b>Dłutów</b>				
1.	Oficyna dworska, murowana z XVIII, przebud. w XIX w., ul. Główna 6	A/56/339 z dnia 24.07.1967 r.	x	x
2.	Park podworski z XVIII w. (dz. Nr 112/2), ul. Główna	K1.IV- 680/140/67 z 24.07.1967 r. Piotrków Tryb.	x	x



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

3.	Dwór drewniany, 1850 r. ul. Główna 4, dz. Nr 112/2 (obecnie trwa rozbiórka z zamiarem odtworzenia)	590-IV-26 z 18.07.1953 r.	x	x
4.	Zespół dworski, XVIII w.	339/56 z dnia 24.07.1967 r.	x	x
5.	Budynek gospodarczy I w zespole dworskim, 1924 r. ul. Główna 2, dz. Nr 112/4 (d. magazyn spirytusu)		x	x
6.	Budynek gospodarczy II w zespole dworskim, 1924 r. ul. Główna 2, dz. Nr 112/4		x	x
7.	Gorzelnia w zespole dworskim, 1924 r. dz. Nr 112/4, ul. Główna 2		x	x
8.	Dom mieszkalny wielorodz, ul. Główna 3, 1921 r. dz. Nr 101/16		x	x
9.	Dom mieszkalny, ul. Główna 63, 1863 r.		x	x
10.	Cmentarz parafialny Rzymsko -katolicki, I p. XIX w.		x	x
<b>Huta Dłutowska</b>				
11.	Park w Hucie Dłutowskiej zał. w 1933-35 przy d. Domu Dziecka, (dz. Nr 288-289), pow. 6,44 ha	A/423 z 02.12.1991 r. i 09.11.1993 r. Piotrków Tryb.	x	x
12.	Park dekoracyjno-leśny w Hucie Dłutowskiej zał. 1936 r. dz. Nr 39, pow. 5,58 ha	A/301 z 01.08.1983 r. i 04.11.1993 r. Piotrków Tryb.	x	x
<b>Leszczyny Duże</b>				
13.	Dom mieszkalny, drewniany, Nr 45, dz. Nr 123/1 pocz. XX w.		x	x
<b>Piętków</b>				
14.	Chałupa, 1910 r. dz. Nr 70/3		x	x
<b>Redociny</b>				
15.	Dom drewniany, Nr 20, 1882r dz. Nr 87/2 i 88/2		x	x
16.	Kaplica paraf. rzymsko-kat. 1908 r. dz. Nr 103		x	x
17.	Dom drewniany, Nr 44, pocz. XX w. dz. Nr 105		x	x
<b>Drzewociny</b>				
18.	Cmentarz ewangelicki, Molenda, I poł. XX		x	x

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	w.dz. Nr 818			
<b>Tążewy</b>				
19.	Kaplica parafialna z 1876 r. Dz. Nr 317		x	x
<b>Las w pobliżu Pawlikowic II</b>				
20.	Cmentarz wojenny z I wojny światowej, ALP Nadl.Kolumna, ozn. 181B		x	x

Gminna ewidencja zabytków została opracowana w okresie poprzedzającym sporządzenie niniejszego studium. Jest ona procesem ciągłym i podlega stałej aktualizacji. Właściciele obiektów wpisanych do tej ewidencji, stanowiące własność prywatną, zostali o tym fakcie powiadomieni podczas czynności sporządzania ewidencji. Na podkreślenie zasługuje umieszczenie założenia dworsko-parkowego w Dłutowie w „Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2008- 2011” przyjętym uchwałą Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 19 czerwca 2007 r. i jego zaliczenie do obiektów reprezentatywnych dla regionu. Gmina Dłutów nie posiada Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.

Miejsca pamięci narodowej w gminie Dłutów obejmują zbiorowe mogiły na cmentarzu parafialnym rzymsko-katolickim w Dłutowie. Są to:

- mogiła ofiar terroru z lat 1940-44,
- mogiła żołnierzy WP z 1939 r.,
- mogiła zbiorowa żołnierzy WP poległych we wrześniu 1939 r.,
- mogiła lotników polskich strąconych nad wsią Ślądkowice we wrześniu 1939 r.

W gminie Dłutów znajduje się także cmentarz parafii Pawlikowice z lokalizacją w Pawłówku, w sąsiedztwie korytarza **drogi ekspresowej S8**.

#### 4.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Dłutów jest ich 99. Są świadectwem wielowiekowego osadnictwa. Ich zarejestrowane lokalizacje pokazano na rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju, zaś na rysunku pn. Kierunki polityki przestrzennej przedstawiono strefy ochrony archeologicznej wyznaczonej w odległości zapewniającej ochronę stanowisk istniejących jak i potencjalnych.

Na obszarze zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonania zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Poniżej, przedstawia się wykaz stanowisk, zaś na obydwu rysunkach studium również z przedstawioną graficznie lokalizacją.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DĘLUTÓW

Lp.	Obszar AZP nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Kultura	Chronologia	Uwagi
1.	70-50/28	Mierzączka Duża	5	łużycka	nieokreślona	
2.	70-50/29	Mierzączka Duża	6	łużycka	nieokreślona	
3.	70-50/22	Mierzączka Duża	4	łużycka	nieokreślona	
4.	70-50/21	Mierzączka Duża	2	łużycka	nieokreślona	
5.	70-50/20	Mierzączka Duża	3	bliżej nieokr.	okr. pradziejowy	
6.	70-50/6	Mierzączka Duża				Stan. archiw.
7.	70-50/19	Drzewociny	4	łużycka	okres epoki brązu	
8.	70-50/16	Drzewociny	1	przeworska	nieokreślona	
9.	70-50/17	Drzewociny	2	łużycka / nieokreślona	mezolit	
10.	70-50/18	Drzewociny	3	przeworska / nieokreślona	nieokreślona/ ep. kamienna	
11.	70-50/30	Brogi	2	nieokreślona	ep. kamienna	Gm. Dobroń
12.	70-50/27	Zimne Wody	9	łużycka	nieokreślona	
13.	70-50/26	Zimne Wody	10	polska	średniowiecze	
14.	70-50/32	Kol. Ldzań	6	łużycka	?	
15.	71-50/59	Drzewociny	15	pradziejowa	ep. kamienna	
16.	71-50/58	Drzewociny	14	polska	okr. nowożytny	
17.	71-50/56	Drzewociny	12	polska	okr. nowożytny	
18.	71-50/55	Drzewociny	11	pradziejowa	ep. kamienna	
19.	71-50/57	Drzewociny	13	polska	okr. nowożytny	
20.	71-50/54	Drzewociny	10	polska	okr. nowożytny	
21.	71-50/53	Drzewociny	9	pradziejowa	wcz. okres epoki brązu	
22.	71-50/52	Drzewociny	8	polska	okr. nowożytny	
23.	71-50/51	Drzewociny	7	polska	okr. nowożytny	
24.	71-50/56	Drzewociny	21	pradziejowa	ep. kamienna	
25.	71-50/49	Drzewociny	5	pradziejowa	ep. kamienna	
26.	71-50/48	Drzewociny	20	pradziejowa	ep. kamienna	
27.	71-50/47	Karczmy	21	pradziejowa	ep. kamienna	Drzewociny
28.	71-50/13	Drzewociny	6	polska	okr. nowożytny	
29.	71-50/71	Drzewociny	19	polska	okr. nowożytny	
30.	71-50/70	Drzewociny	18	polska	okr. nowożytny	
31.	71-50/72	Mierzączka Mała	1	pradziejowa	ep. kamienna	
32.	70-50/73	Mierzączka Mała	2	pradziejowa	ep. brązu	
33.	70-50/62	Orzk	7	pradziejowa	ep. kamienna	
34.	70-50/63	Orzk	8	pradziejowa	ep. kamienna	
35.	70-50/64	Orzk	9	pradziejowa	ep. kamienna	
36.	70-50/65	Orzk	10	pradziejowa	ep. kamienna	

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

37.	70-50/66	Orzk	11	pradziejowa	ep. kamienna	
38.	70-50/69	Orzk	14	pradziejowa	mezolit	
39.	70-50/67	Orzk	12	pradziejowa	ep. kamienna	
40.	70-50/68	Orzk	13	pradziejowa	mezolit	
41.	70-51/20	Dąbrowa	2	późn. śred.	fr. ceramiki	
42.	70-50/21	Dąbrowa	3	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
43.	70-51/19	Huta Dłutowska	8	późn. śred.	fr. ceramiki	
44.	70-51/18	Huta Dłutowska	2	późn. śred.	fr. ceramiki	
45.	70-51/17	Huta Dłutowska	1	nowożytność	fr. ceramiki	
46.	70-51/2	Huta Dłutowska	1	pradz. halsztat	ep. kamienna	archiwum
47.	70-51/16	Huta Dłutowska	7	XVI-XVIII w	fr. ceramiki	
48.	70-51/15	Huta Dłutowska	6	nowożytność	fr. ceramiki	
49.	70-51/14	Huta Dłutowska	5	pradzieje, śred., nowożytność	fr. ceramiki	
50.	70-51/13	Huta Dłutowska	4	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
51.	70-51/24	Huta Dłutowska	9	późn. śred./ nowożytność	żużel szklany	nieczynna huta szkła
52.	70-51/11	Huta Dłutowska	2	nowożytność	fr. ceramiki	
53.	70-51/12	Huta Dłutowska	3	nowożytność	fr. ceramiki	
54.	70-51/5	Dłutów Poduchowny	3	XV-XVII	fr. ceramiki	
55.	70-51/4	Dłutów Poduchowny	2	nowożytność	fr. ceramiki	
56.	70-51/3	Dłutów Poduchowny	1	nowożytność	fr. ceramiki	
57.	70-51/6	LeszczyńDuże	1	późn. śred./ nowożytność	odłupek podretusz.	
58.	70-51/22	LeszczyńDuże	3	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
59.	70-51/23	LeszczyńMałe	1	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
60.	70-51/7	Leszczyń Duże	2	XV-XVII	fr. ceramiki	
61.	70-51/8	Czyżemin	6	nowożytność	fr. ceramiki	
62.	70-51/9	Czyżemin	7	XVI-XVIII w	fr. ceramiki	
63.	70-51/10	Czyżemin	8	nowożytność	fr. ceramiki	
64.	70-51/14	Dłutów	2	późn. śred.	fr. ceramiki	
65.	70-51/15	Dłutów	3	późn. śred.	fr. ceramiki	
66.	70-51/16	Dłutów	4	neolit nowożytn.	zgrzebło; rdzeń, fr. ceramiki	

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

67.	70-51/13	Dłutów	1	późn. śred.	fr. ceramiki	
68.	70-51/12	Orzk	6	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
69.	70-51/11	Orzk	5	późn. śred.	fr. ceramiki	
70.	70-51/8	Orzk	2	nowożytność	fr. ceramiki	
71.	70-51/9	Orzk	3	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
72.	70-51/10	Orzk	4	średn.	fr. ceramiki	
73.	70-51/7	Orzk	1	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
74.	70-51/17	Pole Brzyście	1	XV-XVII	fr. ceramiki	Las
75.	70-51/18	Stoczki	1	nowożytność	fr. ceramiki	
76.	70-51/19	Dłutów	5	nowożytność	fr. ceramiki	
77.	70-51/20	Dłutów	6	nowożytność	fr. ceramiki	
78.	70-51/21	Redociny	1	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
79.	70-51/22	Redociny	2	nowożytność	fr. ceramiki	
80.	70-51/23	Porąbki	1	nowożytność	fr. ceramiki	
81.	70-51/24	Porąbki	2	nowożytność	fr. ceramiki	
82.	70-51/25	Redociny	3	późn. śred.	fr. ceramiki	
83.	70-51/26	Redociny	4	nowożytność	fr. ceramiki	
84.	70-51/27	Redociny	5	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
85.	70-51/28	Redociny	6	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
86.	70-51/29	Redociny	7	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
87.	70-51/30	Piętków	1	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
88.	70-51/32	Piętków	2	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
89.	70-51/33	Piętków	3	późn. śred./ nowożytność	fr. ceramiki	
90.	71-52/8	Lesieniec	2	neolit	fr. ceramiki	
91.	71-52/9	Lesieniec	3	pradziejowa, późne średn.	fr. ceramiki	
92.	71-52/12	Jastrzębieniec	1	wcz. średn.	fr. ceramiki	
93.	70-52/20	Czyżemin	1	późne średn.	fr. ceramiki	
94.	70-52/21	Czyżemin	2	wcz. średn., późne średn., nowożytność	fr. ceramiki	
95.	70-52/22	Czyżemin	3	wcz. średn., późne średn.	fr. ceramiki	
96.	70-52/23	Czyżemin	4	późne średn.	fr. ceramiki	
97.	70-52/24	Czyżemin	5	późne średn.	fr. ceramiki	
98.	70-52/28	Tążewy	1	średn./ nowożytność	śląd osadnictwa	
99.	70-52/29	Lesieniec	1	pradzieje, nowożytność	punkt osadniczy	we wsi Tążewy

#### 4.4. Wytyczne konserwatorskie wynikające z obowiązującego planu miejscowego gminy

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów wyznaczonych zostało 60 stanowisk archeologicznych, w tym 7 z nich w tekście planu wymienionych zostało jako wpisane do rejestru zabytków archeologicznych (5 stanowisk w Czyżeminiu, 1 stanowisko w Tażewach i 1 stanowisko w Lesieńcu). W celu ochrony zabytków archeologicznych plan ustalili:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innymi, związanymi z robotami ziemnymi – naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej,
- 2) planowane inwestycje i zmiany w użytkowaniu terenu mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu:
  - a) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje,
  - b) prac archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu, z rygiem ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych, obiektów archeologicznych,
  - c) przed przystąpieniem do prac ziemnych w miejscowościach Dłutów, Huta Dłutowska, Budy Dłutowskie, Pawłówek, Ślądkowice, a także w pasie około 50 m od naturalnych cieków wodnych – należy powiadomić służby archeologiczne.

W planie miejscowym zostały wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej:

**„A” – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej** obejmującej tereny o największym nagromadzeniu obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków wraz z najbliższym otoczeniem. Są nimi zespół dworsko-parkowy w Dłutowie oraz 2 parki zabytkowe w Hucie Dłutowskiej. Podkreślić należy, że założenie dworsko-parkowe w Dłutowie – według „Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2008-2011” zostało zaliczone do obiektów reprezentatywnych dla regionu. **Decyzja ta została podtrzymana przez „Wojewódzki Program Opieki nad Zabytkami w województwie łódzkim na lata 2020-2023”. Działaniami rekomendowanymi do podjęcia jest kompleksowa rewaloryzacja/rewitalizacja, a stan założenia określany jest jako zły.**

W obowiązującym planie miejscowym gminy Dłutów teren parku w Hucie Dłutowskiej, w którym mieścił się Środowiskowy Dom Samopomocy, a dawniej Szpital Kardiologiczny, został przeznaczony pod usługi z następującymi ustaleniami:

- zachowanie istniejącej zabudowy, istniejącego parku wpisanego do rejestru zabytków jako parku dekoracyjno-leśnego w strefie ochrony konserwatorskiej „B”,
- obowiązuje zachowanie grupy drzew zaliczonych do pomników przyrody – 2 szt. dębów szypułkowych,
- wszelkie prace inwestycyjne i pielęgnacyjno-modernizacyjne wymagają uzgodnienia WKZ,
- zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej.

Drugi z parków wpisanych do rejestru zabytków w Hucie Dłutowskiej został w planie miejscowym w całości przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z ustaleniami szczegółowymi typowymi dla innych terenów tej zabudowy w miejscowości Huta Dłutowska, a więc możliwością rozbudowy istniejących budynków i możliwością nowych podziałów. Te ustalenia, w odniesieniu do terenu parku wpisanego do rejestru zabytków należałoby realizować pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami zawartymi dla wszystkich obszarów objętych ochroną konserwatorską, tj.:

- zakres i stopień ochrony ustala każdorazowo Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- w obiektach wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace można prowadzić na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków planowanych wycinek i pielęgnacji drzewostanu.

**„B” – strefa częściowej ochrony konserwatorskiej** obejmująca istniejące cmentarze, otoczenie zespołu dworsko-parkowego w Dłutowie oraz tereny wiejskie wsi Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Orzk, Piętków, Redociny o zachowanych cechach dawnego rozplanowania i zagospodarowania. Należy tu zachować sieć uliczną oraz obiekty zabytkowe, a nowy sposób zagospodarowania powinien harmonizować skalą i zasadą ukształtowania z sąsiadującą zabudową. W szczególności zachować należy historyczne linie zabudowy i typy pierzei. Strefą częściowej ochrony konserwatorskiej należy też objąć aleję lipową wzdłuż drogi Dłutów-Leszczyny Duże, co wiąże się z utrzymaniem istniejącego drzewostanu.

**„E” – strefa ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych lub szczególnie wartościowych układów przestrzennych – obejmuje widok:**

- a) na kościół w Dłutowie,
- b) na zespół dworsko-parkowy w Dłutowie,
- c) w kierunku gorzelni w Dłutowie od strony drogi do Leszczyn Dużych.

W granicach strefy ustala się zakaz lokalizacji elementów przesłaniających widok na chronione obiekty i zespoły, ograniczenie wysokości zabudowy oraz zakaz nasadzeń wysokich drzew i ogrodzeń, które mogą ten widok przesłaniać.

#### **Wnioski:**

Gmina Dłutów nie posiada wiele zabytków wymagających pełnej ochrony konserwatorskiej, jednak te obiekty, które są uwzględnione w gminnej ewidencji zabytków, należy otoczyć pieczołowicie tą ochroną, niezależnie od formy własności. Historycznie ukształtowane układy osadnictwa wiejskiego zostały – niestety – zakłócone wyznaczeniem wielu nowych terenów zarówno w studium dotychczas obowiązującym jak i w spójnym z tym studium, obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego całej gminy Dłutów. Stąd, w nowej edycji studium należy dążyć do skorygowania tych terenów – głównie jednak w drodze tworzenia zwartych przestrzennie zespołów tej zabudowy z obowiązkiem objęcia ich nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dopiero w tych planach będzie możliwym nawiązywanie do tradycyjnych form zabudowy, z uwzględnieniem form objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków jak i dokonanie próby powiązania „nowych” i „starych” zespołów tej zabudowy. Będzie to niezwykle trudne, zważywszy moc prawną obowiązującego planu i widoczne w terenie realizacje jego ustaleń. Ustalenia konserwatorskie zawarte w obowiązującym planie miejscowym należy jednak w zmianie studium uwzględnić w pełnym zakresie.

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

### **5.1. Ludność i jej rozmieszczenie**

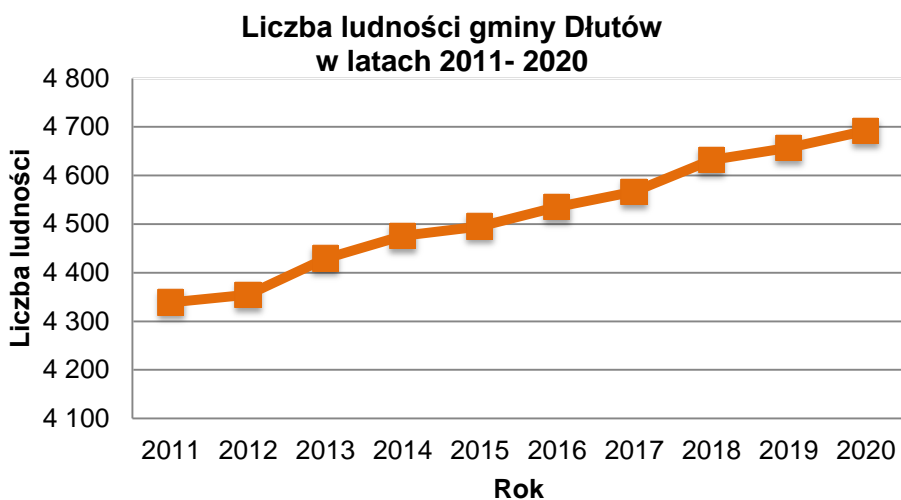
Ogólna liczba ludności gminy Dłutów na koniec 2020 r. wynosiła 4 692 osoby, co przy 101,2 km<sup>2</sup> powierzchni gminy daje średnią gęstość zaludnienia 46 osób/km<sup>2</sup> (średnia dla powiatu to 242 osoby/km<sup>2</sup>, a dla województwa łódzkiego wartość ta wynosi 134 osoby/km<sup>2</sup>).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

Rok	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
2011	4 339	2 161	2 178
2012	4 355	2 173	2 182
2013	4 429	2 216	2 213
2014	4 476	2 247	2 229
2015	4 495	2 253	2 242
2016	4 535	2 280	2 255
2017	4 567	2 294	2 273
2018	4 632	2 346	2 286
2019	4 657	2 339	2 318
2020	4 692	2 370	2 322

*Ludność gminy Dłutów wg płci w latach 2011-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS



*Przyrost liczby ludności gminy Dłutów w latach 2011-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Z powyższych danych wynika iż liczba ludności w gminie Dłutów ulega zwiększeniu. Co roku przybywa ~40 osób.

Według danych pozyskanych z Urzędu Gminy Dłutów na koniec 2020 r. demografia w poszczególnych miejscowościach przedstawiała się następująco:

Lp.	Miejscowość	Liczba ludności [os.]
1.	Borkowice	161
2.	Budy Dłutowskie	275
3.	Czyżemin	214
4.	Dąbrowa	269
5.	Dłutów	1 099
6.	Dłutówek	81
7.	Drzewociny	123



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

8.	Huta Dłutowska	490
9.	Jastrzębiec	18
10.	Kłucjasz	6
11.	Kociołki-Las	16
12.	Lesieniec	51
13.	Leszczyny Duże	180
14.	Leszczyny Małe	51
15.	Łaziska	113
16.	Mierzączka Duża	155
17.	Orzk	266
18.	Pawłówek	151
19.	Piętków	55
20.	Redociny	174
21.	Stoczki-Porąbki	144
22.	Ślądkowice	303
23.	Świerczyna	68
24.	Tążewy	142
<b>Razem</b>		<b>4 605</b>

Statystyka ludności w podziale na miejscowości na dzień 31.12.2020 r.  
Źródło: dane z Urzędu Gminy Dłutów

Do najliczniej zamieszkałych miejscowości (powyżej 250 osób) należą: Dłutów, Huta Dłutowska, Ślądkowice, Budy Dłutowskie, Dąbrowa i Orzk. Najmniej osób zamieszkuje miejscowości (poniżej 50 osób): Kłucjasz, Kociołki-Las oraz Jastrzębiec.

Wzrost liczby mieszkańców gminy jest efektem wyłącznie dodatniego salda migracji, bowiem przyrost naturalny jest w gminie od lat ujemny i waha się w poszczególnych latach od -34 na koniec 2020 roku do +5 na koniec 2019 roku.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>przyrost naturalny</b>	-23	-17	-28	-12	-7	13	-24	3	5	-34

Roczne saldo migracji na pobyt stały i czasowy to różnica między napływem ludności a jej odpływem z danego obszaru w określonym czasie. Na terenie gminy Dłutów w badanym przedziale czasowym mamy do czynienia z dodatnim saldem, co oznacza, że więcej osób osiedla się na terenie gminy niż z niej wyjeżdża. Wartości zaprezentowano w tabeli poniżej.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>saldo migracji</b>	65	39	92	55	-	47	51	57	41	65
<b>saldo migracji na 1 000 mieszkańców</b>	15,1	9,0	20,9	12,4	-	10,4	11,2	12,4	8,8	13,9

Średnia gęstość zaludnienia na koniec 2020 r. wynosi dla gminy 46 osoby na km<sup>2</sup>. Jest o wielkość bardzo mała zważywszy, że dla powiatu pabianickiego wynosi ona 242 osób na km<sup>2</sup>, a dla województwa łódzkiego – 134 osoby na km<sup>2</sup>.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>ludność na 1 km<sup>2</sup></b>	43	43	44	44	44	45	45	46	46	46
<b>zmiana liczby ludności na 1 000 mieszkańców</b>	9,8	3,7	17,0	10,6	4,2	8,9	7,1	14,2	5,4	7,5

W ogólnej liczbie mieszkańców występuje przeważająca w badanym okresie wyższa liczba kobiet nad liczbą mężczyzn, nie jest to jednak duża różnica. Współczynnik feminizacji w omawianym przedziale czasowym przyjmuje średnią wartość 101. Na 100 mężczyzn przypadają w 2020 r. 102 kobiety, jednak analizując te proporcje w poszczególnych grupach wiekowych stwierdzić należy, że również w gminie Dłutów w przedziale wieku 20-49 lat występuje wyraźne zachwianie tych proporcji. W tym przedziale wiekowym na 100 mężczyzn przypada 97 kobiet.

W strukturze ludności według grup wiekowych sytuacja na koniec 2020 r. przedstawia się następująco:

	<b>Wiek przedprodukcyjny [%]</b>	<b>Wiek produkcyjny [%]</b>	<b>Wiek poprodukcyjny [%]</b>
<b>Gmina Dłutów</b>	18,35	59,29	22,36
<b>Pow. pabianicki</b>	16,88	58,18	24,94
<b>Woj. łódzkie</b>	17,07	58,26	24,67

<b>Wskaźniki obciążenia demograficznego</b>	<b>gmina Dłutów</b>	<b>powiat pabianicki</b>
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	68,7	71,9
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	121,8	147,8
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	37,7	42,9

Wynika z powyższego, że sytuacja demograficzna w gminie Dłutów jest zbliżona do innych gmin wiejskich województwa i gmina nie wyróżnia się w tym zakresie niczym szczególnym. Należy się jednak spodziewać, że w wyniku przenoszenia się do gminy ludzi młodych, którzy aktualnie budują tutaj swoje domy jednorodzinne, odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym może wzrastać. Odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym w gminie Dłutów jest zbliżony do wskaźnika dla województwa łódzkiego oraz powiatu pabianickiego, co tylko potwierdza panujące trendy w całym kraju, jeżeli chodzi o strukturę ludnościową. Zauważalny jest jednak zwiększający się procent osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej strukturze ludnościowej. Świadczy o upowszechnionym na terenie całego kraju procesie starzenia się społeczeństwa. Należy spodziewać się pogłębiania tego zjawiska w latach kolejnych. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

## 5.2. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy

Liczba bezrobotnych na koniec 2020 r. wynosiła 84 osoby i stanowiła o najniższej w powiecie pabianickim stopie bezrobocia.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba bezrobotnych	195	211	243	257	204	171	117	101	88	68	84
mężczyźni	104	104	129	148	118	94	68	47	49	36	50
kobiety	91	107	114	109	86	77	49	54	39	32	34

Zródło: Powiatowy Urząd Pracy w Pabianicach

W gminie Dłutów, podobnie jak w całym powiecie pabianickim, wiek jest jednym z ważniejszych czynników decydujących o sytuacji jednostki na rynku pracy. Najliczniejszą grupę wśród zarejestrowanych bezrobotnych stanowiły osoby powyżej 50 roku życia (około 32,1% z ogółu).

Ważną cechą określającą szanse bezrobotnych na pozyskanie pracy jest wykształcenie. Kierunek i stopień zdobytego wykształcenia w istotny sposób określają statut bezrobotnego oraz jego zdolności do szybkiego reagowania na zmieniające się potrzeby rynku pracy. W trudnej sytuacji na rynku pracy znajdują się osoby o niskich kwalifikacjach.

Pracodawcy poszukują najczęściej pracowników wykwalifikowanych do poziomu umożliwiającego natychmiastowe podjęcie pracy bez konieczności szkolenia, co oznacza, że szansę na znalezienie i utrzymanie zatrudnienia zwiększają się wraz ze wzrostem poziomu wykształcenia i kwalifikacji zawodowych.

Najwyższe w całym powiecie pabianickim bezrobocie występuje w grupie osób z wykształceniem gimnazjalnym i poniżej (35,1% całej populacji wg stanu z końca grudnia 2020 r.). Drugą liczną grupę wśród pozostających bez pracy stanowią osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym (około 21,5%).

Kolejnym czynnikiem, obok wieku i wykształcenia, w znacznym stopniu decydującym o możliwościach znalezienia pracy jest doświadczenie zawodowe. Według tego kryterium najliczniejsze grupy wśród bezrobotnych zarejestrowanych to: osoby ze stażem zawodowym od 1 do 5 lat – (około 22,3 %) oraz od 10 do 20 lat (18,6%). Praktyka wskazuje, że bezrobotni, których staż pracy nie przekracza 1 roku, mają szczególne trudności ze znalezieniem pracy (18,3%).

W 2020 roku nastąpił wzrost liczby bezrobotnych w odniesieniu do 2019 roku zarówno wśród mieszkańców wsi, jak i miast w powiecie pabianickim. W gminie Dłutów odnotowano wzrost poziomu bezrobocia o 0,3%.

## 5.3. Warunki życia mieszkańców

### 5.3.1. Mieszkalnictwo

Jednym z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców są zasoby mieszkaniowe. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego, w gminie Dłutów, na koniec 2020 r. było 1 927 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 163 388 m<sup>2</sup>. Liczba izb przypadających na jedno mieszkanie wynosiła 3,82 i była wyższa niż średnia dla powiatu pabianickiego (3,59) i dla województwa łódzkiego (3,61).

Na 1 mieszkanie przypada tu 2,43 osób i jest to wskaźnik mniej korzystny od średnich dla powiatu pabianickiego (2,27) i województwa łódzkiego (2,34). Podobnie korzystne są dwa dalsze wskaźniki: liczba osób przypadająca na 1 izbę (0,64 dla gminy Dłutów, podczas gdy w powiecie wskaźnik ten wynosi 0,63, a dla województwa łódzkiego 0,65) oraz powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkanie (84,8 m<sup>2</sup> dla gminy Dłutów, podczas gdy dla powiatu wskaźnik ten wynosi 70,0 m<sup>2</sup>, a dla województwa łódzkiego 69,9 m<sup>2</sup>).

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]	77,5	78,1	78,6	79,4	79,9	80,5	81,2	82,0	83,0	84,0	84,8
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]	31,0	31,1	31,6	31,9	31,9	32,4	32,9	33,3	33,7	34,4	34,8
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,62	3,64	3,66	3,68	3,69	3,72	3,73	3,76	3,78	3,80	3,82
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,50	2,51	2,49	2,49	2,50	2,48	2,47	2,46	2,46	2,44	2,43
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,69	0,69	0,68	0,68	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64

W gminie Dłutów gospodarkę komunalną obrazują następujące wskaźniki (dane z 2019 r.):

- 1) Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań:
  - wodociąg – 85,0%,
  - ustęp splukiwany – 76,4%,
  - łazienka – 71,0%,
  - centralne ogrzewanie – 56,1%.
- 2) Budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych:
  - wodociąg – 79,6%,
  - kanalizacja – 19,4%.
- 3) Korzystający z instalacji w % ogółu ludności:
  - wodociąg – 81,9%,
  - kanalizacja – 26,2%.
- 4) Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca – 38,8 m<sup>3</sup>.

### 5.3.2. Administracja

W miejscowości Dłutów znajdują się siedziby: Urzędu Gminy, Banku Spółdzielczego „PA-CO BANK”.

### 5.3.3. Opieka medyczna i socjalna

Podstawową opiekę medyczną mieszkańcom gminy Dłutów Świadczy Ośrodek Zdrowia NZOZ „Polmed” i Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Dłutowie. W zakresie opieki szpitalnej mieszkańcy gminy korzystają z placówek zlokalizowanych w Pabianicach i w Łodzi. W gminie funkcjonują dwie apteki, obydwie zlokalizowane w ośrodku gminnym w Dłutowie.

W Drzewocinach, w budynku zaadaptowanym po zlikwidowanej szkole podstawowej, funkcjonuje Środowiskowy Dom Samopomocy dla osób niepełnosprawnych dorosłych, zaś w Hucie Dłutowskiej, po zlikwidowanym Szpitalu Rehabilitacji Kardiologicznej – do niedawna funkcjonowała filia tego Domu dla dzieci. Obecnie budynek po ŚDS w Hucie Dłutowskiej nie jest użytkowany, a gmina poszukuje odpowiedniej formy dla jego użytkowania (formuła zbliżona do dotychczasowego sposobu użytkowania tj. obiektu w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej).

#### 5.3.4. Oświata

Obecnie w gminie Dłutów funkcjonuje jedna „Szkoła Podstawowa im. Lotników Września 1939 roku” zlokalizowana we wsi gminnej Dłutów. Szkoła posiada salę gimnastyczną oraz plac zabaw i siłownię zewnętrzną. Istniejące wcześniej szkoły we wsiach: Ślądkowice, Drzewociny, Orzk, Leszczyń Duże, Huta Dłutowska, Dąbrowa i Czyżemin, zostały zlikwidowane, a budynki przystosowano do pełnienia innych funkcji. Jedyne w gminie „Leśne Przedszkole” funkcjonuje również we wsi gminnej Dłutów przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym.

#### 5.3.5. Kultura, sport, turystyka i rekreacja

Funkcję upowszechniania kultury na terenie gminy pełnią Gminny Dom Kultury oraz Biblioteka Publiczna w Dłutowie, która jest jedyną placówką tego typu na terenie gminy. GDK i Biblioteka mieszczą się w tym samym budynku przy ul. Polnej w Dłutowie.

Na koniec 2019 r., z biblioteki skorzystało 200 czytelników, wypożyczając średnio po 34 woluminy w ciągu roku.

Pomimo wielu walorów przyrodniczych i bliskości do dużych miast województwa – baza wypoczynkowa i turystyczna nie jest bogata. Jedyne ośrodek wypoczynkowy całoroczny, dysponujący około 100 miejscami, znajduje się w Drzewocinach i nie jest to ośrodek ogólnodostępny – jest bowiem Ośrodkiem Rehabilitacyjno-Wypoczynkowym „Caritas” Archidiecezji Łódzkiej. W Ślądkowicach i w Dłutówku istnieją gospodarstwa agroturystyczne oferujące naukę jazdykonnej, a w miejscowości Pawłówek przy drodze wojewódzkiej – hotel z restauracją. Jedyne w gminie boisko sportowe, zlokalizowane przy ul. Polnej, w dolinie rzeki Jesionki, nie jest wystarczającym dla zaspokojenia potrzeb. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów wyznaczono też tylko jeszcze jedną lokalizację boiska w Hucie Dłutowskiej. Potrzeba takich boisk jest ewidentna, w związku z dużą powierzchnią wyznaczonych terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. Lokalizacje takie powinny zostać wskazane w toku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych zespołów tej zabudowy. Przez teren gminy przebiega Łódzki Szlak Konny im. mjr. H. Dobrzańskiego „Hubala” (odcinek 01), będący najdłuższą trasą tego typu w Europie. Jego przebieg przedstawiono na rysunku studium. Od 2014 r. na terenie gminy funkcjonuje nowa atrakcja turystyczna województwa łódzkiego, mianowicie trasy questingowe polegające na zwiedzaniu tras, rozwiązywaniu zadań i zdobywaniu odznaczeń. Trasa na terenie gminy nosi nazwę „Historia na ścieżkach natury”.

#### 5.3.6. Zróżnicowanie i dostępność usług

W gminie Dłutów nie ma dużej oferty usług. Najwyższa dostępność do tych usług występuje we wsi gminnej Dłutów, zaś w pozostałych miejscowościach usługi zaspokajane są na poziomie podstawowym (praktycznie tylko handel podstawowymi artykułami spożywczo-przemysłowymi i dostawą gazu w butlach).

### 6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

#### 6.1. Zagrożenie powodziowe

Na terenie gminy Dłutów występują miejsca zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi, w szczególności związane z wiosennymi wodami roztopowymi. W dolinie rzeki nie ma wałów

przeciwpowodziowych, a zagrożenie powodziowe dotyczy terasy zalewowej doliny rzeki opartej o naturalne brzegi. Dolina jest bardzo rozległa i w części sąsiadującej z gminą Dobroń stanowiła przedmiot lokalizowania projektowanego zbiornika retencyjnego pn. „Ldzań”. Mimo projektowanego objęcia części doliny specjalną ochroną siedliskową NATURA 2000 „Grabia” – dalsze rezerwowanie terenów z przeznaczeniem pod budowę zbiornika wydaje się być zasadne. W niniejszym opracowaniu postuluje się zatem o utrzymywanie lokalizacji projektowanego zbiornika.

Największe powierzchnie terenów najbardziej narażonych na zalewanie w gminie Dłutów obejmują sołectwa Drzewociny i Orzk w dolinie Grabi oraz w dolinie rzeki Jesionki – w sołectwach: Dłutów, Leszczyny Małe i Tążewy.

Okresowe wezbrania wód obydwu tych rzek nie stanowią zagrożenia dla mieszkańców, gdyż swoim zasięgiem nie wkraczają na tereny zabudowane i przeznaczone pod zabudowę. Niewielki udział terenów zagrożonych powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%) wymaga indywidualnych zabezpieczeń. Są to jednak tereny przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę, gdzie należy je uznać jako „problemowe” wymagające indywidualnego rozwiązania zabezpieczeń w tym zakresie.

## 6.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

Na terenie gminy Dłutów nie ma obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## 6.3. Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie Dłutów odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Pabianicach. W gminie funkcjonuje 10 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej w następujących miejscowościach: Dłutów, Redociny, Orzk, Mierzączka Duża, Piętków, Śładkowice, Tążewy, Huta Dłutowska, Leszczyny Duże i Czyżemin. Jednostka OSP w Dłutowie należy do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego.

## 7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

W przyjętym przez Radę Gminy w Dłutowie w 2007 r. „Planie rozwoju lokalnego” na lata 2007-2013 określono, że strategicznym dążeniem gminy jest zapewnienie wzrostu poziomu życia mieszkańców oraz zrównoważonego rozwoju gminy w oparciu o posiadane zasoby i możliwości. Celami strategicznymi gminy są zaś:

1. Wykorzystanie walorów środowiska i potencjału ludzkiego dla rozwoju gminy. Gmina powinna zatem postawić na rozwój turystyki, agroturystyki i aktywnej rekreacji na swoim terenie. Działania w tym kierunku powinny sprzyjać rozbudowie bazy rekreacyjnej, rozbudowie infrastruktury, budowie małych zbiorników wodnych, zalesianiu nieużytków i wspieraniu rozwoju ogólnodostępnej bazy turystycznej.
2. Poprawa warunków życia w gminie. Osiągnięcie tego celu ma odbywać się poprzez: zadbanie o dobry stan techniczny i dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej, dostępność do usług, w szczególności do nauki, kultury i sportu, wspomaganie lokalnej przedsiębiorczości i zachęcanie inwestorów do tworzenia nowych miejsc pracy, zadbanie o bezpieczeństwo mieszkańców.

Mocnymi stronami gminy są:

- położenie geograficzne gminy, w szczególności bliskość dużych miast (Łódź, Pabianice, Bełchatów), stanowiących rynki zbytu produktów rolnych w stanie surowym i przetworzonym,
- walory krajobrazowo-turystyczne (czyste środowisko, dużo lasów, tradycje wypoczynku na własnych działkach rekreacyjnych (letniskowych),
- stosunkowo dobry standard gospodarstw domowych,
- korzystne warunki agroekologiczne dla intensyfikacji produkcji rolnej, w szczególności

przetwórstwa rolno-spożywczego,

- bardzo dobre warunki ekofizjograficzne dla rozwoju funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, zwłaszcza w Dłutowie, Borkowicach i Dłutówku,
- duży popyt na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Słabymi stronami gminy są:

- istotne braki w uzbrojeniu terenów osadnictwa wiejskiego i terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- zły stan istniejących dróg gminnych i ograniczone możliwości finansowe na urządzenie nowych dróg osiedlowych,
- niewystarczające ogólnodostępne zaplecze turystyczne, brak bazy noclegowej i gastronomicznej,
- brak nowych miejsc pracy dla młodych i wykształconych,
- brak ofert gminy w zakresie przygotowanych i uzbrojonych terenów pod inwestycje o różnych funkcjach: od mieszkaniowych po rekreacyjne, usługowe i przemysłowe.

Z obserwacji terenowych wynika, że strategiczne cele rozwoju gminy nie są w pełni realizowane. W szczególności, cele obejmujące rozwój turystyki i rekreacji mijają się z zapotrzebowaniem społecznym wyrażonym wnioskami złożonymi do niniejszej zmiany studium. Powszechny jest bowiem wnioskowany odwrót od przeznaczania terenów pod indywidualną zabudowę rekreacyjną (letniskową) na rzecz budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. To z kolei sprawia, że celem rozwoju gminy jawi się stworzenie z gminy Dłutów sypialni, czy też zaplecza mieszkaniowego dla miast – Pabianic i Łodzi, a nie miejsc sezonowego wypoczynku na własnych działkach.

## **8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

W zakresie struktury własności, sytuacja w gminie Dłutów nie odbiega od średnich dla wszystkich gmin wiejskich Polski środkowej. W strukturze własności gminy na obszarach wiejskich dominuje własność osób fizycznych (6.456 ha), stanowi bowiem 63,7% ogólnej powierzchni. Własność Skarbu Państwa to 33,2%, powierzchni, na którą składają się przede wszystkim grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych w tym głównie Administracji Lasów Państwowych. Własność komunalna gminy to zaledwie 1,85% powierzchni obszarów wiejskich. Własność kościołów i związków wyznaniowych obejmuje 11 ha, a wspólnot gruntowych – zaledwie 8 ha. Na uwagę zasługuje fakt dyspozycji 76 ha w gestii spółek prawa handlowego.

## **9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

### **9.1. Natura 2000**

Zgodnie z postanowieniami prawa Wspólnoty Europejskiej, Natura 2000 to europejska sieć ekologiczna, której celem jest zachowanie rodzajów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków ważnych dla Wspólnoty.

Rodzaje siedlisk przyrodniczych oraz gatunki będące przedmiotami ochrony są wymienione w odpowiednich załącznikach Dyrektywy 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywy Siedliskowej) i Dyrektywy 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków (tzw. Dyrektywy Ptasiej). Sieć Natura 2000 składa się z dwóch typów obszarów:

- specjalne obszary ochrony siedlisk (SOOS), tworzone na podstawie Dyrektywy

Siedliskowej dla ochrony: typów siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt,

- obszary specjalnej ochrony ptaków (OSOP), tworzone na podstawie Dyrektywy Ptasiej dla ochrony siedlisk ptaków.

Natura 2000 jest przyjętym przez Unię Europejską systemem ochrony elementów przyrody, najważniejszych z punktu widzenia całej Europy.

Polega on na wybraniu określonych obszarów (według określonych kryteriów), a następnie ich skutecznej ochronie. Podstawą do wybrania i ochrony obszarów zaliczanych do systemu Natura 2000 stanowią dwie, istniejące wcześniej, dyrektywy europejskie, tzw: Dyrektywa Ptasia i Dyrektywa Habitatowa (siedliskowa).

Od 2004 r. prowadzone są działania umożliwiające rozszerzenie terenów naturowych w oparciu tzw. „Shadow List”. W krajowej sieci Natura 2000, w granicach gminy Dłutów, w najbliższym czasie może się znaleźć powierzchnia ok.1 km<sup>2</sup> w ramach obszaru „Grabia”, który w grudniu 2008 r. został zatwierdzony przez Komisję Europejską jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty. Tereny przewidziane do objęcia ochroną na podstawie dyrektywy siedliskowej rozciągają się wzdłuż rzeki Grabi w zachodniej i południowo zachodniej części gminy. Granice projektowanego obszaru Natura 2000 przedstawione na obydwu rysunkach studium są zbieżne z projektem Ministerstwa Środowiska oraz propozycją Wojewódzkiego Zespołu Specjalistów w Łodzi.

## 9.2. Obszary Chronionego Krajobrazu

Projektowane granice „Tuszyńsko - Dłutowsko – Grabiańskiego” obszaru chronionego krajobrazu zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów uchwalonym w 2004 r. Swym zasięgiem obejmuje on praktycznie cały obszar gminy z wyłączeniem jej południowo wschodniej części, którą stanowią fragmenty gruntów wsi Redociny, Lesieniec i Piętków. Są to te same granice, które uwzględnia również plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Obszar ten formalnie nie został jednak utworzony.

Projektowany OCHK obejmuje tereny cenne ze względu na walory przyrodnicze związane z dolinami rzek Grabi, Wolbórki i Dobrzyńki ze szczególnym uwzględnieniem terenów źródłiskowych Wolbórki oraz terenów leśnych o zróżnicowanych siedliskach występujących w dolinach rzek i ich otoczeniu. Przedmiotem ochrony staną się także tereny o szczególnych walorach krajobrazowych związanych z ciągiem pagórków morenowych. Na całym obszarze projekt OCHK przewiduje wprowadzenie ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększenia różnorodności biologicznej.

W projekcie zmiany studium(...) przedstawiony został nowy przebieg granic OCHK, możliwy do przyjęcia na terenie gminy jako rozwiązanie alternatywne do propozycji przedstawionej gminie przez Wojewodę Łódzkiego.

Na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego z 2018 r. planowane jest utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowskiego” – na jego terenie znajdują się obszary objęte niniejszą zmianą studium położone w części obrębu geodezyjnego Dąbrowa. Projektowany OCHK obejmować ma fragment istniejącego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi”.

## 9.3. Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe

Ta forma ochrony istnieje na obszarach wyróżniających się cennymi elementami krajobrazu naturalnego. Na terenach ZPK przyroda ożywiona w naturalny sposób współgra z krajobrazem stanowiąc jego dopełnienie. W obrębie lasów Nadleśnictwa Kolumna w granicach gminy Dłutów istnieją trzy zespoły przyrodniczo krajobrazowe utworzone na mocy rozporządzeń wojewody piotrkowskiego oraz wojewody łódzkiego. Są to:



**Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dąbrowa I”** obejmujący swoim zasięgiem drzewostany jodłowo-sosnowe o powierzchni 55,98 ha, położone w całości na terenie administrowanym przez Nadleśnictwo Kolumna, leśnictwo Dąbrowa w oddziałach. 187, 188 i 189;

**Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dąbrowa II”** obejmuje swoim zasięgiem drzewostany jodłowo- sosnowo- dębowe o powierzchni 142,84 ha, położone w całości na terenie administrowanym przez Nadleśnictwo Kolumna, leśnictwie Dąbrowa w oddz. 215, 216, I 217 oraz w leśnictwie Borkowice w oddziałach 225 b, 226 i 227. ZPK „Dąbrowa I” i „Dąbrowa II” zostały utworzone na mocy Rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/96 z dnia 4 listopada 1996 r.;

**Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Borkowice”** został utworzony na mocy Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 48/2001 z dnia 8 sierpnia 2001 r.

Tereny leśne objęte tą formą ochrony charakteryzują się wyjątkowo urozmaiconą mozaiką siedlisk. W granicach zespołu istnieją naturalne zbiorniki wodne otoczone przez lasy zakwalifikowane do kategorii lasów wodochronnych i glebochronnych. Te ostatnie położone są na obszarze wydm. W granicach zespołu „Borkowice” występują naturalne drzewostany jodłowo-bukowe. Są one położone na północnej granicy naturalnego zasięgu tych gatunków. Zespół zajmuje powierzchnię 507,38 ha.

**Projektowany Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Młynów nad Grabią”** stanowi przedłużenie istniejącego w sąsiedniej gminie Dobroń ZPK „Dolina Środkowej Grabi” przewidzianego do zmiany nazwy na „Młynów nad Grabią”. Obejmuje odcinek doliny rzeki Grabi i jego granice w większości pokrywają się z granicami obszaru Natura 2000 „Grabią”.

#### 9.4. Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne tworzone są na niewielkich terenach najczęściej stanowiących jednolite lub różnorodne ekosystemy, mające istotne znaczenie dla bioróżnorodności obszarów większych.

Na podstawie Rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 5/96 z dnia 4 listopada 1996 r. na terenie leśnictwa Borkowice oraz częściowo na gruntach wsi Orzk został utworzony użytek ekologiczny o powierzchni 33,00 ha. Jest to kompleks stawów śródleśnych z wykształconymi zbiorowiskami roślinności wodnej i nadbrzeżnej oraz z całym bogactwem fauny. Wykształcone tu biocenozy wraz z istniejącym biotopem tworzą szczególnie cenny w dużych kompleksach leśnych ekosystem.

#### 9.5. Pomniki przyrody

Są to pojedyncze twory przyrody ożywionej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów. W szczególności są to okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie. Na terenie gminy istnieje łącznie 9 pomników przyrody, którymi są pojedyncze drzewa lub grupy drzew. Są to:

- Grupa drzew - 5 dębów, 1 lipa, 1 kasztanowiec w parku wiejskim w Dłutowie;
- Grupa drzew - 2 dęby szypułkowe w parku wiejskim w Hucie Dłutowskiej;
- Grupa drzew - 4 lipy drobnolistne przy kościele w Dłutowie Poduchownym;
- Grupa drzew - 7 dębów szypułkowych. na cmentarzu w Dłutowie;
- Dąb szypułkowy w Dłutowie Poduchownym;

- Buk zwyczajny leśnictwo Dąbrowa oddz. 216 c;
- Dąb szyp. 350 cm leśnictwo Dąbrowa oddz. 245 m;
- Dąb szyp. 390 cm leśnictwo Dąbrowa oddz. 213 g;
- Dąb szyp. 360 cm leśnictwo Dąbrowa oddz. 231 g;
- Dąb szyp. 350 cm leśnictwo Borkowice oddz. 245 m.

Na terenach leśnych zlokalizowanych jest nadto kilka kolejnych okazałych drzew, którym nadanie statusu pomnika przyrody jest uzasadnione.

#### 9.6. Parki wiejskie

Na terenie gminy istnieją trzy zespoły zadrzewień urządzonych posiadających status parków. Są to parki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

**Park w Dłutowie** o powierzchni 5,44 ha (wg studium historycznego z 1978 r. 3,88 ha). Park jest częścią całego obiektu jakim jest zespół dworsko-parkowy. W jego granicach znajdują się także ruiny drewnianego dworu oraz zabudowania gospodarcze, w tym wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Park do rejestru zabytków został wpisany pod nr A/433 (decyzja z dnia 24.07.1967 r.)

Zadrzewienie złożone jest głównie z gatunków liściastych jak lipy, klony, kasztanowce, dęby szypułkowe. Niewielki udział w składzie gatunkowym mają świerki. Park tworzony był w trzech etapach z czego etap pierwszy miał miejsce na początku XVIII w. i z tego okresu pochodzą najstarsze dęby i lipy.

Zasadnicza część drzewostanu pochodzi prawdopodobnie z drugiej połowy XIX oraz początku wieku XX. Stan sanitarny drzewostanu świadczy o tym, że nigdy do tej pory nie przeprowadzono tu zabiegów pielęgnacyjnych związanych z konserwacją drzew. Wysokie walory dendrologiczne całego obiektu powinny być uzasadnieniem do podjęcia działań na rzecz zachowania ciągłości zadrzewienia, które jest elementem strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

**Park w Hucie Dłutowskiej przy ul. Willowej 22** ma powierzchnię 6,44 ha, obejmuje działki nr 288 i nr 289. Do rejestru zabytków został wpisany pod nr A/423 na podstawie decyzji z dnia 2.12.1991 r. Park posiada dokumentację dendrologiczną z 2005 r. aktualizowaną w roku 2008. Założenie parkowe powstało w latach 30 XX w. I z tego okresu pochodzi większość nasadzeń. Wyraźnie czytelny jest układ przestrzenny parku. Zadrzewienie w większości zbudowane jest z gatunków liściastych. Elementem wyróżniającym jest udział jedlicy zielonej zwanej także jedlicą Douglasa lub daglezią-*Pseudotsuga menziesii* Carriere). Na podstawie inwentaryzacji dendrologicznych przeprowadzonych na potrzeby obu dokumentacji stwierdzono w parku ponad 930 nasadzeń drzew i krzewów. Obecnie park jest własnością prywatną.

**Park w Hucie Dłutowskiej (dz. Nr 39).** Park o powierzchni 6,5 ha, do rejestru zabytków województwa piotrkowskiego został wpisany pod nr 301 na podstawie decyzji z 31.08.1983 r. Drzewostan parku posiada charakter dekoracyjno – leśny. Zbudowany jest głównie z gatunków liściastych. Wg inwentaryzacji dendrologicznej wykonanej w 2004 r. istnieje tu ponad 2000 drzew i krzewów spośród 33 gatunków. Park został założony w latach trzydziestych XX w. Zachował się tu dawny układ przestrzenny. Walory klimatyczno-krajobrazowe parku pozwoliły wcześniej umieścić tu sanatorium przeciwgruźlicze, a następnie oddział kardiologiczny. Obecnie zlokalizowany jest tu dom środowiskowy samopomocy pozostający pod zarządem Gminy Dłutów.

### 9.7. System ekologiczny gminy

System ekologiczny gminy składa się z trzech podstawowych elementów jakimi są kompleksy lasów, dolina rzeki Grabi oraz dolina rzeki Jesionki z kompleksami stawów zasilanych przez rzekę. Dodatkowymi elementami są lokalne korytarze ekologiczne związane z dolinkami pozostałych mniejszych cieków i rowów stanowiących podstawowe urządzenia melioracyjne.

W systemie tym ważną rolę spełniają też naturalne zbiorniki retencyjne (tereny podmokłe, oczka wodne, nieuregulowane odcinki cieków).

W oparciu o te elementy realizowany jest system ochrony przyrody i krajobrazu, na który składają się projektowane tereny Natura 2000 i "Tuszyńsko - Dłutowsko – Grabiański" Obszar Chronionego Krajobrazu. W system ekologiczny gminy są wkomponowane istniejące zespoły przyrodniczo krajobrazowe, projektowany zespół przyrodniczo- krajobrazowy, użytki ekologiczne oraz zadrzewienia parkowe z pomnikami przyrody.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyznacza długoterminowe kierunki polityki przestrzennej gminy. W tym okresie mogą zachodzić zmiany zawarte w obowiązujących aktach prawnych, mogą też być wprowadzane zmiany wynikające z przyjętych dokumentów o znaczeniu regionalnym. W niniejszej zmianie studium uwzględniono wszystkie, obecnie aktualne zamierzenia dotyczące zachowania i ochrony cennych przyrodniczo fragmentów gminy jako elementu regionalnego i krajowego systemu obszarów prawnie chronionych i przewidzianych do takiej ochrony. O zakresie i ewentualnej konieczności czy celowości wprowadzania zmian do kolejnych edycji studium zadecydują jednak organy samorządowe gminy w oparciu o ocenę aktualności studium, dokonywaną przynajmniej raz w kadencji rady gminy.

### 10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie gminy Dłutów nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Zasoby udokumentowanych złóż kopalin obejmują 8 złóż kruszywa naturalnego „Czyżemin”, „Czyżemin I”, „Czyżemin II”, „Czyżemin III”, „Czyżemin IV”, „Czyżemin V”, „Mierzączka Duża”, „Ślądkowice”, które według „Bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce” wg stanu na koniec 2020 r. wynosiły łącznie 3 848 tys. ton. Dwa złoża podlegają rekultywacji: złożo Czyżemin samorekultywacji, złożo Czyżemin I rekultywacji w kierunku leśnym. Cztery złoża tj. Czyżemin III, Czyżemin IV, Mierzączka i Ślądkowice nie były do czasu udokumentowania eksploatowane (wielkość zasobów podano w tabeli 3.2) W dokumentach organu administracji geologicznej wokół udokumentowanych złóż w Czyżeminie wskazany jest obszar o możliwych perspektywicznych zasobach kruszywa, gdzie eksploatacja może być dopuszczona po udokumentowaniu zasobów. Obszar perspektywicznego występowania kruszywa oznaczono na rysunku studium. W miejscowości Mierzączka Duża znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego (piaski) o wielkości zasobów szacowanych na ok. 181 tys. ton. według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Wschodnia część gminy Dłutów znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”. Jest to zbiornik dolnokredowy o charakterze porowym. Zbiornik nie jest zakwalifikowany do najwyższej i wysokiej ochrony.

## 11. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

### 11.1. Sieć drogowa

Układ komunikacyjny gminy Dłutów tworzą: droga wojewódzka, drogi powiatowe i drogi gminne. Nie ma w gminie Dłutów linii kolejowych.

Droga wojewódzka Nr 485, klasy głównej, relacji Pabianice-Belchatów, przebiega przez gminę południkowo przecinając wsie: Huta Dłutowska, Budy Dłutowskie, Dłutów i Świerczyna. Długość drogi w granicach gminy Dłutów wynosi 9,8 km. Zgodnie z wymaganiami zawartymi w ustawie o drogach publicznych, szerokość korytarza w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej (G). Droga nie powinna bezpośrednio obsługiwać nowych terenów przyległych.

Drogi powiatowe:

Numer drogi	Relacja	Długość w granicach gminy w km	Nawierzchnia, stan techniczny
3310E	Róża (gm. Dobroń) – Pawlikowice – Pawłówek – Rydzyny (gm. Pabianice) – Dłutów	4,4	asfalt, stan średni
3313E	Mogilno Duże (gm. Dobroń) – Ślądkowice – Mierzączka Duża – Dłutów – Tążewy- Tuszyn	16,5	asfalt, wymaga kapitalnego remontu na odcinku Tążewy – Dłutów – Mierzączka Duża
1512E	Leszczyny Duże – Czyżemin – Zofiówka (gm. Tuszyn)	5,2	asfalt, w części naw. gruntowa, w części wymaga kapitalnego remontu
2904E	Czyżemin – Tuszyn	1,0	asfalt, stan dobry
<b>Razem</b>		<b>27,1</b>	

Drogi powiatowe zapewniają połączenia komunikacyjne poszczególnych miejscowości w gminie z obszarami sąsiednimi położonymi poza gminą Dłutów. Podstawowe kierunki tych połączeń prowadzą z Dłutowa w kierunku Dobronia, Tuszyń i Pabianic. W przewadze drogi powiatowe nie mają parametrów w zakresie szerokości korytarzy w liniach rozgraniczających wymaganych dla dróg zbiorczych i lokalnych. Również ich nawierzchnia wymaga pilnych prac naprawczych. W obowiązującym planie miejscowym gminy wszystkie drogi powiatowe zostały zaliczone do dróg lokalnych.

Drogi gminne

Łączna ich długość w gminie Dłutów wynosi 103,97 km. Ich parametry i stan techniczny jest niedostateczny, większość wymaga poszerzenia i przebudowy oraz nowej nawierzchni. Są to następujące drogi:

Numer drogi	Relacja	Długość w km	Nawierzchnia, uwagi
106610E	gr. gm. Tuszyn – Redociny – Dłutów	5,6	asfalt, stan bdb.
106611E	gr. gm. Grabica – Lesieniec	2,39	asfalt, stan bdb. i zły

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

108001E	Budy Dłutowskie-Dłutówek- Borkowice	3,56	utwardzona, częściowo gruntowa
108002E	Dr.woj.485 – Dłutów Poduchowny	0,5	gruntowa, param. ndst
108003E	Budy Dłutowskie – Leszczyny Duże	1,19	asfalt, częściowo gruntowa, param. db.
108004E	Droga przez wieś Budy Dłutowskie	1,7	asfalt, parametry db.
108005E	Droga do gajówki Smolarnia	1,0	gruntowa, param. db
108006E	(Rydziny) – gr.gm. Pabianice – Czyżemin – gr.gm. Tuszyn	3,28	asfalt, parametry dobre
108007E	Czyżemin – droga do lasu	0,7	asfalt, parametry db
108008E	Pawlikowice – Dąbrowa – Huta Dłutowska	5,7	częściowo asfalt, częściowo gruntowa (w części droga ALP)
108009E	Mierzączka Duża – gr.gm. Dobroń	2,9	asfalt, część grunt.
108010E	Drzewociny – Zimna Woda – gr.gm. Dobroń	1,92	gruntowa, param. db.
108011E	Mierzączka Duża – Mierzączka Mała	6,06	asfalt
108012E	Mierzączka Mała – Łaziska – dr.pow.3313E	5,15	asfalt, część gruntowa(w części droga ALP)
108013E	Huta Dłutowska – do lasu	1,1	asfalt, część grunt. (w części droga ALP)
108014E	Huta Dłutowska – do dr.pow.3310E	2,8	gruntowa, częściowo asfaltowa, param. db
108015E	Huta Dłutowska – do b.Ośr. Kardiolog.	0,8	gruntowa
108016E	Leszczyny Duże – Leszczyny Małe	1,0	gruntowa
108017E	Droga przez wieś Leszczyny Małe	0,85	asfalt, stan bdb.
108018E	Dr. pow. 3313E – Łaziska – Orzk – gr.gm	3,75	asfalt do wsi Orzk
108019E	Dłutów, ul.Południowa – Orzk	3,5	asfalt, częściowo gruntowa
108020E	Orzk – Drzewociny – gr.gm. Zelów	5,54	asfalt, częściowo gruntowa
108021E	Droga przez wieś Pawłówek	1,4	asfaltowa, częściowo gruntowa
108022E	Piętków – Jastrzębiec – gr.gm.	2,0	asfalt
108023E	Gr.gm. Pabianice – Pawlikowice	3,7	gruntowa
108024E	Droga przez wieś Stoczki-Porąbki	1,0	asfalt
108025E	Łajsce – Dłutów (ul. Krzywa,ul. Armii Krajowej	6,2	w części asfalt, gruntowa i utwardz.
108026E	Stoczki Porąbki – Piętków	3,7	asfalt
108027E	Odcinek pomiędzy drogami gminnymi Nr 108026E – 108028E	1,16	gruntowa
108028E	Dłutów (dr. woj. nr 485)-Świerczyna-gr.gm. Grabica – (Kociołki)	5,10	asfalt, częściowo gruntowa
108029E	Droga przez wieś Świerczyna	1,3	asfalt
108030E	Droga przez wieś Kociołki Las	1,42	gruntowa
108031E	Droga przez Kolonię Huta Dłutowska	1,35	asfaltowa
108032E	Droga przez Hutę Dłutowską	1,7	asfalt

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

108033E	Droga przez Kapkazy	1,1	asfalt
108034E	Dłutów, ul. Polna, ul. Rzemieśnicza	0,9	asfalt
108035E	Dłutów, ul. Krótka	0,17	utwardzona
108036E	Dłutów, ul. Sportowa	0,39	utwardzona
108037E	Dłutów, ul. Ostatnia, ul. Piaskowa	0,50	utwardz. kruszywem
108038E	Dłutów, ul. Łąkowa	0,30	utwardzona
108039E	Dłutów, ul. Wspólna	0,29	gruntowa
108040E	Dłutów, ul. Wysoka	0,60	asfaltowa
108041E	Dłutów, ul. Słoneczna	0,21	asfalt
108042E	Dłutów, ul. Zielona	0,31	asfalt
108043E.1	Dłutów, ul. Spadowa	0,60	asfalt
108043E.2	Dłutów, ul. Leśna (do gr.lasu)	0,23	asfalt, częściowo utwardzona
108044E	Dłutów, ul. Osiedlowa	0,22	asfalt
108045E	Dłutów, ul. Spacerowa	0,22	asfalt
108046E	Dłutów, ul. Spokojna	0,15	asfalt
108047E	Dłutów, ul. Graniczna	0,20	asfalt
108048E	Dłutów, droga do bloków po b. PGR	0,98	gruntowa
110152E	Gr.gm. Grabica-Piętków – Redociny – Tążewy – Budy – gr.gm. Tuszyn	5,67	asfalt, częściowo gruntowa oraz utwardzona

Drogi gminne zapewniają obsługę wewnętrzną gminy stanowiąc uzupełnienie sieci dróg powiatowych. Wyszczególnione w w/w tabeli drogi gminne publiczne, oznaczone numerami, powinny mieć klasę dróg lokalnych i dojazdowych, a więc parametry minimum 10,0-12,0 m szerokości korytarza w liniach rozgraniczających. Większość dróg takich parametrów nie ma, przeważają też nawierzchnie **asfaltowe w całości lub częściowo**. Dopelnieniem dróg publicznych są drogi dojazdowe wewnętrzne zapewniające obsługę terenów rolnych i leśnych. W części są one wykorzystywane do obsługi terenów budowlanych, wyznaczonych obowiązującym planem miejscowym gminy z 2004 r. Obsługę w zakresie przewozów pasażerskich prowadzą głównie drogi powiatowe i droga wojewódzka. Główny przystanek komunikacji autobusowej zlokalizowany jest w Dłutowie.

Uwarunkowaniem jest przebieg przez gminę w jej północnej części na odcinku zaledwie około 300 mb drogi ekspresowej S-8, dla której w obowiązującym planie miejscowym uwzględniono korytarz szerokości 100 m.

## 11.2. Zaopatrzenie w wodę

### Zasoby

Źródłem zbiorowego zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Dłutów są wody podziemne występujące w utworach górnokredowych i czwartorzędowych.

Na terenie gminy funkcjonują 3 ujęcia wód podziemnych obejmujących 4 studnie głębinowe wykorzystywane do zasilania w wodę grupowych wodociągów wiejskich. Ujęcia zostały wyposażone w stacje uzdatniania pracujące w systemie jednostopniowego podawania wody w oparciu o pompy głębinowe, zespoły hydroforów współpracujące z układami filtrów odżelaziaczy i chloratorów.

Jedynie stacja wodociągowa w Czyżeminiu nie wymaga uzdatniania.

Planowana jest rozbudowa połączona z modernizacją stacji wodociągowej w Czyżeminiu.

Ujęcia mają wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej w granicach działek.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące ważniejsze ujęcia, które nie biorą udziału w zbiorowym zaopatrywaniu ludności:

- w gospodarstwie rolnym w Dłutowie,
- w tartaku przy ul. Głównej.

Zestawienie wielkości wydajności eksploatacyjnych poszczególnych ujęć oraz ich zatwierdzonych zasobów przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja ujęcia	Zatwierdzone zasoby Wg dokumentacji hydrologicznej	Pobór wody zużycia wg pozwolenia		Głębokość [m]	Średni pobór [m <sup>3</sup> /db]	Rezerwa w % wynikająca z wykorzystania	Uwagi
		[ m <sup>3</sup> /h ]	[ m <sup>3</sup> /24/h ]				
Dłutów Ujęcie dwuotworowe	60,0	60,0	508,6	52	310-748	48	Rzeczywisty pobór wody w okresie letnim przekracza pobór wody określony w pozwoleniu wodnoprawnym
				54			
Ślądkowice	50,0	46,9	110	86	95-214	82	
Czyżemin	25,0	25,0	235,9	68	113-214	64	

### Sieć wodociągowa

Rozwój gminnych zbiorowych systemów wodociągowych na przestrzeni ostatnich lat charakteryzował się dużą dynamiką. W oparciu o poszczególne ujęcia oraz sieci wodociągowe zaopatrywane są w wodę następujące wsie i sołectwa:

Lp.	Nazwa wodociągu	Sołectwa-wsie podłączone do wodociągu	Długość sieci wodociągowej [km]
1.	Dłutów	Dłutów, Budy Dłutowskie, Borkowice, Dłutówek, Piętków, Łaziska, Orzk, Huta Dłutowska, Stoczki, Porąbki, Redociny, Świerczyna, Kociołki Las, Jastrzębiec, Leszczyny Małe, Tążewy, Lesieniec	57,1
2.	Ślądkowice	Ślądkowice, Dabrowa, Pawłówek, Mierzączka Duża, Drzewociny	35,1
3.	Czyżemin	Czyżemin, Budy Dłutowskie, Leszczyny Duże, Borkowice	20,2
<b>RAZEM</b>			<b>112,4</b>

Na koniec 2020 roku na terenie miasta i gminy Dłutów funkcjonowało ok. 112,4 km gminnej sieci wodociągowej obsługującej ponad 3800 odbiorców. Stopień zwodociągowania gminy określa się na poziomie ok.90-95%.

### Otwory

Wykaz otworów wiertniczych hydrogeologicznych na terenie gminy Dłutów

Lp.	Miejscowość	Użytkownik	Ujęty poziom	Przeznaczenie	Rzędna [m n.p.m]	Głębokość [m]
1.	Drzewociny	Prywatny	Kreda	Eksploatacja	179,5	40,5
2.	Drzewociny	Ośrodek kolonijny	Kreda	Eksploatacja	185,6	23,0
3.	Drzewociny	Leśniczówka	Kreda	Eksploatacja	197,5	42,0

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

4.	Orzk	OSP	Kreda	Eksploatacja	210,0	36,2
5.	Łaziska	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	207,2	45,2
6.	Łaziska	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	206,6	34,0
7.	Łaziska	Osada leśna	Czwartorzęd	Eksploatacja	218,0	36,0
8.	Świerczyna	Gospodarstwo rolne	Kreda	Eksploatacja	206,0	63,0
9.	Dłutówek	Leśniczówka	Czwartorzęd	Eksploatacja	211,0	30,0
10.	Dłutów	Wodociąg wiejski	Czwartorzęd	Eksploatacja	210,4	52,0
11.	Dłutów	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	210,0	32,0
12.	Dłutów	Tartak	Czwartorzęd	Eksploatacja	224,5	52,0
13.	Dłutów	Gospodarstwo rolno-hodowlane	Czwartorzęd	Eksploatacja	214,7	59,0
14.	Dłutów	Gospodarstwo rolno-hodowlane	Kreda	Eksploatacja	215,1	116,0
15.	Leszczyny Małe	Gospodarstwo rolne	Kreda	Eksploatacja	218,0	103,0
16.	Dłutów	SKR	Czwartorzęd	Eksploatacja	209,4	40,0
17.	Dłutów	Wodociąg wiejski	Czwartorzęd	Eksploatacja	215,0	54,0
18.	Budy Dłutowskie	Składowisko odpadów	Czwartorzęd	Ochrona środowiska	230,0	50,0
19.	Budy Dłutowskie	Składowisko odpadów	Czwartorzęd	Ochrona środowiska	235,5	40,0
20.	Budy Dłutowskie	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	230,0	62,0
21.	Borkowice	Zakład Pracy Chronionej "Texpol"	Neogen	Eksploatacja		84,0
22.	Budy Dłutowskie	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	218,3	43,0
23.	Huta Dłutowska	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	217,6	42,0
24.	Huta Dłutowska	Sanatorium	Czwartorzęd	Eksploatacja	220,0	48,0
25.	Huta Dłutowska	Sanatorium	Czwartorzęd	Eksploatacja	220,0	20,5
26.	Huta Dłutowska	Sanatorium	Czwartorzęd	Eksploatacja	208,7	50,0
27.	Huta Dłutowska	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	200,2	31,2
28.	Huta Dłutowska	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	201,9	35,0
29.	Huta Dłutowska	Pro-Domus	Czwartorzęd	Eksploatacja	208,9	42,0
30.	Dąbrowa	Prywatny	Kreda	Eksploatacja	224,0	98,0
31.	Dąbrowa	Prywatny	Kreda	Chłonny	223,5	98,0
32.	Dąbrowa	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	223,8	52,0
33.	Dąbrowa	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	200,0	32,0



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

34.	Pawłówek	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	195,0	29,0
35.	Pawłówek	Prywatny	Czwartorzęd	Eksploatacja	200,0	26,0
36.	Pawłówek	Ośrodek zdrowia	Czwartorzęd	Eksploatacja	200,0	30,0
37.		Otwór badawczy	Czwartorzęd	Badawcze	196,31	9,0
38.		Otwór badawczy	Czwartorzęd	Badawcze	194,42	6,0
39.	Ślądkowice	Wodociąg wiejski	Kreda	Eksploatacja	209,0	86,0
40.	Czyżemin	Wodociąg wiejski	Czwartorzęd	Eksploatacja	230,0	68,0

**Wnioski:**

1. Wielkość poboru wody z 3 eksploatowanych ujęć jest na poziomie 18-52% zasobów eksploatacyjnych.
2. Na przyszłe lata zasoby eksploatacyjne ujęć wód podziemnych mogą pokryć przewidywane potrzeby rozwojowe gminy pod warunkiem ich koniecznej rozbudowy i modernizacji.
3. Należy utrzymywać w sprawności technicznej istniejące źródła z uwzględnieniem modernizacji stacji tak, by stosować nowoczesne, energooszczędne i bezobsługowe technologie uzdatniania i dezynfekcji.

**11.3. Gospodarka ściekowa**

Rozwój sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Dłutów zdecydowanie nie nadążył za dynamicznym rozwojem sieci wodociągowych.

Na terenie gminy funkcjonuje jedna, wybudowana w 1999 roku mechaniczno- biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Dłutowie przy ul. Głównej 71. Oczyszczalnia typu BOS 200 pracująca w technologii osadu czynnego pozwala na oczyszczenie średnio 200 m<sup>3</sup>/d ścieków. Ścieki dopływają grawitacyjnie do oczyszczalni kolektorem sanitarnym. Oczyszczalnia jest wyposażona w punkt zlewny do przyjmowania ścieków przywożonych taborem asenizacyjnym w maksymalnej ilości 20 m<sup>3</sup>/d. Oczyszczone ścieki kierowane są do rzeki Jesionki. Aktualne średnie obciążenie oczyszczalni kształtuje się na poziomie 90-100 m<sup>3</sup>/d co stanowi ok.45-50% maksymalnej wydajności.

Wywóz odpadowych skratek, piasku i osadów ściekowych z oczyszczalni realizowany jest przez koncesjonowane jednostki do unieszkodliwiania. Gmina posiada program rozwiązania gospodarki ściekowej dla terenu gminy, według którego planuje się wybudowanie kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków w sołectwach o zwartej zabudowie. Lokalizacja planowanych oczyszczalni: Huta Dłutowska, Ślądkowice, Drzewociny, Orzk, Leszczyzny Małe.

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy występuje w: Dłutowie (10,0 km), Budach Dłutowskich (1,2 km) oraz w Borkowicach (0,5 km).

Do sieci przyłączone są zarówno gospodarstwa domowe, jak i zakłady produkcyjne oraz inne obiekty. W pozostałych obszarach gminy ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych i wywożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewowego oczyszczalni w Dłutowie lub funkcjonujących nielicznych przydomowych oczyszczalni ścieków.

**Wnioski:**

1. Powszechny dostęp do sieci wodociągowej powoduje zwiększenie ilości ścieków, co grozi pogorszeniem warunków sanitarnych.

2. Należy pilnie rozpocząć rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej z podłączeniem nowych gospodarstw domowych.
3. Koniecznym jest kontynuacja wprowadzania lokalnych rozwiązań w sołectwach (grupowe oczyszczalnie ścieków, oczyszczalnie przyzagrodowe lub szczelne szamba).
4. Rozwiązania wymaga przywóz ścieków z szamb do oczyszczalni.
5. Należy utrzymywać istniejące oczyszczalnie w dobrym stanie technicznym.

#### 11.4. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy nie ma składowiska odpadów. Odpady komunalne są wywożone na różne składowiska. Na terenie gminy została zastosowana zbiórka odpadów selektywnych u źródła. Zmieszane odpady komunalne oraz odpady ulegające biodegradacji z terenu gminy przekazywane były do instalacji położonej w Dylowie A (gmina Pajęczno). Odpady zbierane selektywnie przekazywane są do instalacji w Bechatowie, w Gortatowie, w Piotrkowie Trybunalskim, w Lubieńcu, w Pełkinie, w Julkowie oraz do instalacji w Gliwicach.

W niniejszym studium, z uwagi na przeznaczenie sąsiednich terenów pod zabudowę mieszkaniową, a także z uwagi na nieefektywność funkcjonowania małych gminnych składowisk, proponuje się rezygnację z dotychczasowej rezerwacji terenu w obrębie geodezyjnym Dłutów Poduchowny pod budowę gminnego składowiska odpadów komunalnych.

##### **Wnioski:**

1. Obecny stan gospodarki odpadami w gminie jest zadowalający, wymaga jednak podjęcia działań zmierzających do większej selekcji i segregacji odpadów u źródeł ich powstawania.
2. Należy podjąć skuteczne działania na rzecz likwidacji niewielkich "dzikich" składowisk leśnych.

#### 11.5. Elektroenergetyka

##### 11.5.1. Wysokie napięcie

Zasadniczym źródłem zasilania miasta i gminy Dłutów w energię elektryczną są stacje 110/15kV PZPB Pabianice, GPZ Kalinko, GPZ Żelów zlokalizowane poza terenem gminy połączone systemem linii elektroenergetycznych 110kV. Przez teren gminy przebiegają dwie napowietrzne linie wysokich napięć:

- 110kV „ GPZ Żelów – PZPB Pabianice”
- 220kV „ Rogowiec – Pabianice”.

##### 11.5.2. Średnie i niskie napięcie

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców z wykorzystaniem głównych magistralnymi napowietrznymi liniami 15kV relacji:

- „PZPB Pabianice – Grzeszyn”,
- „PZPB Pabianice – Pawlikowice”,
- „GPZ Kalinko – Tuszyn Las”.

Zasilanie odbiorców w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieci średnich napięć, 64 (w tym 6 abonenckich) stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz sieć niskiego napięcia. Dostawa energii jest powszechna.

Na terenie gminy dominują słupowe stacje trafo, zasilane w zdecydowanej większości liniami napowietrznymi.

Na terenie gminy funkcjonują elementy elektrowni wiatrowych (dwie cztery turbiny) zintegrowane z systemem sieci 15kV. Sieć średnich napięć obsługiwana jest przez RE w

Piotrkowie Trybunalskim.

**Wnioski:**

1. Stan techniczny systemu sieci elektroenergetycznych na terenie gminy jest dobry jednak powinien być zmodernizowany głównie w zakresie linii niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV z zasilającymi je liniami odgałęźnymi 15kV.
2. Na nowych wyznaczonych terenach dla nowej zabudowy należy przewidzieć budowę nowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub rozbudowę istniejącej sieci.
3. Z wniosków operatora sieci elektroenergetycznej zarządzającego tą siecią na terenie gminy Dłutów wynika, że w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych o łącznej mocy zainstalowanej generatorów powyżej 3MW, należy przewidzieć w studium lokalizację stacji elektroenergetycznej o napięciu górnym 110 kV oraz budowę napowietrznej linii 110 kV poprowadzonej od tej stacji do linii 110 kV relacji Żelów-PZPB. Z uwagi na to, że istniejąca linia 110 kV przebiega w zachodniej części gminy Dłutów i nowoprojektowaną linię należałoby poprowadzić przez duży zwarty kompleks lasów państwowych – to ograniczenie wskazuje na niewielkie możliwości rozwojowe elektrowni wiatrowych w gminie Dłutów.

**11.6. Gazownictwo**

Gmina Dłutów jest zasilana w gaz przewodowy. Istniejąca sieć dystrybucyjna średniego ciśnienia o długości 7 341 m poprowadzona została w kierunku Pawlikowic do wysokości Urzędu Gminy w Dłutowie. Planowana jest dalsza gazyfikacja w miejscowościach: Dąbrowa, Budy Dłutowskie, Huta Dłutowska, Pawłówek oraz częściowo w Dłutowie. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. nie posiada i nie planuje budowy na terenie gminy Dłutów gazociągu wysokiego ciśnienia.

**Wnioski:**

1. Gazyfikacja terenów zabudowanych sprzyja ochronie środowiska poprzez ograniczenie lokalnej emisji pyłów, tlenków siarki i azotu. Stacje redukcyjno-pomiarowe oraz gazociągi są układami zamkniętymi i wyłączając stany awaryjne nie zagrażają środowisku naturalnemu.
2. Intensyfikowanie działań na rzecz gazyfikacji gminy w celu substytucji paliw stałych gazem jest wskazane ze względu na ochronę środowiska oraz rachunek ekonomiczny.

**11.7. Ciepłownictwo**

Na terenie gminy funkcjonuje kilka większych kotłowni lokalnych opalanych węglem i olejem opałowym a także gazem, które zabezpieczają znaczną część potrzeb ciepłych budynków użyteczności publicznej oraz firm. Najważniejsze z nich to:

- opalane węglem: kotłownia w Domu Środowiskowym w Hucie Dłutowskiej (przewidywany remont i połączenie do sieci gazowej),
- opalane olejem opałowym: Środowiskowym Domu Samopomocy w Drzewocinach, Zespole Szkolno-Przedszkolnym, Domu Kultury,
- ogrzewanie gazowe: Urząd Gminy (z sieci), Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej i Przedszkole (z butli).

Pozostałe budynki, szczególnie jednorodzinne, posiadają własne wbudowane źródła ciepła opalane głównie węglem kamiennym oraz drewnem, olejem opałowym lub gazem.

**Wnioski:**

1. Na terenie gminy nie funkcjonuje lokalna sieć ciepłownicza pozwalająca na znaczne ograniczenie emisji nieorganicznej na terenach o intensywnej zabudowie,

szczególnie przy zastosowaniu paliw ekologicznych (np. olej opałowy, gaz).

- Przyszłe działania powinny koncentrować się na stosowaniu technologii wykorzystującej paliwa ekologiczne lub energię odnawialną np. energia geotermalna, wiatrowa, słoneczna itp.

### **11.8. Telekomunikacja**

Usługi telekomunikacyjne na terenie miasta i gminy Dłutów realizowane są z wykorzystaniem telefonii przewodowej jak i bezprzewodowej za pośrednictwem dwóch masztów przekaźnikowych:

- w Dłutowie - na terenie przy stawach hodowlanych,
- w Czyżemnie - przy terenie eksploatacji kruszywa.

Na sieć telefoniczną składają się zarówno nowe podziemne linie kablowe występujące w zasadzie na terenie miasta oraz napowietrzne telefoniczne linie występujące w zdecydowanej większości na terenie wsi.

#### **Wnioski:**

- Umożliwić dalsze podłączanie nowych abonentów do sieci telefonicznej i poprawiać jakość usług świadczonych zarówno przez operatorów sieciowych oraz telefonii bezprzewodowej.

## **12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych w gminie Dłutów zapisane w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” to:

- budowa drogi ekspresowej S-8 (zrealizowana) (element systemu drogowego województwa łódzkiego) wraz z nowym odcinkiem drogi wojewódzkiej głównej w rejonie skrzyżowania,
- przebudowa i modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 485, głównej,
- budowa gazociągu wysokoprężnego wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I<sup>0</sup>,

Dla realizacji tych zadań należy rezerwować teren i ustalić sposób zagospodarowania nie stojący w sprzeczności z tymi zadaniami.

W oparciu o "Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego" oraz "Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi" przyjętego przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28.08.2018 r. stwierdzono, że na terenach objętych niniejszą zmianą studium nie występują zadania dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

## **13. Uwarunkowania rozwoju wynikające z zapisów w dokumentach wyższego rzędu**

### **13.1. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030**

„Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030”, Uchwała Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.

Jest to najważniejszy dokument samorządu województwa określający wizję i cele polityki regionalnej w wymiarze gospodarczym, społecznym i przestrzennym oraz działania niezbędne do ich osiągnięcia.

Wizja regionu odzwierciedla pożądaną stan województwa w perspektywie 2030 i została sformułowana jako: „Harmonijnie rozwijające się województwo w centrum Polski, przyjazne

rodzinom, mieszkańcom miast i obszarów wiejskich. Region, w którym nowoczesna gospodarka idzie w parze z ochroną walorów kulturowych i przyrodniczych”.

W Strategii wyróżnione zostały 3 cele strategiczne, do których należą:

- nowoczesna i konkurencyjna gospodarka,
- obywatelskie społeczeństwo równych szans,
- atrakcyjna i dostępna przestrzeń.

Dodatkowo wyznaczony został cel horyzontalny – efektywnie i odpowiedzialnie zarządzany region, którego istotą jest prowadzenie zintegrowanej polityki zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju.

Według „Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030” Gmina Dłutów należy do jednego z czterech miejskich obszarów funkcjonalnych – MOF Ośrodka Wojewódzkiego Łodzi.

Każdy z nich musi posiadać rdzeń, tj. miasto lub grupę miast, który oddziałuje ekonomicznie, społecznie, przestrzennie i kulturowo na otaczające go gminy, tworzy powiązania funkcjonalne. Kryteria ich wyznaczenia obejmują m.in. zagadnienia demograficzne, mieszkalnictwo, dojazdy do pracy i przedsiębiorczość.

Dla Miejskich Obszarów Funkcjonalnych szczególnie istotna będzie realizacja zintegrowanych, kompleksowych projektów dotyczących m.in. rozwoju zrównoważonego transportu publicznego, zwiększania efektywności energetycznej, poprawy stanu środowiska przyrodniczego, szczególnie w zakresie jakości powietrza, wzrostu atrakcyjności osadniczej, wsparcia rozwoju kształcenia i szkolenia zawodowego oraz rozwoju kultury, turystyki i rekreacji.

Dla Miejskich Obszarów Funkcjonalnych w nowej perspektywie finansowej 2021-2027 przewidziano wsparcie w postaci Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT).

### 13.2. Plan Zagospodarowania Województwa Łódzkiego

„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi”, przyjęty został przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Na obszarze gminy Dłutów nie występują zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Natomiast do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Dłutów należy: rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 485 Pabianice – Bełchatów.

Przyjmuje się utworzenie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, z Łodzią jako ośrodkiem metropolitarnym o randze krajowej oraz pozostałymi ośrodkami miejskimi jako biegunami wzrostu pełniącymi funkcje gospodarcze i mieszkaniowe Łodzi.

W kontekście zachodzących i prognozowanych procesów demograficznych duże znaczenie dla kształtowania przestrzeni wysokiej jakości oraz prawidłowego i trwałego rozwoju MOF Łodzi ma zjawisko suburbanizacji obszarów wiejskich. Gmina Dłutów zaliczana jest do grupy gmin, w których przewiduje się wzrost liczby mieszkańców.

Do kierunków działań wyznaczonych w Gminie Dłutów w PZWŁ 2030 należą:

- podnoszenie standardów mieszkaniowych, w tym m.in.: zapewnienie wyposażenia w podstawowe elementy infrastruktury technicznej, m.in. modernizację zasobów mieszkaniowych pod kątem dostosowania do zmian klimatu;
- ochrona obszarów i obiektów zabytkowych, w tym m.in.: poprawa stanu zachowania

kompleksów i obiektów zabytkowych oraz adaptacja dla nowych funkcji i utrzymanie w jak najlepszym stanie;

- ochrona i zwiększanie udziału terenów zieleni w miastach, w tym m.in.: zachowanie i kształtowanie korytarzy ekologicznych oraz przewietrzających;
- ochrona prawna najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym m.in.: weryfikacja granic istniejących obszarów chronionego krajobrazu – OChK „Tuszyńsko – Dłutowskiego”;
- wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym m.in.: rozbudowa i poprawa jakości bazy rekreacyjno-sportowej.

### 13.3. Strategia Rozwoju Powiatu Pabianickiego 2030

„Strategia Rozwoju Powiatu Pabianickiego 2030”

Jest to dokument kierunkowy, nakreślający nadrzędne cele długoterminowe (strategiczne), priorytety rozwoju oraz kierunki działań władz samorządowych Powiatu. Wizja regionu została sformułowana w następujący sposób: *„Powiat Pabianicki, w oparciu o dobrą współpracę gmin wchodzących w jego skład oraz o silną pozycję w regionie, rozwija się wykorzystując swój potencjał wewnętrzny i możliwości zewnętrzne. Mieszkańcy Powiatu mają dostęp do wysokiej jakości usług publicznych i wsparcie w rozwoju przedsiębiorczości. Rozwój obszaru prowadzony jest konsekwentnie, z uszanowaniem lokalnego środowiska życia i zamieszkania”*. Misją zaś Powiatu Pabianickiego jest: *„wykorzystanie dogodnych warunków rozwoju wynikających z lokalizacji, wysokiej jakości środowiska naturalnego oraz możliwości jakie niesie polityka Unii Europejskiej w połączeniu ze wsparciem rozkwitu gospodarczego obszaru”*.

Zdefiniowane zostały trzy cele strategiczne, do których przypisane zostały cele operacyjne (szczegółowe) i kierunki działań. Pierwszy cel strategiczny dotyczy rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej w zgodzie z Europejskim Zielonym Ładem. Obejmuje działania związane z rozbudową i innowacją różnorodnego rodzaju infrastruktury (drogowej, pieszej, rowerowej, rekreacyjnej, telekomunikacyjnej oraz infrastrukturę inwestycyjną i instytucjonalną – budynki administracji publicznej, zgodnie ze strategią rozwoju gospodarczego Unii Europejskiej do 2050 r.

Drugi cel odnosi się do poprawy, rozwoju i podniesienia jakości usług publicznych. Obejmuje działania związane z usprawnieniem i rozwojem wszelkiego rodzaju usług świadczonych przez Powiat na rzecz lokalnej społeczności, takich jak: opieka zdrowotna, oświata, administracja, a także usługi społeczne, których celem jest aktywizacja mieszkańców i pomoc grupom wykluczonym.

Trzeci z kolei związany jest z prowadzeniem polityki rozwoju w oparciu o potencjały endogeniczne Powiatu. Cel ten zorientowany jest przede wszystkim na rozwój gospodarczy w oparciu o współpracę samorządową, przedsiębiorczość i potencjał turystyczno-rekreacyjny, przy jednoczesnym poszanowaniu i ochronie środowiska naturalnego. Obejmuje on również przedsięwzięcia związane z budowaniem marki Powiatu Pabianickiego.

Powyższe treści stanowią „wyciąg” z ww. opracowań, w odniesieniu do Gminy Dłutów.

## Rozdział III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w studium są jednak wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe.

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

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

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

#### 1.1. Kierunki polityki przestrzennej gminy wynikające ze strategii jej rozwoju

W Studium uznaje się współzależność dokumentów wyrażających strategiczną politykę rozwoju gminy, przybierających zróżnicowaną formę. Studium stwarza ogólne przestrzenne ramy dla kierunków rozwoju, określonych w strategii.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z podstawowych dokumentów, które wójt uwzględnia przy formułowaniu polityki przestrzennej gminy – jest strategia rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem (art. 9 ust. 2).

Gmina posiada opracowaną Strategię Rozwoju Gminy Dłutów na lata 2015-2015 przyjętą w grudniu 2015 r. Nadrzędnym celem strategii jest poprawa warunków życia mieszkańców. Misją Gminy Dłutów jest zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu życia poprzez dostęp do wysokiej jakości usług publicznych oraz atrakcyjnej oferty edukacyjnej i spędzania czasu wolnego. Na drodze rozwoju Gminy priorytetem staje się kompleksowa współpraca mieszkańców i przedsiębiorców na rzecz zrównoważonego rozwoju Gminy Dłutów, dzięki czemu staje się ona atrakcyjnym miejscem dla potencjalnych inwestorów, mieszkańców oraz turystów.

W strategii zostały wyodrębnione cztery równoważne względem siebie obszary działań. Są to:

- 1) Edukacja i gospodarka,
- 2) Turystyka, rekreacja i kultura,
- 3) Usługi publiczne,
- 4) Zarządzanie rozwojem gminy.

Dla każdego z tych obszarów został sformułowany cel strategiczny, ten z kolei został podzielony na cele operacyjne. Do celów strategicznych zalicza się:

- silna gospodarka lokalna oparta na efektywnym systemie edukacji oraz aktywności

- zawodowej mieszkańców,
- wykorzystanie atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej gminy opartej na dziedzictwie przyrodniczym,
- wysoka jakość życia mieszkańców gminy oparta na rozwiniętym systemie usług publicznych,
- sprawni i efektywny system zarządzania publicznego oparty na partnerstwie i odpowiednim wykorzystaniu zasobów.

## 1.2. Wytyczne do planów miejscowych w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe i każdorazowo ustalać je w odniesieniu do lokalnych uwarunkowań. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych.

Dopuszcza się zmianę wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy. W przypadku wydzielania działek pod tereny czy urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się indywidualne określenie wielkości ich powierzchni dostosowanej do rodzaju inwestycji oraz istniejącego stanu zagospodarowania.

Zapisy studium dopuszczają w planach miejscowych zachowania sposobu użytkowania terenów według faktycznego stanu na dzień przystąpienia do sprządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> <li>- zabudowa związana z funkcją agroturystyczną,</li> <li>- zabudowa usługowa i drobna wytwórczość o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu.</li> </ul> <p>Tereny zabudowy zagrodowej obecnie stanowią główną tkankę terenów osadnictwa wiejskiego gminy. W niniejszym studium przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz uzupełnianie dotychczasowych pasm zabudowy. Z uwagi na mało korzystne warunki przyrodnicze do intensyfikowania rolnictwa, nie przewiduje się rozwoju tego rodzaju zabudowy. Przewiduje się, że dotychczasowa zabudowa zagrodowa będzie stopniowo przekształcać się w zabudowę mieszkaniową jednorodziną z pewnym udziałem gospodarstw rolnych nakierowanych na specjalistyczne formy upraw rolniczych i hodowlę zwierząt oraz na prowadzenie działalności agroturystycznej i usługowej, a także drobna wytwórczość o uciążliwości ograniczonej do granic własnego terenu. Zapotrzebowanie na usługi podstawowe wypełniać będą chcący prowadzić tego rodzaju działalność w uzupełniającej zabudowie usługowej. Dla zabudowy zagrodowej przewiduje się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i przystosowanie istniejącego zagospodarowania do nowych warunków rynkowych z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy przebudowy budynków w dostosowaniu do pełnionych funkcji podstawowej i uzupełniających,</li> <li>porządkowanie istniejącej zabudowy i jej uzupełnianie na wolnych</li> </ol>
-----------------------------------	--



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	<p>działkach w lukach tej zabudowy przy istniejących drogach, z dopuszczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowych obiektów związanych z potrzebami działalności agroturystycznej,</p> <p>c) gabaryty i forma architektoniczna nowej zabudowy powinna nawiązywać do zabudowy już istniejącej, w szczególności nie należy dopuszczać do powstawania zabudowy o gabarytach stanowiących elementy dysharmonijne w krajobrazie gminy,</p> <p>d) nie należy dopuszczać do lokalizowania w zwartych ciągach zabudowy zagrodowej budynków służących potrzebom gospodarki hodowlanej o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych (powyżej 40 DJP),</p> <p>e) należy zakazać stosowania ogrodzeń prefabrykowanych od strony dróg publicznych,</p> <p>f) można dopuścić lokalizację małych zakładów przetwórstwa rolnego i napotrzeby lokalne o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu. Wielkość i rodzaj zakładu oraz prowadzonej działalności należy doprecyzować w mpzp,</p> <p>g) należy uwzględnić ustalenia częściowej ochrony konserwatorskiej historycznego krajobrazu wsi Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Orzk, Piętków i Redociny.</p>
<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> <li>- zabudowa usługowa na potrzeby lokalne.</li> </ul> <p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występują tylko w Dłutowie i w Orzku. W Dłutowie obejmują zespół bloków mieszkalnych wybudowanych dla pracowników b.PGR,a w miejscowości Orzk – budynek po zlikwidowanej szkole podstawowej. W niniejszym studium przewiduje się utrzymanie tej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy bez powiększania terenowego.</p>
<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa o uciążliwości ograniczonej do granic własnej działki, usługi publiczne i niepubliczne na potrzeby lokalne np. boiska sportowe, zieleń osiedlowa itp.</li> </ul> <p>Występują w każdej miejscowości, a zważywszy na trwający proces intensywnej urbanizacji gminy – nadal wymagają przeznaczenia nowych terenów pod ten rodzaj zabudowy. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zalecenie uprzedniego wytyczenia dróg publicznych i uzbrojenia terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim w sieć elektroenergetyczną i wodociągową,</li> <li>- tworzenia uporządkowanych zespołów tej zabudowy tworzących osiedla mieszkaniowe, nie zaś – rozpoczynanie budów w „szczerym polu” w zespole działek utworzonych wskutek podziału nieruchomości jednego właściciela. Służyć ma temu sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całych wsi lub ich części z obowiązkowym wskazaniem kosztów uzbrojenia terenów i źródeł ich finansowania,</li> <li>- gabaryty i forma architektoniczna nowej zabudowy nie powinna odbiegać od charakteru zabudowy już istniejącej, tworząc z nią harmonijną całość,</li> <li>- od strony dróg publicznych należy zakazać stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.</li> </ul> <p>Przyjęty w niniejszym studium podział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na dwa etapy realizacji obejmuje:</p> <p>a) w I etapie: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej istniejących dróg</p>

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	<p>publicznych i istniejącego uzbrojenia terenów oraz dotychczasowe przeznaczenie terenów obowiązującym planem miejscowym gminy. Umożliwia to realizację planu oraz obustronne obudowanie istniejących dróg publicznych,</p> <p>b) w II etapie: możliwość przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową terenów wymagających ustalenia przebiegu nowych dróg dojazdowych, ustalenia zasad podziałów i nowych sieci uzbrojenia komunalnego. Etap ten powinien być możliwy do „uruchomienia” po wyczerpaniu rezerw terenowych przewidzianych dotychczas obowiązującym planem miejscowym gminy.</p> <p>W obrębie geodezyjnym Dąbrowa, w zasięgu niniejszej zmiany Studium dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW wraz ze strefą ochronną; zasięg strefy ochronnej zamyka się w granicy działek na których usytuowane są te urządzenia.</li> </ul>
<p>Tereny zabudowy o funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej)</p>	<p>Funkcja uzupełniająca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa.</li> </ul> <p>Takie tereny zostały wyznaczone w dotychczas obowiązującym studium gminy i w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy z 2004 r. Ponieważ efekty tych ustaleń są już widoczne w terenie, również w niniejszym studium uznano za celowe powtórzyć te ustalenia. Występuje też proces samoistnego przekształcania istniejących i rozbudowujących się zespołów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w zespoły domów mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do całorocznego zamieszkania. W niektórych zespołach nie można jednoznacznie stwierdzić jaki rodzaj tej zabudowy stanowi funkcję podstawową, bowiem obydwa rodzaje tej zabudowy są dopuszczone obowiązującym planem miejscowym. Gremialnie też obecni i przyszli inwestorzy, a także wnioskodawcy – właściciele dotychczasowych gruntów rolnych wnioskują o przeznaczenie ich terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a nie wyłącznie rekreacji indywidualnej. Dla tych terenów w niniejszym studium ustala się te same obowiązki jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a rozróżnienie (doprecyzowanie) funkcji nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zieleni urządzonej,</li> <li>- parkingi.</li> </ul> <p>Tereny wyznaczone w Dąbrowie. Obejmują działki już zainwestowane oraz wskazane do zagospodarowania. Możliwość lokalizowania zabudowy usługowej, mieszanej, gospodarczej, garażowej jako budynków wolnostojących bądź zespolonych.</p> <p>Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW wraz ze strefą ochronną; zasięg strefy ochronnej zamyka się w granicy działek na których usytuowane są te urządzenia.</p> <p>Ograniczanie ew. uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej do granic działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.</p>
<p>Tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa, w szczególności usługi sportowe i związane z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>- zabudowa związana z wypoczynkiem zbiorowym.</li> </ul>
	<p>Takie tereny są wyznaczone – za wyjątkiem wsi Leszczyny Małe – w każdej miejscowości. Obejmują większe lub mniejsze tereny, przy czym nie wszędzie tereny o tej funkcji są już zagospodarowane. Najwięcej terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę rekreacyjną wyznaczono w miejscowościach: Drzewociny, Czyżemin i Huta Dłutowska, ale duże kompleksy są wyznaczone we wsi Mierzączka Mała, Świerczyna, Piętków</p>

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	<p>i Lesieniec. Są z reguły zlokalizowane w sąsiedztwie kompleksów leśnych i dolin rzecznych, w tym głównie – w sąsiedztwie doliny rzeki Grabi (Drzewociny. Mierzączka Mała). Z uwagi na ich powierzchnię i koncentrację działek rekreacyjnych – należałoby również te tereny wyposażać przynajmniej w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej oraz kontrolować proces zabudowy i zagospodarowywania działek (w tym m.in. ogrodzenia). Dla terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasadę dążenia do tworzenia zwartych i zamkniętych zespołów tej zabudowy z poszanowaniem przebiegu dolin rzek i cieków, które należy wyłączyć z tej zabudowy. Ma temu służyć obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w szczególowszej skali, w których uwzględnić należy zasady podziałów i obsługi komunikacyjnej, zasady uzbrojenia terenów i wskazania źródeł finansowania kosztów tego uzbrojenia,</li> <li>- zasadę rozdzielenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji rekreacji indywidualnej z sezonowym wykorzystaniem terenów.</li> </ul>
<p>Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (wypoczynek zbiorowy)</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zieleni urządzonej,</li> <li>- zalesienia,</li> <li>- możliwość wydzielenia działek związanych z rekreacją indywidualną.</li> </ul> <p>Obecnie występuje w gminie Dłutów tylko jeden całoroczny ośrodek wypoczynku zbiorowego i jest nim Ośrodek Wypoczynkowy Archidiecezji Łódzkiej w Drzewocinach. W okresie sporządzania niniejszej zmiany studium nie zgłoszono dalszych potrzeb dla tego rodzaju zabudowy i zagospodarowania. W studium utrzymuje się dalsze funkcjonowanie ośrodka z możliwością rozbudowy w zależności od zgłoszonych potrzeb.</p>
<p>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: zieleni, parking.</p> <p>Wyznaczono takie tereny tylko w Dłutowie i w Łaziskach oraz Dąbrowie. Obejmują z reguły już zabudowane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego w Dłutowie położone przy głównych drogach, gdzie z uwagi na atrakcyjną lokalizację i reklamę, a także uciążliwość ruchu komunikacyjnego istnieje tendencja do przeznaczania parterów pod usługi, a drugiej kondygnacji na cele mieszkaniowe. Problem stanowią jednak miejsca do parkowania, które są wymagane przy tego rodzaju zabudowie, a które nie wszędzie można wyznaczyć.</p>
<p>Tereny zabudowy usługowej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> <li>- tereny zieleni urządzonej,</li> <li>- tereny obsługi komunikacji.</li> </ul> <p>Istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług publicznych i komercyjnych. Wymagają uporządkowania, ewentualnych przekształceń i dostosowania do zmieniających się potrzeb i wymagań wynikających ze stałego dążenia do kształtowania ładu przestrzennego. Nowe tereny usługowe stanowią uzupełnienie już istniejącej tkanki osadnictwa wiejskiego i dopełnienie istniejącego zagospodarowania. Obecnie nie da się jednoznacznie wskazać lokalizacji usług podstawowych w zespołach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale sporządzając plany miejscowe dla tych zespołów należy pamiętać również o ich wyposażeniu w usługi. Niezależnie od usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, usługi nakierowane na obsługę ruchu tranzytowego drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych zbiorczych w rodzaju stacjibenzynowych z parkingami i usługami towarzyszącymi, powinny być wskazane w niniejszym studium.</p> <p>Zachowania i dalszego rozwoju wymagają usługi publiczne o znaczeniu ogólnogminnym obejmujące Środowiskowy Dom Samopomocy w</p>

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	Drzewocinach.
Tereny usług sportu oraz obsługi turystyki rekreacji	Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: - zabudowa usługowa. Obecnie obejmują tylko tereny istniejącego boiska sportowego w Dłutowie i nowy teren pod boisko wskazany w miejscowości Łaziska, Redociny, Leszczyny Duże i Stoczki Porąbki.
Tereny zabudowy produkcyjno- usługowej, składów magazynów z wyłączeniem gospodarki odpadami i przemysłowej hodowli zwierząt o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu	Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: - tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej, - tereny obsługi komunikacji. W niniejszym studium utrzymuje się istniejące i zagospodarowane tereny o funkcji produkcyjno-usługowej oraz wskazuje się lokalizację nowych terenów. Ten nowy teren obejmuje duży kilkudziesięciohektarowy teren w Dłutowie, dotychczas rolniczy, którego obecny właściciel zamierza zagospodarować wielofunkcyjnie: od baz magazynowo-transportowych po zakłady produkcyjne i centrum logistyczne. Nowy teren produkcyjno-usługowy wyznacza się również w Dąbrowie wzdłuż drogi A8. Akceptując zamierzenia inwestora jako korzystne dla gminy, jednocześnie w niniejszym studium zastrzega się wyłączenie z możliwych rodzajów zagospodarowania każdy, w tym również przemysłowy tucz i hodowlę zwierząt oraz prowadzenie działalności gospodarczej związanej z magazynowaniem i przeróbką odpadów. Dla nowego terenu wskazanego do zagospodarowania funkcjami produkcyjno-usługowymi należy obowiązkowo sporządzić plan miejscowy, a uciążliwość bezwzględnie musi zamykać się w granicach.
Tereny rolnicze z możliwością lokalizacji farm wiatrowych	Tereny gruntów rolnych wskazanych do lokalizacji farm wiatrowych. Wyznacza się je jako ogólną lokalizację bez dokładnego usytuowania poszczególnych turbin. Lokalizacje te uzależnione będą od przeprowadzonego postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko. Wskazany jest lokalizowanie turbin jako zespołów, nie zaś – pojedynczych obiektów. Przy lokalizacji turbin – należy uwzględnić istniejącą zabudowę mieszkaniową i tereny wskazane pod tę zabudowę w niniejszym studium. Takie tereny są zagospodarowane obecnie oraz są przedmiotem obecnego postępowania administracyjnego i obejmują fragmenty we wsi Leszczyny Duże oraz dwie istniejące w Dłutowie wieże wiatrakowe.
Tereny lasów	- Utrzymanie kompleksów leśnych jako ważnego elementu ekosystemu gminy. Kształtowanie granicy polno-leśnej poprzez zaniechanie zabudowy w enklawach i półenklawach leśnych lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa. - Utrzymywanie i ciągła ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych, Możliwość budowy nowych budynków dla potrzeb gospodarki leśnej na gruntach Nadleśnictwa Kolumna.
Tereny przeznaczone do zalesienia	Wyznaczono takie tereny mając na celu wypełnianie luk w kompleksach leśnych, scalanie mniejszych skupisk i alternatywne zagospodarowywanie gruntów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych. Możliwość zalesienia w szczególności dotyczy wszystkich gruntów rolnych będących w zarządzie Lasów Państwowych.
Tereny zieleni parkowej (numeracja w rysunku studium)	Obejmują trzy parki zabytkowe: jeden w Dłutowie i dwa w Hucie Dłutowskiej. Z uwagi na obecną formę własności dwóch z nich – własność prywatna – nie mogą zostać uznane jako obszary przestrzeni publicznej. Trzeci park stanowi otoczenie b. Środowiskowego Domu Samopomocy, jest ogrodzony i również nie jest obiektem ogólnodostępnym. Ustalenia: Park Nr 1 w Dłutowie – funkcja podstawowa: zieleń parkowa, funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjalna

	<p>pod warunkiem spełnienia ustaleń ochrony konserwatorskiej dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a zatem obowiązują wszystkie ustalenia dla strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, Park Nr 2 w Hucie Dłutowskiej – funkcja podstawowa: zieleń parkowa, funkcja dopuszczalna - zabudowa usługowa, mieszkalnictwo zbiorowe (zalecane usługi to: dom spokojnej starości, hotel, prowadzenie pensjonatu lub inne tego rodzaju funkcje wyszczególnione w przepisach odrębnych jako budynki zamieszkania zbiorowego wraz z gastronomią lub inne funkcje usługowe akceptowane przez WKZ). W zakresie zieleni parkowej i założenia parkowego obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej. Park Nr 3 w Hucie Dłutowskiej – funkcja podstawowa: zieleń parkowa, funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pod warunkiem spełnienia ustaleń ochrony konserwatorskiej dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a zatem dla zieleni parkowej i założenia parkowego obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej.</p>
Tereny cmentarzy	<p>Tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają potrzeby gminy. W niniejszym studium przewiduje się utrzymanie istniejącego zagospodarowania proponując ich uznanie jako obszarów przestrzeni publicznych. Na terenach cmentarzy dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu.</p>
Tereny trwałych użytków zielonych	<p>Są najważniejszą formą użytkowania dolin rzek i cieków oraz obniżeń dolinnych. Powinny być w całości wyłączone z zabudowy stanowiąc lokalne korytarze ekologiczne. W części, gdzie została przerwana ich ciągłość poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub rekreacji indywidualnej – uznane zostały jako obszary problemowe. W kompleksach naturalnych wilgotnych łąk należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.</p>
Tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych.</p> <p>Do tych terenów zostały zaliczone tereny występowania gleb III-IV klasy bonitacyjnej, której ogólna powierzchnia, w szczególności klasy III, nie powinna być uszczuplona. Dopuszcza się tu lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych z obowiązkiem zachowania w możliwie niezmienionym stanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowych.</p>
Tereny rolne o niższych klasach bonitacyjnych	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych. Do tych terenów zaliczono grunty rolne V-VI klas bonitacyjnych.</p>

## 2. Kierunki i wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym wyłączone z zabudowy

### 2.1. Wskaźniki urbanistyczne, minimalne i maksymalne parametry

W niniejszym studium zaleca się przyjęcie w planach miejscowych dla:

1. terenów zabudowy zagrodowej:
  - a) minimalną wielkość działki budowlanej – 1.500 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, z wyłączeniem urządzeń i obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej, których wysokość wynika z wymagań technicznych,

2. terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje, do 12 m do kalenicy,
3. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%, a dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa – 60%,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 – kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, towarzyszących budynków usługowych – 1 kondygnacja,
4. terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej:
  - e) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - h) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 2 – kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, budynków gospodarczych, garaży, wiat – 1 kondygnacja,
5. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - d) maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych – 2 kondygnacje,
6. terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (wypoczynek zbiorowy):
  - a) minimalna powierzchni działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje,
7. terenów usług sportu:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje,
8. terenów zabudowy usługowej:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - d) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje, wysokość towarzyszących urządzeń budowlanych – maksymalnie 15 m,
9. terenów zabudowy produkcyjno-usługowej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

- d) maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje, maksymalnie 15 m do kalenicy, wysokość urządzeń budowlanych związanych z technologią – do wysokości nie stanowiących przeszkód lotniczych,

10. tereny obsługi komunikacji:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,  
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,  
d) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje,

11. tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej i elektroenergetyki:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,  
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,  
d) maksymalna wysokość budynków – 1 kondygnacja użytkowa.

Odrębnego potraktowania wymagają tereny rolnicze z możliwością lokalizacji farm wiatrowych. Z uwagi na specyfikę elektrowni wiatrowych przyjmuje się, że gabaryty, wysokość i forma architektoniczna „wiatraków” powinny być każdorazowo określane indywidualnie ze świadomością dużej ingerencji w krajobraz. **Farmy wiatrowe o wysokości 100 m npt i powyżej tej wysokości stanowią przeszkody lotnicze. Z tej racji ich lokalizacja każdorazowo wymaga zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.** Ustala się maksymalną wysokość turbin 130 m npt (wysokość ta uwzględnia najwyższy unos łąpaty wirnika).

## 2.2. Wytyczne dotyczące uwzględnienia parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych

Parametry i wskaźniki urbanistyczne wyszczególnione w podrozdziale 2.1 należy traktować w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako oczekiwane standardy urbanistyczne, a więc jako wielkości wyjściowe. Mogą one ulec niewielkim zmianom w zależności od uwarunkowań przestrzennych i stopnia szczegółowości ustaleń planów miejscowych.

## 2.3. Tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy

Są to:

- tereny lasów,
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny trwałych użytków zielonych, w szczególności położone w dolinach rzecznych,
- obszary zagrożenia powodziowego (wody 1%),
- strefy ochronne od cmentarzy grzebalnych,
- strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej: linii WN 220 kV i 110 kV, linii średniego napięcia 15 kV i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- strefa uciążliwości od drogi ekspresowej S-8 (po zapewnieniu odpowiednich warunków akustycznych dla wprowadzanej zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej z przewagą usług oraz zabudowy produkcyjno – usługowej).

Główny obszar wskazany do ochrony przed zabudową to doliny Grabi i jej dopływu - rzeki Jesionki. W części dolina Grabi stanowi obszar projektowany do objęcia specjalną ochroną

siedliskową Natura 2000 „Grabia” oraz jest tu projektowany do utworzenia zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Młynów nad Grabią”, jednak z zabudowy należy wyłączyć całą dolinę. W części krawędziowej dolina jest fragmentami zabudowana zespołami indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, nowa zabudowa nie powinna jednak powstawać. Zabudowane i przeznaczone pod zabudowę części obszarów dolinnych zostały w niniejszym studium zakwalifikowane jako obszary problemowe. Sposób ich możliwie najmniej dyszharmonijnego zagospodarowania i zabudowy oraz wkomponowania w krajobraz i zabezpieczenia przed lokalnymi podtopieniami powinny określić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W żadnym zaś razie rekreacyjna i sezonowa funkcja tych terenów nie powinna zostać przekształcona w funkcję mieszkaniową stałego zamieszkania całorocznego.

### **3. Ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego**

Zasady te wynikają z obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz tendencji rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, mają przy tym charakter stosunkowo uniwersalny. Są one następujące:

- 1) Należy dążyć do poprawy ładu przestrzennego poprzez sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy w szczególowszej skali, w tym w szczególności dla terenów przewidzianych do intensywnego zagospodarowania nowymi funkcjami,
- 2) Należy chronić i optymalnie wykorzystywać istniejące wartości środowiska przyrodniczego i zasobów kulturowych, w tym w szczególności te części gminy, które są objęte i przewidziane do ochrony prawnej na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 3) Należy zachować i skutecznie ochronić tereny otwarte wyłączone z zabudowy kubaturowej,
- 4) Należy stworzyć warunki dla rozwoju i komponowanego zagospodarowywania terenów rekreacyjnych przeznaczonych na te cele w niniejszym studium,
- 5) Należy sukcesywnie realizować sieci i obiekty infrastruktury technicznej stanowiącej o wyposażaniu terenów w urządzenia zabezpieczające środowisko przed zanieczyszczeniami oraz przyciągającymi inwestorów do lokowania tu swoich zamierzeń,
- 6) Należy sukcesywnie, w miarę kompleksowo, przygotowywać tereny, w szczególności przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, mogące stanowić potencjalne oferty gminy dla pozyskania inwestorów, którzy chcieliby zrealizować pożądane inwestycje dające nowe miejsca pracy mieszkańcom gminy,
- 7) Sukcesywnie przebudowywać i modernizować system dróg gminnych i powiatowych stanowiących o jego sprawności w dostosowaniu do wymagań wynikających z przepisów odrębnych i potrzeb,
- 8) Włączyć do planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz programu inwestycyjnego zarządcy drogi wojewódzkiej budowę obwodnicy drogowej Dłutowa, której dwa warianty są przedstawione na rysunku studium,
- 9) Kontynuować proces urządzania ścieżek rowerowych, w szczególności umożliwiających rozwój turystyki rowerowej, poznawanie zabytków i obiektów o walorach kulturowych, obszarów cennych przyrodniczo oraz rejonów rekreacyjnych,
- 10) Wdrażać organizacyjne i programowe podstawy dla rozwoju usług i działalności gospodarczej związanej z rolnictwem i pozarolniczymi działami gospodarki,
- 11) Zapewnić i zadbać o estetykę miejsc zamieszkania, pracy i wypoczynku.

Wyżej wymienione ogólne zasady polityki przestrzennej gminy regulowane są także przepisami odrębnymi. W gminie Dłutów odnoszą się one do:



### 3.1. Obszary i obiekty chronione przewidziane do ochrony kształtujące system przyrodniczy gminy

Na obszarze projektowanym do ochrony specjalnej w systemie Natura 2000 obejmującym obszar doliny Grabi zabrania się podejmowania działalności, które w znaczący sposób mogą pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych gatunków zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których planuje się ten obszar wyznaczyć.

Nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza rolna, leśna i rybacka. Każde jednak przedsięwzięcie na obszarze naturowym, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru, wymaga przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania. Odstępstwo od tego zakazu może mieć miejsce jedynie w przypadku braku rozwiązań alternatywnych oraz nadrzędnego interesu publicznego. Poddać procedurze oceny oddziaływania na środowisko należy również przedsięwzięcia realizowane w sąsiedztwie obszaru naturowego, bowiem dopuścić można tylko te, dla których nie zostanie udowodniony ich negatywny wpływ na obszary naturowe.

Na terenie Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w granicach wg propozycji gminy, przedstawionych na rysunku studium) należy prowadzić działania dotyczące czynnej ochrony zróżnicowanych ekosystemów w ramach ochrony wyróżniającego się krajobrazu i zachowania dotychczasowych funkcji, a jednocześnie zaspokajając potrzeby związane z turystyką i wypoczynkiem.

Obszary objęte zmianą studium, zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” z 2018 r., znajdują się na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowskiego”. Swym zasięgiem obejmuje on praktycznie cały obszar gminy z wyłączeniem jej południowo wschodniej części, którą stanowią fragmenty gruntów wsi Redociny, Lesieniec i Piętków. Na obecnym etapie nie ma dokumentów określających zasady ochrony niniejszego terenu.

W przypadku istniejących użytków ekologicznych (3 użytki na terenach Lasów Państwowych) należy dążyć do ich zachowania i ochrony zgodnie z zasadami gospodarki zrównoważonej, w tym zrównoważonej gospodarki leśnej. Jednocześnie należy dążyć do obejmowania taką formą ochrony kolejnych obiektów zarówno na terenach leśnych jak i poza nimi.

Wszystkie istniejące pomniki przyrody (ich wykaz zawarto na str. 49) należy objąć ciągłą, czynną ochroną polegającą na polepszeniu ich stanu sanitarno zdrowotnego w celu ich zachowania. W tym przypadku także należy dążyć do obejmowania taką formą ochrony kolejnych obiektów zarówno na terenach leśnych jak i poza nimi.

We wszystkich zespołach przyrodniczo-krajobrazowych (w 3 utworzonych obejmujących fragmenty najcenniejszych przyrodniczo zespołów siedlisk w kompleksach lasów państwowych i w projektowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Młynów nad Grabią” obejmującym fragment doliny rzeki Grabi) należy prowadzić działania w zakresie czynnej ochrony występujących na tych terenach ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych. W granicach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych nie powinna być przewidziana jakakolwiek zabudowa.

Sukcesywnie należy identyfikować cenne siedliska przyrodnicze w celu ich zachowania w nieprzekształconej postaci.

Dla zachowanie ciągłości systemu ekologicznego gminy i obszarów przyległych zaleca się utrzymanie korytarzy ekologicznych:

- doliny rzeki Grabi o znaczeniu regionalnym;
- doliny rzek: Jesionki i Małej Widawki o znaczeniu lokalnym,
- lokalnych korytarzy ekologicznych w postaci pozostałych bezimiennych dolin cieków, w tym w szczególności fragmentu wsi Huta Dłutowska, gdzie obszar położony pomiędzy dużymi kompleksami lasów państwowych stanowi korytarz migracyjny zwierząt.

Na terenach, położonych w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz projektowanego obszaru Natura 2000 zaleca się:

- 1) likwidowanie barier ekologicznych stojących na drodze wędrówek gatunków;
- 2) wspomaganie naturalności i ciągłości korytarzy poprzez unikanie fragmentacji środowiska rozproszoną zabudową, wzrostem urbanizacji, budową nowych szlaków komunikacyjnych;
- 3) zapobieganie łączeniu się miejscowości poprzez zostawianie niezabudowanych przestrzeni;
- 4) odtwarzanie zniszczonych fragmentów korytarzy ekologicznych poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień oraz innej roślinności zgodnie z istniejącym siedliskiem i składem gatunkowym;
- 5) zachowywać, jeśli tylko to możliwe, istniejącą szerokość korytarzy ekologicznych;
- 6) ograniczać presję rolnictwa na tereny zalewowe i położone nad brzegami cieków;
- 7) ograniczyć do niezbędnego minimum regulację cieków;
- 8) ograniczyć ilość inwestycji w infrastrukturze przeciwpowodziowej do niezbędnych i koniecznych;
- 9) zachowanie naturalności koryt rzecznych;
- 10) utrzymywanie zadrzewień oraz izolowanych starorzeczy, stanowiących enklawy bioróżnorodności, ostoje oraz miejsca odpoczynku na drodze wędrówek gatunków;
- 11) ograniczanie inwestycji, mających istotny wpływ na zmianę stosunków wodnych;
- 12) utrzymywanie istniejących naturalnych terenów zalewowych, których bioróżnorodność zależy od okresowego poziomu wody gruntowej (np.: tworzenie pasów ochronnych wzdłuż cieków).

#### **W odniesieniu do projektowanego obszaru specjalnej ochrony Natura 2000:**

Projektowany Obszar Natura 2000 „Grabia” został przedstawiony władzom samorządowym Dłutowa przez Wojewódzki Zespół Specjalistów w Łodzi w październiku 2008 r. Podstawą prawną tworzenia w/w obszaru Natura 2000 jest "Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1997 roku w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, która została transponowana do polskiego prawa, głównie do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.Nr 92, poz. 880 z późn.zm.).

Najważniejszymi instrumentami realizacji celów sieci Natura 2000 są oceny oddziaływania na środowisko oraz plany ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla których utworzono i planuje się utworzyć obszar Natura 2000. Działania ochronne winny uwzględniać wymogi gospodarcze, społeczne i kulturowe oraz cechy regionalne i lokalne danego obszaru Natura 2000.

Ustalenia wprowadzone do projektu zmiany studium dotyczące terenów, na których został zaprojektowany obszar Natura 2000 na terenie gminy Dłutów zasadniczo uwzględniają możliwość ostatecznego włączenia ich do programu.

Uwzględniając wszystkie walory przyrodnicze, wyeliminowane zostały tereny, pozostające bez znaczenia dla ochrony obszaru specjalnej ochrony siedlisk w dolinie rzeki Grabi. Wyłączone zostały tereny zabudowane i przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

Projektowane na terenie gminy przedsięwzięcia przewidziane w projekcie zmiany

studium(...) nie będą bezpośrednio realizowane na terenach chronionych.

W projekcie studium(...), poza projektowanym obszarem Natury 2000, w środkowej części gminy zostały wyznaczone tereny, na których w przyszłości mogą powstać zespoły elektrowni wiatrowych. Dla tych terenów należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej nie jest możliwe określenie skali oddziaływania tych inwestycji na teren naturalny, jednak z uwagi na odległość od doliny Grabi i położony pomiędzy tymi terenami duży kompleks leśny - nie należy się spodziewać, że wpływ ten zaistnieje.

Przedsięwzięcia możliwe do realizacji w sąsiedztwie projektowanego obszaru specjalnej ochrony siedlisk winny być poddane procedurze ich oddziaływania na środowisko w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.

Na pozostałych terenach objętych projektem zmiany studium nie wprowadza się zmian, które mogłyby wpłynąć negatywnie na stan elementów przyrody na terenach proponowanych do objęcia programem Natura 2000.

### **3.2. Inne zasady ochronne na rzecz kształtowania systemu przyrodniczego gminy Dłutów**

Przyjmując jako naczelną zasadę zrównoważonego rozwoju ustalić należy obowiązek uwzględniania stosownych reguł związanych z utrzymaniem lub przywracaniem równowagi środowiska i różnorodności biologicznej oraz racjonalnego wykorzystywania zasobów przyrodniczych, a także reguł związanych z ochroną krajobrazu we wszystkich opracowaniach planistycznych. W zakresie polityki przestrzennej wymienić należy ustalenia:

- zachowania i niewielkiego powiększania obszarów leśnych. Należy także zachować zieleń śródpolną i naturalne ciekę jako naturalne elementy środowiska stanowiące m.in. środowisko zapewniające ochronę gatunkową roślin i zwierząt.
- problematykę ochrony środowiska należy także uwzględniać we wszystkich sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko jako część składowa planu miejscowego - podlega obowiązkowemu opiniowaniu przez organ właściwy w sprawach ochrony środowiska szczebla wojewódzkiego.

#### W zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleb:

- wprowadzenie zakazu zabudowy i usuwania istniejących zarośli i zakrzaczeń w zasięgu krawędzi doliny Grabi i doliny Jesionki,
- wprowadzenie ochrony wąwozów, parowów i innych form denudacyjnych poprzez umacnianie roślinnością darniową ich krawędzi oraz zakaz usuwania istniejących zarośli i lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy;
- pozostawienie terenów wąwozów i parowów w ich dotychczasowym użytkowaniu;
- wyłączenie z terenów przewidzianych do zabudowy obszarów występowania gleb organicznych oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych za wyjątkiem terenów wyłączonych spod produkcji rolnej w obowiązujących planach miejscowych i terenów przewidzianych w niniejszym studium;
- wprowadzenie obowiązku rekultywacji wyrobisk powstałych po eksploatacji kruszyw;
- wprowadzenia około 100 m strefy uciążliwości od ~~projektowanej~~ drogi ekspresowej S-8 oraz od drogi wojewódzkiej Nr 485 z zaleceniem ograniczenia uprawy roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia,

Dla całego terenu Gminy:

- dokonać likwidacji dzikich wysypisk odpadów, pojawiających się w wielu kompleksach leśnych;
- rozpocząć i wdrażać zwyczaj selekcji odpadów wśród miejscowej ludności.

W zakresie ochrony atmosfery: Dla całego terenu Gminy zaleca się:

- stosowanie przy ogrzewaniu budynków ekologicznych nośników energii z tendencją wycofywania się z użytkowania źródeł ciepła stosujących węgiel, zarówno przy modernizacji istniejących obiektów, jak i nowo projektowanych;
- ze względu na wybitnie mieszkaniowe i rekreacyjne funkcje gminy - ustalenie ograniczenia na terenie całej gminy lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym.

W zakresie ochrony zieleni urządzonej i zadrzewień:

- na terenie Gminy należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, przyjmując zasadę, że do wycinki całego kompleksu zadrzewień dochodzi jedynie w przypadkach bezpośredniego zagrożenia;
- należy kontynuować konserwację starodrzewu oraz uzupełniać zbiorowiska drzew i krzewów parków w Dłutowie i w Hucie Dłutowskiej;
- należy chronić istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, poprzez wprowadzenie zakazu ich likwidowania lub niszczenia z innych powodów jak wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego;
- wprowadzić preferencje dla nowych zadrzewień śródpolnych.

W zakresie ochrony lasów:

Gospodarka leśna całej Gminy, zarówno w odniesieniu do Lasów Państwowych, jak i lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, powinna opierać się o zasady zrównoważonej gospodarki leśnej, oparte na podstawach ekologicznych, a zawarte w planach urządzania lasów. Podstawą prawną ochrony lasów są przepisy zawarte w ustawie o lasach z dnia 28 września 1991r (tekst jednolity: Dz.U. Nr 45 poz. 435 z 2005 r.), w oparciu o które należy:

- zachować dotychczasowe tereny leśne;
- wprowadzić zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne i wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem budowli związanych z gospodarką leśną, edukacją, ochroną przeciwpożarową i innymi funkcjami dotyczącymi bezpieczeństwa publicznego oraz związanymi z komunikacją (w tym parkingami leśnymi), poszerzaniem pasów istniejących dróg publicznych oraz przeprowadzaniem nowych dróg);
- dopuścić na terenach leśnych wytyczanie szlaków turystycznych oraz urządzenie miejsc postojowych i punktów widokowych;
- ograniczyć lokalizację nowej zabudowy w odległość mniejszej niż 50 m od ścian lasów o powierzchni powyżej 1,0 ha;
- sukcesywnie należy zwiększać powierzchnię lasów poprzez zalesianie gruntów w tym porolnych i nieużytków, przy czym właściwy dobór drzewostanu powinien być dostosowany do typu potencjalnego siedliska leśnego;
- zakazania lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zakaz ten nie powinien dotyczyć inwestycji związanych z obronnością kraju oraz inwestycji sieciowych, stanowiących o realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.
- kształtowanie granicy polno-leśnej w gminie poprzez zalesianie nie zmeliorowanych gruntów rolnych najniższych klas bonitacyjnych, mało przydatnych dla rolnictwa oraz nieużytków;
- w lasach i na terenach przewidzianych w studium do zalesienia - ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej.

W zakresie ochrony wód:

Podstawowe zasady do realizacji, dla osiągnięcia założonych celów to:

- zaleca się opracowanie specjalnego programu działań zabezpieczających ochronę wód wglębnych w granicach występowania GZWP „Niecka Łódzka”;
- zaleca się prowadzenie racjonalnej gospodarki na terenach zmeliorowanych;
- należy dążyć do zachowania kompleksów gleb pochodzenia organicznego (użytkowanych w przewadze jako trwałe użytki zielone) i pogarszania na nich stosunków wodnych poprzez nadmierne odwadnianie;
- **zalecenie ograniczenia zalesiania śródleśnych łąk i mokradeł oraz preferowanie naturalnej sukcesji związanej z zalesianiem;**
- zaleca się budowę nowych oczyszczalni ścieków przy uwzględnieniu zasady lokalizacji obiektu poza terenami zagrożenia powodziowego, poza zwartą zabudową oraz poza obszarami o szczególnych walorach przyrodniczych i widokowych;
- przy uwzględnieniu terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym planie miejscowym gminy, wyłączenie z obszarów zabudowanych terenów zagrożenia powodziowego;
- ograniczenie lokalizacji trwałych obiektów i urządzeń infrastruktury turystycznej, edukacyjnej i rekreacyjnej na terenach zagrożenia powodziowego z dopuszczeniem możliwości realizacji jedynie przystani wodnych, kąpielisk, plaży, miejsc biwakowych, pól kempingowych i punktów widokowych przy swobodnej penetracji turystycznej;
- zapewnienie dostępności do wód otwartych, zakaz grodzenia działek do linii wody;
- **należy zakazać zrzutu ścieków do rowów melioracyjnych (rowów, drenaży) i wywozu ścieków na pola uprawne poprzez intensyfikację działań na rzecz jak najszybszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej w gminie lub rozwoju programu oczyszczalni przydomowych, a jeżeli jest to niemożliwe opracować program rozwoju oczyszczalni przydomowych na terenach niezmeliorowanych z niskim poziomem wód gruntowych, jak również dla istniejących przydomowych zbiorników ścieków oraz zbiorników i osadników ścieków – należy prowadzić systematyczną kontrolę istniejących oczyszczalni i szamb;**
- **obszary zagrożenia powodziowego w dolinie Grabi służą do zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych i muszą być wyłączone z zabudowy oraz zagospodarowania, które może utrudniać ten spływ. Są to tereny doliny oparte o naturalne brzegi. Granice tych terenów wymagają uściślenia w drodze odrębnego opracowania specjalistycznego;**
- dla ochrony zasobów GZWP wprowadza się zakaz lokalizowania na jego powierzchni przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności mogących powodować zanieczyszczenia wód wglębnych z powierzchni;
- **dla ochrony zasobów GZWP należy wprowadzić zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;**
- na terenach kompleksów użytków zielonych zaleca się wprowadzanie fitomelioracji dla poprawy stosunków wodnych z możliwością tworzenia stawów rybnych i wszelkich oczek wodnych.

Na całym obszarze gminy, nadto:

- zaleca się przyjmować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody;
- należy zapewnić dostęp do rzeki i rowów melioracyjnych m.in. poprzez zakaz zabudowy w pasie o szerokości zależnie od warunków terenowych min. 3-5 m od brzegu, a na obszarach prawnie chronionych min. 100 m od brzegu rzek;
- maksymalnie chronić istniejące urządzenia melioracyjne tj. sieć drenarską i rowy melioracyjne. Zmiana przeznaczenia może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań. W przypadku zmiany użytkowania terenów

zmeliorowanych konieczne jest wcześniejsze uzgodnienie z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, Inspektorem Terenowym w Łodzi kwestii przebudowy urządzeń melioracyjnych umożliwiających funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich oraz wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowej.

### **3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

#### **3.3.1. Tereny upraw rolnych i trwałych użytków zielonych**

W niniejszym studium wszystkie kompleksy gleb o wysokiej III i IV klasie bonitacyjnej zostały zaliczone do rolniczej przestrzeni produkcyjnej predestynowanej do rozwoju intensywnego rolnictwa. Z racji ochrony tych gleb planowanie nowej zabudowy na tym obszarze ograniczono do niezbędnego zakresu odnoszącego się wyłącznie do zabudowy zagrodowej jednak z wyłączeniem wielkotowarowej produkcji zwierzęcej. Obszar predestynowany do rozwoju intensywnego rolnictwa przedstawiono na rysunku studium oznaczając go kolorem żółtym na rysunku studium.

Pozostałe obszary występowania gleb słabszych klas bonitacyjnych, na których dopuszczone są zalesienia, oznaczono na rysunku studium dla gminy kolorem białym (fragmenty bez barwy).

Graficznie oznaczono tereny rolne, na których w studium ustala się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych. Graficznie też (szrafem) oznaczono te fragmenty obecnych gruntów rolnych, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Również graficznie oznaczono obszary gruntów zmeliorowanych na rysunku studium pn. Uwarunkowania rozwoju, Polityka przestrzenna na terenach rolnych polega na:

- ochronie kompleksów gleb o wyższych klasach bonitacyjnych najbardziej przydatnych dla rolniczego wykorzystania,
- wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Zaleca się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- na terenach występowania gleb o wyższych klasach bonitacyjnych dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- na terenach występowania gleb o wyższych klasach bonitacyjnych, poza terenami wskazanymi w niniejszym studium, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej nierolniczej i rekreacyjnej,
- na terenach występowania gleb o wyższych klasach bonitacyjnych zakazuje się lokalizowania zabudowy niezwiązanej z rolnictwem wraz z zakazem parcelacji na małe działki,
- dopuszcza się adaptację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej tj. rozbudowę, uzupełnianie i wymianę budynków w ramach siedliska rolniczego,
- w przypadkach szczególnych dopuszcza się zabudowę związaną funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki rolnej,
- przy budowie, rozbudowie lub przebudowie obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować rozwiązania maksymalnie ograniczające ujemne oddziaływanie na grunty rolne,
- należy dążyć do zapewnienia poprawnych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem stosowania lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- należy maksymalnie chronić powierzchnie zmeliorowane; przed zajmowaniem tych powierzchni na cele budowlane należy kompleksowo przebudować sieci i urządzenia

drenarskie, zapewniając stosowny nadzór organu właściwego w sprawach ochrony i ewidencji urządzeń melioracji wodnych,

- należy przestrzegać zakazu wypalania ściernisk i suchych traw,
- w przypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach rolnych, dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem sporządzenia planu miejscowego, w którym zostanie ustalony kierunek rekultywacji i sposób rozwiązania ewentualnych problemów i konfliktów przestrzennych,
- dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytki,
- ochroną obejmuje się tereny trwałych użytków zielonych, z reguły zajmujące tereny dolinne pełniące role lokalnych korytarzy ekologicznych,
- w terenach użytków zielonych należy możliwie w pełnym zakresie zachować istniejące zadrzewienia śródpolne i nadrzeczne (obudowa biologiczna rzek i cieków) z możliwością ich powiększania.

Tereny korytarzy ekologicznych mogą być wykorzystywane dla potrzeb funkcji rekreacyjnej przy zachowaniu następujących zasad:

12. ruch turystyczny, rowerowy, pieszy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych tras,
13. dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku na trasach i zagospodarowywanie punktów widokowych,
14. nie należy zabudowywać oraz grodzić dolin rzek i cieków.

### **3.3.2. Tereny przeznaczone do zalesienia**

Gmina Dłutów ma bardzo wysoki udział lasów w granicach swojego obszaru administracyjnego i nie ma istotnej potrzeby nadawania zalesieniom priorytetu realizacyjnego. Wymagania w tym zakresie dotyczą wyrównywania granicy polno-leśnej i dbałości o nie wkraczanie z zabudową w enklawy i półenklawy leśne.

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

Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami stanowi konstytucyjny obowiązek każdego obywatela, zaś samorząd terytorialny jest zobowiązany do zapewnienia w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych. Na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Najwłaściwszy sposób ochrony zabytków należy ustalić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obiekty o szczególnych wartościach kulturowych i historycznych należy chronić poprzez odpowiednie działania konserwatorskie. Podstawowy kierunek tych działań określa niniejsze studium. Zabiegi konserwatorskie mają na celu głównie:

- zachowanie walorów historycznych,
- wyeksponowanie regionalnej odrębności,
- eliminowanie elementów zagrażających ochronie i ekspozycji zabytków,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury a rozwojem cywilizacyjnym i przestrzennym.

Kompleksowa problematyka ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, stanowiąc zadania

własne gminy, powinna zostać ujęta w ramy gminnego programu opieki nad zabytkami, podlegającego zaopiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i uchwaleniu przez Radę Gminy w Dłutowie. Program taki ma na celu:

- włączenie problematyki ochrony zabytków do bieżących zadań gminy,
- uwzględnienie uwarunkowań prawnych opieki nad zabytkami,
- rozpoznanie potrzeb dotyczących podejmowania działań zmierzających do zahamowania procesu degradacji zabytków i doprowadzenia do poprawy stanu ich zachowania,
- eksponowanie zabytków w krajobrazie,
- podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla celów społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- tworzenie warunków współpracy z właścicielami zabytków dla zapewnienia możliwie optymalnych warunków ich opieki.

Takiego programu gmina Dłutów dotychczas nie sporządziła. W niniejszym studium wskazuje się na potrzebę opracowania i uchwalenia takiego programu, który może być poszerzony o ewidencję zarejestrowanych stanowisk archeologicznych.

Studium uwzględni utworzone obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące tereny odznaczające się wartościami kulturowymi i krajobrazowymi. Zasięgi tych stref przedstawiono na rysunku studium. O ile dla terenów zawierających te strefy będą sporządzane plany miejscowe w dokładniejszej skali - należy potwierdzić ich zasięgi poprzez dokładniejsze studia historyczno-kulturowe.

#### Strefa A - ścisłej (pełnej) ochrony konserwatorskiej:

W gminie Dłutów strefą ścisłej (pełnej) ochrony konserwatorskiej objęto zespół dworsko-parkowy w Dłutowie z drewnianym dworem i zabytkową oficyną podworską, zabytkowym parkiem oraz obydwoma parki zabytkowe w Hucie Dłutowskiej. Wyznaczenie strefy ma na celu ochronę budynków, układu przestrzennego oraz ochronę warstw archeologicznych. Obowiązuje zachowanie i eksponowanie walorów zabytkowych elementów układu przestrzennego. Naruszenie stanu istniejącego w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcania i uzupełniania zabudowy oraz towarzyszących jej elementów środowiska przyrodniczego wymagają stosownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na terenie strefy obowiązuje nadto:

- zachowanie i konserwacja istniejącej zabudowy zabytkowej i posiadającej walory kulturowe,
- zachowanie historycznego układu rozplanowania (układ ulic, dróg, placów),
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych,
- zachowanie komponowanych układów terenowych i zieleni,
- usunięcie dysharmonijnych nawarstwień.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje trwałe zachowanie ich wartości, a wszelkie działania przy zabytku wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zabytkowy drewniany dwór w Dłutowie obecnie znajduje się trakcie rozbiórki, jednak obiekt na tym miejscu ma być w całości odtworzony zgodnie z istniejącą dokumentacją architektoniczno-fotograficzną.

Założenie dworsko-parkowe w Dłutowie zostało zaliczone do obiektów reprezentatywnych dla regionu.

#### Strefa B - częściowej ochrony konserwatorskiej: Strefa obejmuje:

- a) teren z pozostałościami dawnej folwarcznej zabudowy podworskiej z obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków tj. z gorzelnią i dwoma budynkami



- gospodarczymi odznaczającymi się wartościami kulturowymi,
- b) istniejące cmentarze grzebalne rzymsko-katolickie w Dłutowie i Pawłówku oraz nieczynne stare cmentarze w Drzwocinach-Molendzie i na terenie lasów państwowych przy granicy administracyjnej gminy z gminą Pabianice, przy drodze do wsi Pawlikowice,
  - c) tereny wiejskie wsi Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Orzk, Piętków, Redociny o zachowanych cechach dawnego rozplanowania i zagospodarowania,
  - d) aleję lipową wzdłuż drogi Dłutów-Leszczyny Duże. W strefach „B” należy:
    - zachować sieć uliczną oraz obiekty zabytkowe, a nowy sposób zagospodarowania powinien harmonizować skalą i zasadą ukształtowania z sąsiadującą zabudową. W szczególności zachować należy historyczne linie zabudowy i typy pierzei.
    - utrzymać aleję lipową z obowiązkiem zachowania ciągłości tego zadrzewienia. Usunięcie drzew, ewentualne zmiany struktury gatunkowej i przestrzennej dopuszczalne tylko po uzgodnieniu z WKZ.

Strefa „E” ekspozycji krajobrazowej wsi gminnej Dłutów: Strefa obejmuje:

- a) ochronę i kształtowanie widoku panoramy wsi z wieżą kościoła w Dłutowie z drogi wojewódzkiej Nr 485 ( dwa punkty widokowe: 1) na północy dla jadących drogą na południe - z punktu widokowego na wysokości istniejących dwóch turbin elektrowni wiatrowej oraz 2) na południe wsi Dłutów dla jadących drogą na północ - z drogi na wysokości zabudowań popegeerowskich). W strefie tej należy ograniczyć wysokość zabudowy tak, aby nie był przesłonięty widok na wieżę kościoła oraz została zachowana dotychczasowa wysokość istniejącej zabudowy. Nowa zabudowa swoją wysokością nie może przewyższać wysokości zabudowy istniejącej. Konsekwencją tych ustaleń powinno być takie rozplanowanie projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej na nowym terenie wskazanym do zabudowy i zagospodarowania takimi funkcjami w południowej części wsi, aby widok na wieżę kościoła był z drogi zachowany,
- b) ochronę i kształtowanie widoku panoramy wsi z pierwszoplanowym zespołem dworsko-parkowym w Dłutowie wraz z zabudowaniami dawnej gorzelnii i byłymi podworskimi budynkami gospodarczymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków -z drogi gminnej do wsi Leszczyny Duże. W granicach strefy znajduje się negatywna dominanta przestrzenna, jaką stanowi wieża stacji bazowej telefonii komórkowej. Tej dominanty nie da się jednak przesłonić, można ją jedynie pomalować na barwy powodujące jej wtopienie się w zielono-brązowe tło drzewostanu parkowego.

Strefa „W” - ochrony stanowisk archeologicznych i „OW” ochrony archeologicznej: Ustalenia dla strefy stanowisk archeologicznych:

W strefie stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych oraz nasadzeń leśnych, obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem badań.

Ustalenia dla strefy ochrony archeologicznej:

Stanowiska archeologiczne powinny znajdować się w strefach ochrony archeologicznej, stanowiących ich otulinę. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem

inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

Niezależnie od powyższych ustaleń, na całym obszarze gminy przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20 m i szerszych niż 30 cm, wymagających prac ziemnych, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków kwestię przeprowadzenia prac archeologicznych.

**Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium znajduje się stanowisko archeologiczne ze strefą ochrony archeologicznej dla których obowiązują powyższe ustalenia.**

#### Pozostałe zasady ochrony i opieki nad zabytkami w gminie:

Budynki i obiekty o walorach historycznych i architektonicznych, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, a przede wszystkim budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków - należy przewidzieć do adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur:

- ich adaptacja i modernizacja winna się odbywać na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- uzgodnienia lub opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków wymagają wszelkie działania, które dotyczą zmiany gabarytów i zmian w elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej),
- ewentualną rozbiórkę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, uzasadnioną względami technicznymi) należy uzgodnić z WKZ, po wykonaniu inwentaryzacji fotograficznej i architektonicznej,
- wszelkie zmiany w otoczeniu i w sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych (w rejestrze i w ewidencji), których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne) - przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni - nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości, dlatego też wymagają działania w porozumieniu z WKZ,
- na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków nowa zabudowa powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej, uwzględniając układ, skalę, gabaryty, proporcje, sposób kompozycji i wyprawę elewacji zewnętrznych. W sytuacjach wątpliwych - dla nowo projektowanych obiektów - należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie lub opinię na temat tego projektu w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **3.5.1. Układ drogowy**

Stosownie do ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086) sieć drogową na obszarze gminy Dłutów winna uzyskać parametry dostosowane do wymagań ustawy i rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z1999 r. Nr 43, poz. 430). W niniejszym studium ustala się następujące cele rozwoju systemu komunikacyjnego w powiązaniu z rozwojem przestrzennym gminy:

- o dostosowanie systemu komunikacyjnego do społecznych oczekiwań w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i wartości kulturowych,
- o dostosowanie sieci drogowej do potrzeb wzrastającego ruchu,
- o zapewnienie bezpieczeństwa ruchu, likwidacja punktów krytycznych sieci,
- o modernizacja i restrukturyzacja ciągów komunikacyjnych, których znaczenie będzie wzrastać,
- o zapewnienie powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- o uzupełnienie i modernizacja dróg i ulic stanowiących powiązania wewnętrzne,
- o preferowanie ruchu rowerowego w przemieszczeniach na bliskie odległości,
- o zapewnienie prawidłowej obsługi transportem publicznym.

Przewiduje się, że w okresie najbliższych 15 lat nastąpi wzrost ruchu co najmniej o wskaźnik 10,0-15,0 % w stosunku do aktualnego natężenia. Obecny wskaźnik motoryzacji szacuje się na około 200 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców. Prognozowany wskaźnik motoryzacji to 270-300 pojazdów osobowych na 1000 Mk. Ruch komunikacyjny i obciążenie drogi wojewódzkiej Nr 485 przebiegającej przez samo centrum wsi gminnej Dłutów staje się z roku na rok coraz bardziej uciążliwe. W dotychczasowych planach miejscowych gminy wytrasowano obejście Dłutowa od strony wschodniej prowadząc projektowany przebieg po niezabudowanych terenach na wschód od szkoły podstawowej i gimnazjum oraz boiska sportowego. W niniejszym studium podtrzymano ten przebieg, jednak uwzględniono również najbardziej zewnętrzny ( w stosunku do istniejącego przebiegu drogi) wariant przedstawiony gminie przez zarządcę drogi. Długość obejścia wynosi około 1100 mb w jednym wariantcie i 1900 mb w drugim wariantcie. Jest to więc stosunkowo niewielkie obejście drogowe, jednak w obydwu przypadkach pozostawia centrum wsi gminnej do obsługi wyłącznie ruchem lokalnym. Trzeci, rozważany przez zarządcę drogi wariant obejścia drogowego zawiera się pośrodku obydwu wyżej opisanych wariantów.

Zasady realizacji wyszczególnionych celów rozwoju systemu komunikacji:

- o zapewnienie drogom i ulicom odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych poprzez ich rozbudowę i modernizację, zgodnie z obowiązującymi normami,
- o realizacja brakujących połączeń w układzie komunikacyjnym gminy,
- o modernizacja i przebudowa skrzyżowań,
- o oddzielenie ruchu kołowego poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, utwardzonych poboczy i ogrodzeń ochronnych,
- o ochrona przez niewłaściwym zagospodarowaniem otoczenia dróg poprzez przestrzeganie zasad lokalizowania budynków mieszkalnych, przemysłowych i usługowo-handlowych oraz miejsc obsługi podróżnych w odległościach od dróg zgodnych z przepisami odrębnymi,
- o wprowadzenie zakazu parkowania wzdłuż drogi wojewódzkiej na przebiegu przez tereny zainwestowane,
- o zapewnienie odpowiednich ilości miejsc parkingowych,
- o lokalizacja nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania obiektu lub terenu powinna być uwarunkowana zapewnieniem na terenie inwestycji niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych,
- o w budownictwie mieszkaniowym jednorodziennym należy zapewnić co najmniej 1,5-2,0 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie,
- o utworzenie zintegrowanego punktu obsługi pasażerów autobusowej komunikacji publicznej.

W niniejszym studium ustala się w związku z tym:

- korytarz drogi wojewódzkiej Nr 485, klasy głównej, o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi dla dróg klasy „G”,
- drogi powiatowe (klasa L w obowiązującym planie miejscowym gminy, jednak w niniejszym studium zaleca się klasę Z) winny posiadać pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości 15-20 m. Zalecana odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić:
  - na obszarze zwartej zabudowy – min. 8,0 m,
  - poza terenami zwartej zabudowy - min. 20 m,
- drogi gminne (klasa L) winny posiadać pas drogowy w liniach rozgraniczających o szerokości 12,0-15,0 m, a zalecane odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winny wynosić:
  - na obszarze zwartej zabudowy - min. 6,0 m,
  - poza obszarem zwartej zabudowy - min. 15,0 m.

Sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obok wyżej przedstawionych ustaleń – należy także uwzględnić lokalne uwarunkowania, jak. zainwestowanie, położenie w granicach stref ochrony konserwatorskiej, topografię terenu, stan techniczny drogi i obciążenie ruchem. Zgodnie też z wytycznymi zarządcy drogi wojewódzkiej:

- dla terenów nowej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, należy zapewnić dostępność komunikacyjną tych terenów z dróg o niższych klasach technicznych. W tym celu należy zaprojektować dla tych terenów wewnętrzny układ komunikacyjny z wykorzystaniem istniejących skrzyżowań, spełniający wymagania obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie. Nie należy dokonywać podziałów, w wyniku których powstaną działki dostępne wyłącznie z drogi wojewódzkiej,

- nie należy lokalizować infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej w ich pasie drogowym. Infrastrukturę techniczną należy umieszczać w ramach własnych linii rozgraniczających, w odległościach zgodnych z odrębnymi przepisami i normatywami,

- zamiar ingerencji w tereny pasa drogowego drogi wojewódzkiej, zmiany zagospodarowania terenu przyległego do tej drogi, należy uzgadniać z zarządcą drogi. Poza drogami wskazanymi na rysunku studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg gminnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi powinny spełniać warunki określone w niniejszym studium.

Układ podstawowy gminnych dróg publicznych, oznaczonych numerem i uchwałą Rady Gminy, wymaga dostosowania parametrów technicznych do pełnionych funkcji i wymogów klasy technicznej.

### **3.5.2. Infrastruktura techniczna – wytyczne do planów miejscowych w zakresie wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych**

Istotnym czynnikiem społeczno-gospodarczego, ale też przestrzennego rozwoju obszarów wiejskich jest odpowiednia infrastruktura techniczna. Szczególnie dla obszarów podmiejskich, gdzie pręźnie zachodzą procesy urbanizacji, infrastruktura stanowi fundament dla wszelkiej działalności gospodarczej oraz wyznacznik warunków życia i pracy ludności. Niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę wpływa niekorzystnie na:

- zainteresowanie potencjalnych inwestorów,
- powstawanie inicjatyw lokalnych, w szczególności w zakresie małej

- przedsiębiorczości,
- możliwości wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych wsi,
- produkcję rolną, jej jakość i wykorzystanie surowców rolniczych oraz zasobów pracy na wsi.

Obecnie, sytuacja w gminie Dłutów w zakresie wyposażenia terenów przeznaczonych w niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o różnych funkcjach nie jest korzystna. Wyposażenie w podstawowe urządzenia sieciowe mają tylko istniejące tereny osadnictwa wiejskiego, zaś nowe tereny, gdzie trwa proces budowy domów jednorodzinnych, jest wyposażany fragmentami bez całościowej koncepcji rozwoju sieci i urządzeń infrastrukturalnych. Koncepcja ta, w szczególności zaopatrzenia w sieć wodociągową o odpowiednich przekrojach i sieć kanalizacji sanitarnej winna być kolejnym strategicznym dokumentem rozwoju gminy.

#### Wodociągi:

W planie rozwoju lokalnego do 2013 r. planowana jest budowa odcinków sieci gminnej o długości 13,5 km mających na celu spięcie wodociągów pomiędzy miejscowościami oraz rozbudowa sieci wodociągowej w Czyżeminie, Dłutowie i Drzewocinach, a także modernizacja istniejącej sieci wodociągowej. Według oceny autorów niniejszego studium konieczna jest także rozbudowa i modernizacja istniejących ujęć wody, bowiem uzasadnia to wielkość wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach. Oprócz istniejącej i przewidzianej do rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, istotne znaczenie mają zarówno obecne jak i perspektywiczne indywidualne ujęcia wody podziemnej, szczególnie dla rejonów oddalonych od sieci oraz użytkowane do celów niewymagających wody uzdatnionej, w tym m.in. dla rolnictwa. Dlatego też, w zależności od potrzeb inwestorów, wskazane jest umożliwienie wykonania takich ujęć. Według szacunków, zapotrzebowanie wody z sieci wodociągowej dla pełnego docelowego pokrycia potrzeb terenów wskazanych w niniejszym studium, z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych określonych w przepisach odrębnych, może wynosić aż około 3000 m<sup>3</sup>/d (tj. jeszcze raz tyle, ile wynoszą obecne zasoby eksploatacyjne istniejących 3 ujęć wody), a długość sieci wodociągowej dla pełnego wyposażenia terenów (uwzględniając sieć już istniejącą) - około 150 km.

#### Kanalizacja

Rozwój przestrzenny gminy w najbliższych latach wpłynie niewątpliwie na wzrost zapotrzebowania na wodę, a tym samym proporcjonalny będzie wzrost wytwarzanych ścieków. Konieczny będzie zatem sukcesywny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej dostosowany do zachodzących zmian. W szczególności konieczność ta związana będzie z powstawaniem kolejnych osiedli mieszkalnictwa jednorodzinnego i zespołów zabudowy o mieszanych funkcjach: mieszkalnictwa jednorodzinnego i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej. Skala tych potrzeb zostanie określona na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw lubich części.

Najważniejszymi inwestycjami z zakresu gospodarki ściekami będzie rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Dłutowie wraz z rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej w samym Dłutowie, Borkowicach i Dłutówku oraz budowa drugiej oczyszczalni ścieków wraz z kanalizacją sanitarną dla wsi Huta Dłutowska. Pozostałe lokalizacje nowych wiejskich oczyszczalni ścieków (Ślądkowice, Mierzączka, Drzewociny, Redociny Leszczyny Małe) nie są realnymi do budowy w najbliższym czasie i należy rozważyć zastąpienie zbiorowego systemu odprowadzania ścieków rozwiązaniami indywidualnymi. Według szacunkowej oceny autorów niniejszego studium, wyposażenie przynajmniej 50% terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dotychczas niezagospodarowanych, wymaga budowy dalszych przynajmniej 15 km sieci. Z kolei z punktu widzenia możliwie najlepszej ochrony terenów Natura 2000 – można się spodziewać zaostrzonych rygorów neutralizacji

ścieków bytowych w zachodniej części gminy, a więc koniecznym będzie rewizja przyjętych w niniejszym studium kierunków rozwoju w zakresie realizacji zbiorowych systemów odprowadzania i neutralizacji ścieków.

Generalnie w gminie Dłutów nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej, a odprowadzanie nadmiaru wód opadowych będzie – tak jak dotychczas – odbywać się do otwartych odbiorników i do ziemi w granicach inwestycji. Z uwagi jednak na przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową dużych terenów we wsi gminnej Dłutów – na tym terenie musi być przyjęty konkretny sposób gromadzenia i neutralizacji wód deszczowych, określony w planie miejscowym, sporządzanym obowiązkowo.

Z utwardzonych terenów pozostałych, rozproszonych zakładów przemysłowych i terenów użyteczności publicznej oraz terenów usługowych narażonych na zanieczyszczenia (stacje benzynowe, parkingi, itp.) ścieki deszczowe muszą być zneutralizowane przez poszczególnych użytkowników w sposób indywidualny przewidujący ich podczyszczenie w urządzeniach oczyszczających przedwprowadzeniem do odbiorników.

#### Gaz

Gmina Dłutów posiada linię przesyłową gazu. W studium wyznaczono przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z proponowaną lokalizacją stacji redukcyjno-pomiarowej w Dłutowie. Wzdłuż trasy gazociągu ustala się obowiązek zachowania strefy kontrolowanej, w której dysponent gazociągu podejmuje działania mające na celu zapobieganie działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci. Do czasu doprowadzenia gazu przewodowego, w gminie Dłutów nadal do celów bytowych i gospodarczych oraz grzewczych będzie służył gaz propan butan w butlach i zbiornikach. W najbliższej przyszłości należy opracować koncepcję gazyfikacji gminy.

#### Zaopatrzenie w ciepło

W gminie Dłutów nie funkcjonuje żaden zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło. Sposób ogrzewania budynków opiera się na wykorzystaniu lokalnych źródeł ciepła – kotłowni lokalnych, przemysłowych i indywidualnych zasilanych tradycyjnymi nośnikami energii. W celu ograniczenia szkodliwej emisji spalin, główne zmiany dotyczyć będą modernizacji źródeł ciepła oraz stopniowej ich wymiany na zasilane paliwem ekologicznym. W studium przewiduje się także możliwość wykorzystania w celach grzewczych projektowanej sieci gazowej. Kolejnym krokiem do stworzenia ekologicznie czystego obszaru powinno stać się wykorzystywanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci pomp ciepłych, kolektorów słonecznych, itp.

#### Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiegają dwie napowietrzne linie wysokich napięć:

- 110kV „ GPZ Żelów - PZPB Pabianice”,
- 220kV „ Rogowiec - Pabianice”.

Linie te przecinają tereny istniejącego osadnictwa wiejskiego oraz stanowią bariery w rozwoju zespołów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej. Nie ma w gminie Dłutów głównego punktu zasilania na trasie tych linii.

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców indywidualnych z wykorzystaniem głównych magistralnych napowietrznych linii 15kV relacji:

„PZPB Pabianice - Grzeszyn”,  
„PZPB Pabianice - Pawlikowice”,  
„GPZ Kalinko - Tuszyn Las”.

Zasilanie odbiorców realizowane jest poprzez sieci średnich napięć, 64 ( w tym 6 abonenckich) stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz sieć niskiego napięcia. Dostawa energii jest powszechna. Dominują słupowe stacje trafo, zasilane w zdecydowanej większości liniami napowietrznymi. Sieć linii średniego i niskiego napięcia wymaga rozbudowy

stosownie do zgłaszanych potrzeb i nie jest sterowana przez samorząd gminy.

Obecnie na terenie gminy funkcjonują elementy elektrowni wiatrowych (dwie turbiny) zintegrowane z systemem sieci 15kV, w toku postępowania administracyjnego są kolejne dwie lokalizacje farm wiatrowych. W niniejszym studium ustosunkowano się do wniosków o dalsze lokalizacje farm wiatrowych i kolizyjne z nimi wnioski o nowe tereny budowlane nie zostały uwzględnione. Ustala się jednak istotne ograniczenie dla lokalizacji nowych turbin do mocy maksymalnie 3 MW. Przekroczenie tej wartości wpłynie bowiem na konieczność budowy nowej stacji elektroenergetycznej 110 kV i wyprowadzonego z tej stacji odcinka napowietrznej linii 110 kV do istniejącej linii relacji Żelów-PZPB. W niniejszym studium takich inwestycji nie przewiduje się.

Ustala się następujące wytyczne dotyczące użytkowania terenu w strefach kontrolowanych wzdłuż linii wysokiego i średniego napięcia:

- warunki lokalizacji zabudowy i sposobu zagospodarowania w strefach kontrolowanych wzdłuż linii o szerokościach korytarzy: 50 m od linii 220 kV (po 25 m po obu stronach od osi linii), 36 m od linii 110 kV (po 18 m od osi linii w każdą stronę), 15 m od linii 15 kV (po 7,5 m od osi w każdą stronę) należy uzgodnić z operatorem sieci,
- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
- pod linią 220 kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (światła koron) nie należy sadzić roślinności wysokiej. Zalesienie terenów rolnych w strefie kontrolowanej może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi wysokość sadzonych drzew i krzewów,
- teren w strefie kontrolowanej nie powinien być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani też pod działalność gospodarczą. Wszelkie zmiany w przeznaczeniu terenu w obrębie strefy i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych w bezpośrednim sąsiedztwie stref kontrolowanych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii,
- z uwagi na sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 i tereny pod zabudowę o funkcjach mieszkaniowych i (lub) rekreacyjnych wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym gminy - nie powinno się dopuścić wnioskowaną przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne Centrum w Warszawie przebudowę linii o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV lub linię wielotorową (wielonapięciową). W niniejszym studium nie uwzględniono też wnioskowanej linii 400 kV relacji Pątnów-Rogowiec ze strefą o szerokości 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii).

#### Telekomunikacja

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej i rekreacyjnej zwiększy zapotrzebowanie mieszkańców na nowoczesne usługi telekomunikacyjne. Studium zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego systemu łączności poprzez zwiększenie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzenie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu, oraz podnoszenie jakości świadczonych usług telekomunikacyjnych.

Ewentualne nowe lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej mogą być rozważane poza projektowanymi granicami Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskiego OCHK, jednak w przypadku wsi gminnej Dłutów należy mieć na względzie ograniczenia wynikające z ustaleń dla strefy ochrony ekspozycji krajobrazowej w tej wsi.

### 3.6. Zasady zagospodarowania wynikające z wymagań obrony cywilnej

Rezerwowanie terenów dla realizacji celów obrony cywilnej jest dokonywane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu m.in. o uregulowania ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony (tekst jednolity: Dz.U.z 2004 r. Nr 272, poz. 2742) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 września 2002 r. w sprawie odbywania służby obrony cywilnej (Dz.U.z 2002 r. Nr 169, poz.1391). Należy w nich uwzględniać w szczególności zasady:

- istniejący i projektowany system zaopatrzenia w wodę pitną powinien zapewnić możliwość wykorzystania w sytuacji szczególnej z uwzględnieniem możliwości zasilania ujęć w energię elektryczną z przewodnych zespołów prądotwórczych. W strefach istniejących ujęć należy zapewnić odpowiednią ich ochronę sanitarną z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym,
- w ramach istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego uruchomienia w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych,
- uwzględnić możliwość dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę obiektów użyteczności publicznej,
- należy wyposażyć obiekty publiczne i duże zakłady pracy w pomieszczenia odporne na zagruzowanie w sytuacjach szczególnych,
- tereny wolne od zabudowy, oznaczone w studium jako rolne, mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

Nie ma w gminie Dłutów terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie ma też terenów, które mogą służyć organizacji imprez masowych.

### 4. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W gminie Dłutów przewiduje się:

- w I kolejności (wg Planu rozwoju lokalnego do 2013 r. - ze środków własnych gminy)
  - modernizację oczyszczalni ścieków w Dłutowie wraz z budową punktu zlewnego,
  - rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w Dłutowie, Dłutówku, Borkowicach,
  - budowę sieci kanalizacji deszczowej w Dłutowie,
  - budowę przydomowych i przyzagrodowych oczyszczalni ścieków w całej gminie,
  - rozbudowę stacji uzdatniania wody w Czyżeminię,
  - budowę drugiej studni ujęcia wody w Ślądkowicach,
  - zautomatyzowanie stacji uzdatniania wody w Dłutowie,
  - wyposażenie stacji uzdatniania wody w Czyżeminię i Dłutowie oraz oczyszczalni ścieków w Dłutowie w agregaty prądotwórcze,
  - budowa odcinków wodociągu gminnego celem spięcia wodociągów pomiędzy miejscowościami: Huta Dłutowska-Pawłówek,
  - budowa dróg gminnych w Ślądkowicach (5 km),
  - przebudowę drogi gminnej w Budach Dłutowskich (1,8 km),
  - przebudowę dróg gminnych w Dłutowie, Drzewocinach, Hucie Dłutowskiej, Tążewach, Leszczynach Dużych, Piętkowie, Lesieńcu, Dąbrowie,



Świerczynię, Redocinach, Stoczkach Porąbkach, Borkowicach, Dłutówku (długość ok. 60 km),

- przebudowę dróg dojazdowych do pól na długości ok. 10 km,
  - remont budynku Środowiskowego Domu Samopomocy w Hucie Dłutowskiej,
  - rewaloryzacja zabytkowego parku w Dłutowie i w Hucie Dłutowskiej,
  - przebudowę dróg powiatowych - zadanie finansowane ze środków powiatu pabianickiego.
- w II kolejności (według potrzeb wynikających z niniejszego studium):
- budowa dróg dojazdowych do nowych terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną o orientacyjnej długości około 50 km,
  - budowa sieci wodociągowej do nowych terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o orientacyjnej długości około 50 km,

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być lokalizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w zgodności z ustaleniami polityki przestrzennej gminy.

Listę inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla obszaru gminy ustala Rada Gminy w uchwalanych przez siebie dokumentach, takich jak: coroczne budżety, strategie rozwoju, plan odnowy miejscowości, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wieloletnie programy rozwoju infrastruktury technicznej, programy ochrony środowiska.

Według Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dłutów na lata 2022-2030 (Uchwała nr XXVI/223/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 20 stycznia 2022 r.) inwestycjami celu publicznego planowanymi do realizacji na najbliższy horyzont czasowy są m.in.:

- Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Dłutowie – Modernizacja oczyszczalni ścieków połączona z rozbudową,
- Kompleksowa termomodernizacja budynku użyteczności publicznej w Hucie Dłutowskiej przy ul. Pabianickiej 37 – termomodernizacja budynku gminnego w Hucie Dłutowskiej,
- Adaptacja budynku w Hucie Dłutowskiej przy ul. Pabianickiej 37 – adaptacja budynku na potrzeby realizacji projektu PRACUŚ,
- Rozbudowa stacji uzdatniania wody w Ślądkowicach.

## **5. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ustaleniami programów zadań rządowych i wojewódzkich**

Na obszarze gminy Dłutów nie występują przedsięwzięcia umieszczone w programach zadań rządowych.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowanymi na terenie gminy Dłutów są:

- przebudowa i modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 485, głównej
- budowa gazociągu wysokoprężnego wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I0,
- budowa gazociągu doprowadzającego CO<sub>2</sub> z elektrowni „Bełchatów” do składowania w podziemnych strukturach geologicznych - wariant III, struktura geologiczna „Lutomiersk”- rejon Rydzyny (wyjaśnienie: warianty przebiegu w/w gazociągu, z których jeden miałby przebiegać przez gminę Dłutów, są rozważane w prowadzonej obecnie aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i nie oznaczają konkretnego rozstrzygnięcia lokalizacji inwestycji),
- budowa zbiorników wodnych przewidzianych Wojewódzkim Programem Małej

Retencji: „Torfianka”, „Łaziska”, „Orzk”, Póltalarek”. Dla zbiornika „Łaziska” - z uwagi na wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym tereny budowlane - gmina nie widzi możliwości jego realizacji,

- wytrasowanie i zagospodarowanie odcinka szlaku konnego im. H.Dobrzańskiego „Hubala” - elementu szlaku wojewódzkiego.

W oparciu o "Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego" oraz "Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi" przyjętego przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28.08.2018 r. stwierdzono, że na terenach objętych niniejszą zmianą studium nie występują zadania dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

**6. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Przewiduje się, że w gminie Dłutów nie będą zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Ze względu na istniejący charakter rozlogów gospodarstw rolnych, nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scaleń, a z uwagi na wielość i układy działek rolniczych - nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów, na których przeprowadzenie scaleń i podziałów jest konieczne na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami. Podziały odbywać się będą na podstawie ustaleń planów miejscowych w ramach istniejących własności.

Obszarem o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to obszar obejmujący w centrum wsi gminnej Dłutów wraz kościołem parafialnym i cmentarzem. Obecnie dla tego terenu, podobnie jak dla obszaru całej gminy Dłutów, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000. W przypadku zmiany tego planu dla fragmentu wsi Dłutów - należy uwzględnić potrzebę sporządzenia planu miejscowego dla centrum wsi gminnej w dokładniejszej skali.

Obowiązek sporządzenia planu miejscowego należy przypisać też terenom udokumentowanych i perspektywicznych zasobów surowców mineralnych w Czyżemlinie. Potrzeba jest tym bardziej uzasadniona, że w sąsiedztwie zostały wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej i w planie należałoby rozstrzygnąć ewentualne konflikty funkcjonalne i przestrzenne. Z uwagi na dużą powierzchnię, sąsiedztwo kompleksów leśnych oraz występowanie gruntów rolnych o glebach III klasy bonitacyjnej - obowiązek sporządzenia planu miejscowego przypisano też obszarowi wskazanemu do zabudowy i zagospodarowania funkcjami produkcyjno-usługowymi w Dłutowie.

**7. 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**

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przewidzianych do zmiany przeznaczenia w stosunku do obecnie obowiązującego planu miejscowego. W niniejszym studium wskazuje się taką potrzebę dla:

- całego sołectwa Huta Dłutowska lub jego poszczególnych części rozdzielonych drogą wojewódzką Nr 485,
- dla sołectwa Dłutów z Borkowicami i Dłutówkiem oraz częścią wsi Budy Dłutowskie z możliwym podziałem na poszczególne fragmenty w zależności od uruchamiania pod zabudowę kolejnych nowych terenów,
- dla sołectwa Dąbrowa,
- dla poszczególnych zespołów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w Drzewocinach, Mierzączce Małej i Czyżeminie,
- dla terenów leśnych, na których w studium wskazuje się możliwość zabudowy rekreacyjnej.

Granice obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na rysunku studium. Obejmują one grunty rolne III klasy bonitacyjnej i grunty leśne przewidziane do przeznaczenia pod zabudowę o różnych funkcjach.

<b>Rejestr obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Dłutów</b>				
<b>L.p.</b>	<b>Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego/zmiany planu</b>	<b>Nr uchwały</b>	<b>Data uchwalenia</b>	<b>Dziennik urzędowy Województwa Łódzkiego</b>
1	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów	XVII/88/04	22 czerwca 2004 r.	-
2	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru części wsi Mierzączka Duża	VII/48/15	7 lipca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3252 z dnia 17 sierpnia 2017 r.
3	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru części wsi Czyżemin	VII/49/15	7 lipca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3244 z dnia 14 sierpnia 2017 r.
4	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny	XXIV/148/17	14 czerwca 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3078 z dnia 5 lipca 2017 r.
5	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru wsi Dłutów	XXVIII/165/17	27 października 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4707 z dnia 17 listopada 2017 r.
6	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Łaziska	XXV/221/18	20 lipca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4072 z dnia 10 sierpnia 2018 r.
7	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu	XIII/102/20	29 maja 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3698 z dnia

	geodezyjnego Budy Dłutowskie			25 czerwca 2020 r.
8	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża	XIII/103/20	29 maja 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3610 z dnia 23 czerwca 2020 r.

### 8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Okresowe wezbrania wód rzecznych obejmują jedynie dolinę Grabi, w granicach terenów zalewanych przez wodę 1%. Zlokalizowanych jest w tym obszarze kilka terenów, nie zawsze zabudowanych i zagospodarowanych, jednak mających rangę prawa miejscowego. Oznaczono je na rysunku studium jako obszary problemowe, gdzie należy rozwiązać w indywidualny sposób, adekwatny do stopnia zagrożenia, kwestię ochrony i zabezpieczeń przeciwpowodziowych. W niniejszym studium nie wyznaczono żadnych nowych terenów w granicach obszaru zagrożenia powodziowego ani też w innych dolinach i obniżeniach dolinnych narażonych na okresowe podtopienia.

Na terenie gminy Dłutów nie ma obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

### 9. Obszary i obiekty, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Nie ma w gminie Dłutów obszarów i obiektów, dla których wyznacza się w złożu surowców filar ochronny.

### 10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

W gminie Dłutów nie występują obszary pomników zagłady.

### 11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Do obszarów wymagających rewaloryzacji zaliczono tereny zabytkowych parków podworskich w Dłutowie (własność prywatna) i w Hucie Dłutowskiej (własność prywatna i komunalna) w granicach zaproponowanych stref ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej. Dla parku w Dłutowie zadanie to jest umieszczone w planie rozwoju lokalnego przewidziane do wykonania w latach 2007-2013.

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono wyznaczone w planie miejscowym gminy tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w granicach lokalnych korytarzy ekologicznych według rysunku studium.

Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny przeznaczone do eksploatacji surowców.

Dla udokumentowanego złoża surowców mineralnych w Mierzączce Dużej należy przyjąć rolniczy kierunek rekultywacji.

### 12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W gminie Dłutów nie występują tereny zamknięte.

### **13. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie**

Na terenie gminy Dłutów nie określa się innych obszarów problemowych oprócz przedstawionych na rysunku studium. Dotyczą one terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej w granicach obszaru zagrożenia powodziowego, obszary faktycznego korytarza ekologicznego pomiędzy kompleksami leśnymi w rejonie Huty Dłutowskiej oraz obszary, na których mogą wystąpić przekroczenia długotrwałych poziomów hałasu (w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-8).

## **Rozdział IV. WPŁYW UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST. 1 USTAWY NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST. 2 USTAWY**

Koncepcję rozwoju gminy określoną w niniejszym studium opracowano na podstawie uwarunkowań o pełnym zakresie problemowym. Przeanalizowano, w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne, uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne, kulturowe, lokalne i zewnętrzne powiązania komunikacyjne, elementy infrastruktury technicznej i społeczno-gospodarczej, a także zamierzenia regionalnych organów administracji publicznej i wskazania władz samorządu lokalnego. W studium określono cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne i wskazano kierunki rozwoju gminy na najbliższy okres i dla dalszej perspektywy czasowej.

Generalnie, jako zasadę naczelną przyjęto ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących procesów i zjawisk. Rozproszenie terenów przeznaczonych do zabudowy, głównie o funkcjach mieszkalnictwa jednorodzinnego i rekreacji indywidualnej nakazuje przyjąć dążenie do ich koncentracji i tworzenia zwartych przestrzennie zespołów tej zabudowy z obowiązkiem ich sukcesywnego wyposażania w urządzenia infrastruktury technicznej. Jest to proces bardzo odległy w czasie, ale musi być procesem celowym i podporządkowanym określonym zasadom. Dlatego też należy stopniowo, ale konsekwentnie obejmować planami miejscowymi w dokładniejszej skali kolejnych terenów, bilansując jednocześnie potrzeby w zakresie uzbrojenia i budowy dróg dojazdowych. W studium zaproponowano też etapowanie w zakresie udostępniania wyznaczonych terenów nowej zabudowy mieszkaniowej.

Z uwagi na położenie gminy w silnie urbanizującej się strefie podmiejskiej Pabianic i Łodzi założono, że dotychczasowe historycznie ukształtowane tereny osadnictwa wiejskiego będą stopniowo przekształcać się w ciągi zabudowy nierolniczej z udziałem różnych form aktywności gospodarczej. Centrum gminy, jakie stanowi miejscowość Dłutów, wykorzysta zaś szansę rozwoju w drodze zagospodarowania tworzonego od podstaw dużego centrum logistyczno-usługowo-transportowego zlokalizowanego na terenach b.PGR i sukcesywnego zagospodarowywania nowych osiedli mieszkaniowych. Jednocześnie postawiono na ochronę istniejących walorów przyrodniczych, których zachowanie pozwoli mieszkańcom, pracować i wypoczywać w możliwie najlepszych warunkach środowiskowych.

## **Rozdział V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

Sporządzanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który jest procesem ciągłym. Studium jest etapem poprzedzającym sporządzanie planów miejscowych i obejmując cały obszar gminy wskazuje na zakres możliwości i kierunków rozwoju poszczególnych jej części, a jednocześnie wskazuje na konieczność ochrony i ograniczeń innych jej fragmentów i dziedzin życia.

W toku sporządzania tego dokumentu kierowano się nadrzędną zasadą zrównoważonego rozwoju. I tak:

- cele społeczne realizowane będą przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby umożliwić społeczności lokalnej stopniowe osiągnięcie poprawy jakości życia. Drogą ku temu jest proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy miejscami zamieszkania, pracy i odpoczynku, korzystania z usług publicznych i wysokiego standardu środowiska przyrodniczego,
- cele ekologiczne będą osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację i degradację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę. W tym celu powinno się zachować zgodność charakteru i sposobu zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną odpornością środowiska na zniszczenia. Z jednej strony należy eksponować wartości przyrodnicze i krajobrazowe i harmonijnie łączyć je z odpowiednimi funkcjami, a z drugiej strony - skutecznie chronić unikatowe wartości środowiska i stwarzać warunki odzyskiwania utraconej równowagi ekologicznej,
- cele kulturowe osiągnięte będą przez ochronę obiektów i obszarów stanowiących elementy dziedzictwa kulturowego. Tworzenie nowych wartości kulturowych i krajobrazu kulturowego gminy musi mieć na względzie zasadę nawiązywania do historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi polskiej i wkomponowywania nowej zabudowy w ten krajobraz,
- cele ekonomiczne będą osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych, podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

To nowoczesne (współczesne i przyszłościowe) kształtowanie ładu integralnego jest najistotniejszym warunkiem prawidłowego rozwoju gminy. W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru gminy i określono politykę funkcjonalno-przestrzenną zawartą w niniejszym tekście i na rysunku studium. W oznaczeniach przedstawionych na rysunku studium przedstawiono tereny z przypisanymi im funkcjami podstawowymi i uzupełniającymi. Funkcje te powinny zostać doprecyzowane i skonkretyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które stopniowo powinny zastąpić obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla całej gminy w skali 1:10 000.

## **Rozdział VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są jednak wiążące dla organów gminy w procesie sporządzania planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w tekście i na rysunkach studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Ustalenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na tych terenach mogą być realizowane inne formy zabudowy i zagospodarowania pod

warunkiem, że nie pozostają one w sprzeczności z formami określonymi w studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych i lepszym rozpoznaniu terenów, jest dopiero wtedy miejsce do zaprojektowania terenów pod zieleń publiczną, przejścia piesze itp., które stwarzają warunki do wypoczynku na terenach przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach. W studium nie wyczerpano też wszystkich możliwości i potrzeb wytrasowania gminnych dróg publicznych. Możliwa jest jednak realizacja nowych dróg gminnych, a ich przebieg i parametry zostaną ustalone w decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa powinna jednak spełniać wskaźniki parametry określone w niniejszym studium.

## Rozdział VII. ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU – MOŻLIWOŚCI ROZWOJU I CHŁONNOŚĆ TERENU

### 1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy na podstawie analiz ekonomicznych, gospodarczych i społecznych

#### 1.1. Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz ekonomicznych

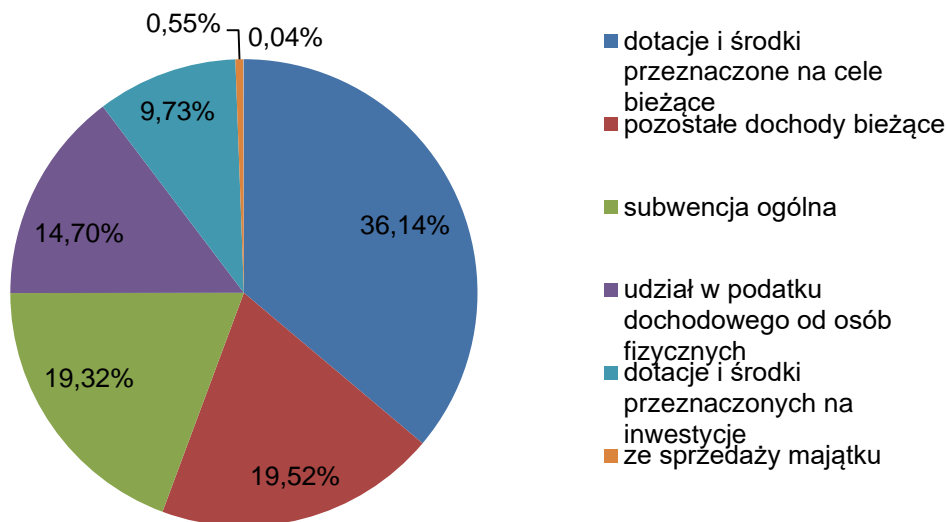
Gmina Dłutów w 2021 roku zrealizowała budżet, w którym dochody ogółem wyniosły 31.247.478,00 zł, a wydatki ogółem 26.991.478,00 zł.

Wydatki poniesione na zadania inwestycyjne stanowiły w budżecie kwotę 1.874.300,00 zł, co stanowiło prawie 6,94% wydatków ogółem.

Splata długu planowana jest do 2030 roku, a jego kwota na koniec 2022 r. sięgać będzie 7.261.500 zł. Dopuszczalny limit spłaty zobowiązań dla 2022 roku wyniesie 21,43%, a wskaźnik planowanej łącznej kwoty spłaty zobowiązań dla roku 2022 wyniesie 3,59%.

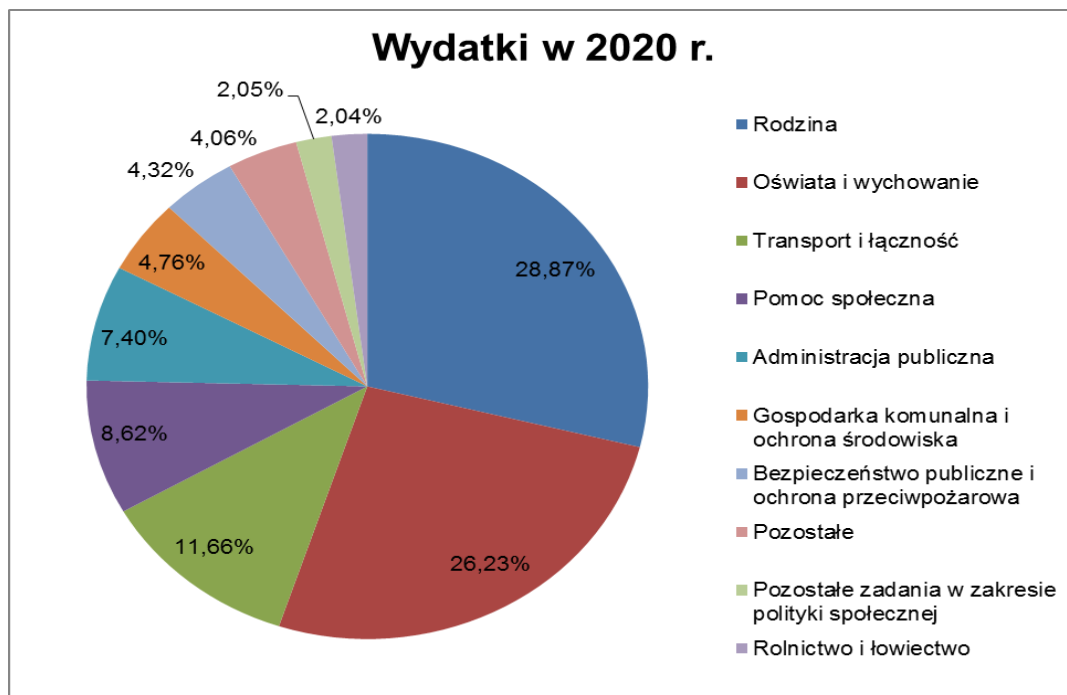
Strukturę dochodów i wydatków przedstawiają poniższe grafiki:

### Dochody w 2021 r.



*Dochody ogółem gminy Dłutów w 2021 r.*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dłutów na lata 2022-2030 (Uchwała Nr XXVI/223/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 20 stycznia 2022 r.)



*Wydatki ogółem gminy Dłutów w 2020 r. wg działów Klasyfikacji Budżetowej*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Największy dochód gminy Dłutów w 2021 roku pochodził z tytułu dotacji i środków przeznaczonych na cele bieżące, pozostałych dochodów bieżących oraz z subwencji ogólnej. Największe wydatki w gminie w 2020 roku wygenerowały działy: rodzina, oświata i wychowanie oraz transport i łączność.

Przeprowadzona analiza budżetu w ostatnich 10 latach obrazuje stabilną sytuację finansową Gminy Dłutów. Dochody ogółem stale rosną - jest to związane ze wzrostem dochodów własnych gminy, do których zalicza się m.in. podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny, podatek od środków transportowych oraz opłaty lokalne. Obserwowany jest średni wzrost budżetu o 7,70% rocznie. Wydatki utrzymują się na wysokim poziomie, co jest pozytywną informacją. Ich poziom uwarunkowany był przede wszystkim bieżącymi potrzebami mieszkańców.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>dochody ogółem [mln zł]</b>	12,80	13,11	11,38	12,15	12,83	14,96	16,95	20,54	20,19	24,57	25,64
<b>wydatki ogółem [mln zł]</b>	16,38	14,51	10,68	12,06	14,46	13,56	15,93	21,14	19,66	25,46	24,51
<b>nadyżwka/deficyt</b>	-3,58	-1,4	0,7	0,09	-1,63	1,4	1,02	-0,6	0,53	-0,89	1,13

*Finanse w gminie Dłutów w latach 2010-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Ważną składową dochodów są dochody własne gminy, zapewniają one samodzielność i wzmacniają gospodarność gminy. Dochody własne rosły średnio o 12,74% rocznie.

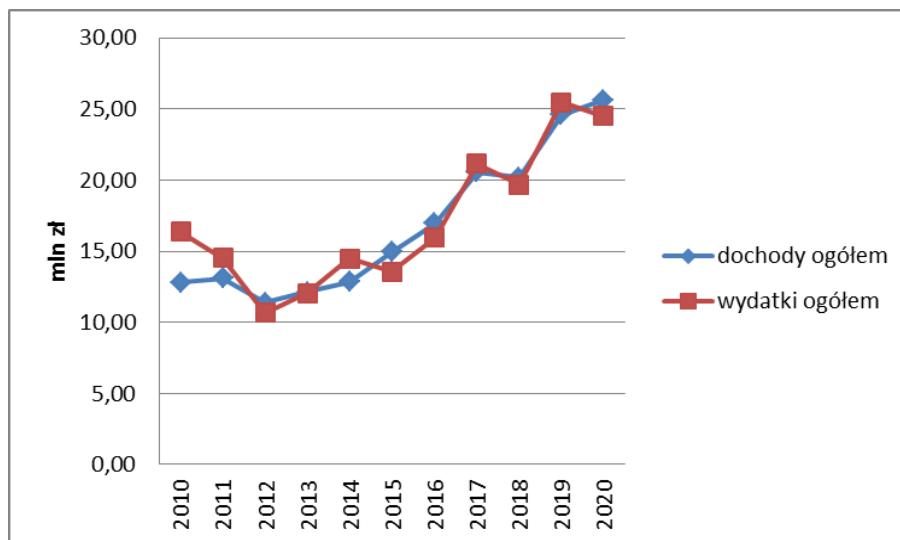


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>dochody własne [mln zł]</b>	3,16	3,67	4,07	4,55	5,19	6,09	5,7	7,23	6,98	9,96	9,72

*Dochody własne gminy Dłutów w latach 2010-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS



*Dochody i wydatki ogółem w gminie Dłutów w latach 2010-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

W gminie Dłutów w 2020 roku dochody na 1 mieszkańca wyniosły 5 485,73 zł (w tym dochody własne 2 079,54 zł), natomiast wydatki na 1 mieszkańca ukształtowały się na poziomie 5 244,14 zł.

W najbliższych latach gmina planuje wydatki na następujące przedsięwzięcia, które ujęte zostały w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022 – 2030. Są to m.in.:

- Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Dłutowie (o łącznych nakładach finansowych: 8 000 000,00 zł),
- Kompleksowa termomodernizacja budynku użyteczności publicznej w Hucie Dłutowskiej przy ul. Pabianickiej 37 (o łącznej kwocie: 1 220 202,69 zł),
- Adaptacja budynku w Hucie Dłutowskiej przy ul. Pabianickiej 37 (o łącznych nakładach finansowych: 3 457 460,00 zł),
- Rozbudowa stacji uzdatniania wody w Ślądkowicach (o łącznej kwocie: 823 310,00 zł).

Rok	Dochody ogółem (zł)	Wydatki ogółem (zł)	Przychody (zł)	Rozchody (zł)
2022	30 278 040,00	37 539 849,35	7 767 809,35	506 000,00
2023	25 642 427,37	28 175 357,37	5 100 000,00	2 567 070,00
2024	24 392 662,00	23 124 662,00	0,00	1 268 000,00
2025	25 246 405,00	23 896 886,00	0,00	1 349 519,00
2026	26 130 028,00	24 908 047,00	0,00	1 221 981,00
2027	27 018 450,00	25 718 450,00	0,00	1 300 000,00
2028	27 910 059,00	26 410 059,00	0,00	1 500 000,00

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

2029	28 775 271,00	27 375 271,00	0,00	1 400 000,00
2030	29 609 753,00	27 854 823,00	0,00	1 754 930,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dłutów na lata 2022-2030

Do roku 2030 planowane dochody bieżące są wyższe od planowanych wydatków bieżących, co oznacza iż wydatki realizowane są na poziomie nie przekraczającym własnych możliwości finansowych gminy.

Warto zaznaczyć, że dzięki wyznaczeniu nowych terenów budowlanych w gminie Dłutów – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzrasta jej atrakcyjność. A to z kolei wiąże się z napływem nowych mieszkańców. Przyszły wzrost dochodów gminy pozytywnie rokuje, niwelując zadłużenie oraz zwiększając nakłady finansowe na wydatki inwestycyjne.

Zmiana przeznaczenia terenu niewyposażonego w odpowiednie media wiąże się z koniecznością zapewnienia w przyszłości przez gminę istotnych elementów infrastruktury technicznej. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy to:

- wykup terenów na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej i ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych),
- budowa i zagospodarowanie terenów ciągów komunikacyjnych,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa kanalizacji sanitarnej,
- budowa kanalizacji deszczowej.

Ocenia się, że potrzeby inwestycyjne wynikające z lokalizacji nowej zabudowy, w tym inwestycje na terenach położonych poza obszarami dotychczas przeznaczonymi pod zabudowę, nie przekraczają możliwości finansowania przez budżet gminy. Wykonania niezbędnych sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej i społecznej będzie przebiegać etapami, w długim, 30 -letnim horyzoncie czasowym. Przy czym budowa nowych dróg będzie rekompensowana wzrostem podatku od nieruchomości, budynków powstałych przy wybudowanych ciągach komunikacyjnych.

Część z nowo wyznaczonych obszarów pod zabudowę, będzie posiadało dostęp do istniejących dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Dlatego błędnym byłoby założenie, że wszystkie nowo wyznaczone tereny inwestycyjne będą wymagały nakładów finansowych na wykonanie sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej. Część terenów będzie obsługiwana przez prywatne drogi wewnętrzne.

Istotne znaczenie mogą mieć potrzeby inwestycyjne związane z zagospodarowaniem nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, nie może to jednak stanowić podstawy do zmniejszenia zapotrzebowania na nową zabudowę o tych funkcjach w świetle konieczności radykalnej poprawy sytuacji gminy w zakresie bazy gospodarczej.

Niemniej, biorąc pod uwagę, że znaczna część potrzeb inwestycyjnych, dotyczących nowej zabudowy, zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej, wiąże się z realizacją sieci komunikacyjnych, niezbędne jest zracjonalizowanie i ograniczenie zakresu planowanych dróg, a także ich klas technicznych.

Ponadto, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas nie przeznaczonych pod inwestycje, powinna dotyczyć przede wszystkim terenów stanowiących enklawy w obrębie obszarów już przeznaczonych pod zabudowę lub stanowić kontynuację istniejącej zabudowy w jej bliskim sąsiedztwie, by w maksymalnym stopniu wykorzystać w sytuowaniu nowej zabudowy już istniejące lub dotychczas planowane sieci komunikacyjne

oraz infrastruktury technicznej, bez konieczności ponoszenia dodatkowych wydatków związanych z lokalizacją nowej zabudowy.

Realność wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego może być oceniana w oparciu o stan wyposażenia terenów w urządzenia infrastrukturalne i drogowe oraz łatwość ich rozbudowy.

Na terenie gminy Dłutów znajduje się kanalizacja sanitarna o długości 11,7 km obejmująca miejscowości: Dłutów, Budy Dłutowskie i Borkowice. W konsekwencji, wg danych Urzędu Statystycznego w Łodzi z 2020 roku 26,2% mieszkańców gminy korzysta z instalacji kanalizacyjnej, przy 67,7% w powiecie pabianickim.

Na terenie gminy gospodarka ściekowa opiera się na gromadzeniu ścieków w zbiornikach bezodpływowych, tzw. szambach oraz przydomowych oczyszczalniach ścieków. Obecny system kanalizacji wymaga rozbudowy oraz modernizacji.

	długość czynnej sieci kanalizacyjnej	ścieki odprowadzone	ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej
<b>powiat pabianicki</b>	303,3	2755,7	80 525
<b>Dłutów</b>	11,7	37,0	1231

Źródło: BDL, dane z 2020 r.

Oceniając system zaopatrzenia gminy w wodę należy stwierdzić, że jest on bardzo dobrze rozwinięty. W konsekwencji, wg danych z Urzędu Statystycznego w Łodzi w 2020 roku 81,9% mieszkańców gminy korzysta z instalacji wodociągowej, przy 93,8% w powiecie pabianickim. Uznaje się, że dalsza rozbudowa systemu wodociągowego następować będzie punktowo w nawiązaniu do nowych potrzeb, nie stwarzając strukturalnej bariery rozwoju.

	długość czynnej sieci rozdzielczej	ludność korzystająca z sieci wodociągowej
<b>powiat pabianicki</b>	799,9	111 532
<b>Dłutów</b>	112,4	3 844

Źródło: BDL, dane z 2020 r.

	wodociąg (%)	kanalizacja (%)	gaz (%)
<b>powiat pabianicki</b>	93,8	67,7	60,2
<b>Dłutów</b>	81,9	26,2	0,5

Źródło: BDL, dane z 2020 r.

	długość sieci kanalizacyjnej w relacji do długości sieci wodociągowej (%)
<b>powiat pabianicki</b>	35,61
<b>Dłutów</b>	8,95

Źródło: BDL, dane z 2020 r.

Sieć drogowa, w tym przede wszystkim sieć dróg gminnych i powiatowych wymaga sukcesywnej modernizacji i przebudowy – do uzyskania odpowiednich (i wyższych) parametrów – zarówno w zakresie geometrii jak i nawierzchni jezdni. Nawierzchnie dróg nieutwardzonych wymagają przebudowy na ulepszone.

W sieci dróg gminnych wskazane będą działania w zakresie modernizacji i przebudowy, tj.:

- dostosowania parametrów do wymogów warunków technicznych dla odpowiednich klas dróg publicznych,
- budowy nawierzchni jezdni – utwardzonych i ulepszonych,
- budowy chodników,
- poprawy sprawności skrzyżowań i bezpieczeństwa ruchu.

\*  
\* \*

Przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego, tak w zakresie wielkości programu jak i jego lokalizacji, stwarzają istotne konsekwencje dla zakresu zadań własnych gminy w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji jak również niektórych urządzeń infrastruktury społecznej.

Ponoszenie nakładów na poszczególne obiekty i urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacyjnej charakteryzuje się między innymi następującymi determinantami:

- potrzeba realizacji zadań w ww. zakresie powodująca obciążenie budżetowe ma charakter stały bez względu na wzrost terenów budowlanych i wynika z potrzeby poprawy standardów zagospodarowania terenów już zabudowanych z uwagi na zmieniające się wymogi jakości życia w konkretnej przestrzeni,
- realizacja zadań wynikających z przyjętych kierunków rozwoju podejmowana jest w powiązaniu z narastającymi potrzebami, stąd uruchamianie zabudowy na nowych terenach związane powinno być w znacznym stopniu z wyczerpywaniem się rezerw terenowych i przy powiązaniu potrzeb z dostępnymi środkami,
- rozmieszczenie programu nowych terenów, w tym w szczególności mieszkaniowych, jest uwarunkowana społeczną strukturą osadniczą, gdzie istotną rolę odgrywają potrzeby pojedynczych miejscowości, zawyżające niekiedy wielkość potrzeb bilansowych w skali gminy.
- prognoza skutków finansowych projektowanych zamierzeń i to zarówno w części dochodów jak i wydatków z budżetu gminy odbywa się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Finansowanie przedsięwzięć, które należą do zadań własnych gminy, może odbywać się w oparciu o następujące źródła:

- środki własne,
- dotacje z budżetu państwa,
- środków z funduszy krajowych,
- środków pomocowych z Unii Europejskiej,
- środków pomocowych poza unijnych,
- kredytów bankowych.

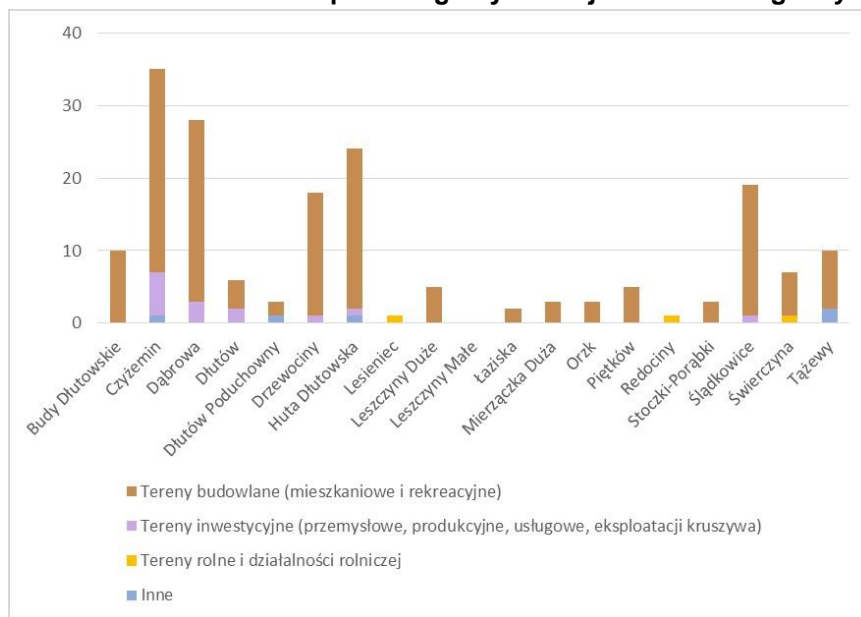
## 1.2. Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz gospodarczych

Mimo, że grunty orne w gminie są słabej jakości, stanowią zdecydowaną większość wszystkich użytków rolnych. Na drugim miejscu są łąki i pastwiska, których nie wykorzystuje się bezpośrednio w procesie produkcji rolniczej. Powodem tak dużego odłogowania ziemi jest „zachowywanie” jej pod planowane inwestycje (w tym drogowe), niska opłacalność produkcji

w małych gospodarstwach i niski poziom hodowli bydła.

Wobec odchodzenia ludności od prowadzenia mało powierzchniowych gospodarstw rolniczych, koniecznym jest takie przeorganizowanie przestrzeni, aby przeciwdziałać powstawaniu dużych powierzchni nieużytków. Możliwe jest też wykorzystanie części terenów porolniczych na inne funkcje potrzebne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości. Dla terenów gminy spływają liczne wnioski dotyczące możliwości przekształcenia terenów rolniczych na tereny mieszkaniowe i usługowe z możliwością prowadzenia agroturystyki.

**Wykres 1<sup>6</sup>. Struktura postulowanych propozycji przeznaczenia działek wskazanych we wnioskach inwestorów w poszczególnych miejscowościach gminy Dłutów**



Źródło: Opracowanie na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy w Dłutowie.

<sup>6</sup> Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

### 1.3. Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz środowiskowych gminy

Ochrona przyrody na terenie Gminy Dłutów powinna w pierwszym rzędzie dotyczyć obszarów leśnych oraz sąsiedztwa wód powierzchniowych. Szczególną ochroną należy otoczyć najcenniejsze przyrodniczo lasy gminy. Troska o czystość wód na obszarze gminy stanowić będzie element ochrony przyrody w stosunku do ekosystemów występujących w otoczeniu tych wód. Należy propagować wiedzę o istniejących na terenie gminy roślinach chronionych. Mogą temu służyć przyrodnicze ścieżki edukacyjne, z oznaczonymi stanowiskami tych roślin oraz innych ciekawych obiektów przyrodniczych. Narzędziem służącym ochronie przyrody na terenie gminy są plany zagospodarowania przestrzennego, umożliwiające zachowanie i ochronę obszarów cennych przyrodniczo: lasów, terenów tradycyjnego rolnictwa. Szczególną ochroną należy objąć zabytkowe zespoły zieleni (np. cmentarze). Ochrona różnorodności biologicznej powinna obejmować utrzymanie jej optymalnego stanu na obszarach rolniczych, zieleni gminnej, oraz działkach prywatnych. Są to tereny o dużym znaczeniu ze względu na zajmowaną powierzchnię oraz rolę w środowisku. W tym zakresie główny obowiązek kształtowania i ochrony różnorodności spada na gminę, jako jednostkę kształtującą politykę przestrzenną i określającą zasady gospodarowania zasobami w planach zagospodarowania przestrzennego i strategii

rozwoju. Ochronie różnorodności biologicznej służyć będzie również ochrona korytarzy ekologicznych gminy. Powinny być one chronione przed niewłaściwą polityką inwestycyjną poprzez zakaz zabudowy. Gmina może wspierać również wybrane działania organizacji pozarządowych, zmierzające do zachowania i wzbogacenia różnorodności przyrodniczej. Takie inwestycje mogą zwrócić się pośrednio, w horyzoncie kilku lat, poprzez wzrost atrakcyjności gminy dla ruchu agroturystycznego lub turystyki krajoznawczej. Głównym celem działań wspomaganych lub koordynowanych przez gminę powinno być właściwe zarządzanie przestrzenią i środowiskiem, edukacja ekologiczna oraz tworzenie korzystnej atmosfery dla lokalnych inicjatyw mieszkańców w tym zakresie. Z tego względu przy wyborze wspieranych działań należy kierować się w pierwszym rzędzie efektami edukacyjnymi i statusem ochronnym gatunków.

#### **1.4. Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz społecznych**

##### **Kultura spędzania czasu wolnego (kultura, sport i rekreacja):**

Dom Kultury w Dłutowie to miejsce spotkań wielu pokoleń, stworzone z myślą o mieszkańcach gminy Dłutów, gdzie organizowane są zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

Świetlica wiejska w Łaziskach cieszy mieszkańców tej miejscowości, którzy chętnie z niej korzystają oraz innych, którzy mogą skorzystać z wynajmu świetlicy i zorganizować tam przyjęcie weselne, komunijne czy też urodzinowe.

23 kwietnia 2014 roku w Dłutówku odbyło się oficjalne otwarcie nowej atrakcji turystycznej województwa łódzkiego, czyli 35 tras questingowych.

questingowych.

Bazę turystyczną i wypoczynkową w gminie tworzą między innymi:

- Ośrodek Wypoczynkowy „Caritas” Archidiecezji Łódzkiej w Drzewocinach,
- Gospodarstwo agroturystyczne w Dłutówku,
- Stajnia Marciny w Dłutówku,
- Stajnia Ślądkowice,
- „Stajnia pod Orzechem” w Leszczynach Małych,
- Hotel „Pod dębami” wraz z salonem weselnym w PawłóWKu,
- Stajnia Karino w Czyżemlinie.

W Dłutowie istnieją podmioty zdolne do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie kultury, rozrywki i sportu. Istotnym zadaniem gminy jest zapewnienie sprawnego funkcjonowania wyżej wymienionych podmiotów – zarówno w zakresie bazy lokalowej, wyposażenia, realizacji ich statutowych zadań, jak i pod względem finansowym. Podmioty te wzbogacają ofertę Dłutowa jako gminy turystycznej.

## **2. Prognoza demograficzna**

Gmina Dłutów to gmina wiejska. Należy do województwa łódzkiego, powiatu pabianickiego. Gminę Dłutów zamieszkuje 3,9% ludności powiatu. Gmina stanowi 20,6% powierzchni powiatu. Na jeden kilometr kwadratowy w 2020 r. przypadło tu ok. 46 mieszkańców.

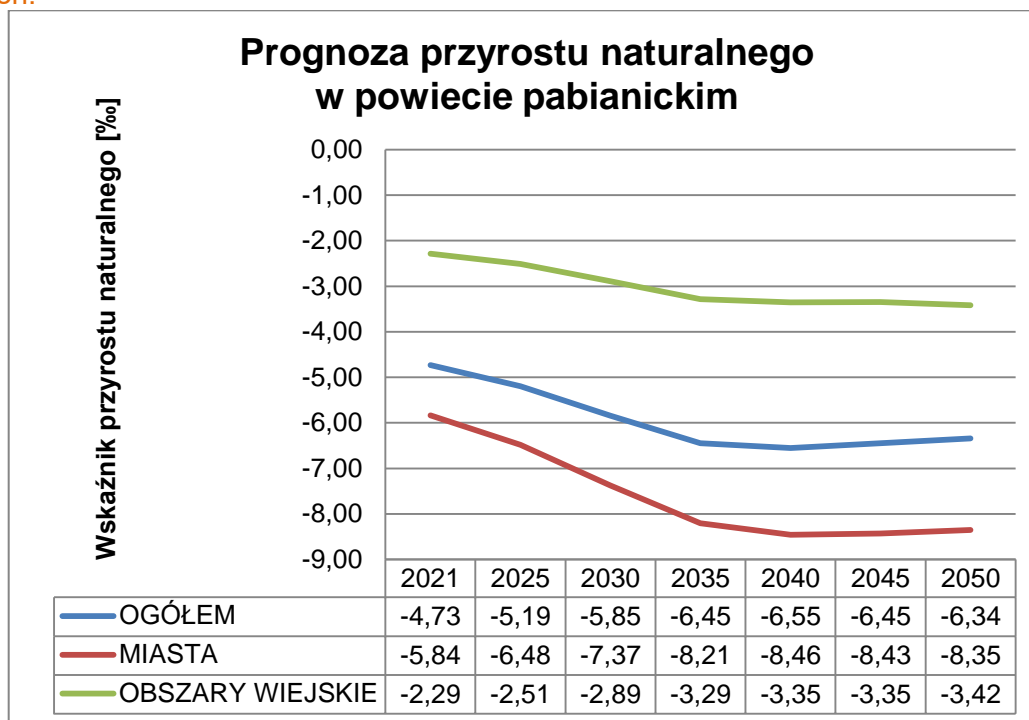
Zmiany demograficzne na terenie Polski wykazują obecnie negatywne tendencje związane z bardzo niską liczbą urodzeń a co za tym idzie postępującym starzeniem się ludności. Liczba ludności w Polsce w ostatnich 10 latach spada, co związane jest z utrzymującym się ujemnym przyrostem naturalnym. Niekorzystne trendy utrzymują się od wielu lat i mają charakter globalny.

Powyższe procesy demograficzne charakterystyczne dla kraju, obserwowane są również w gminie Dłutów a także determinują zmiany społeczne i gospodarcze w gminie.

## 2.1. Prognoza ruchu naturalnego

Ruch naturalny określa się jako zmiany w liczbie ludności powodowane zdarzeniami naturalnymi. Podstawowe znaczenie w ruchu naturalnym ma różnica między liczbą urodzeń a liczbą zgonów, czyli przyrost naturalny.

Według prognoz demograficznych do roku 2050 przyrost naturalny w Polsce będzie utrzymywał się na ujemnym poziomie. Trend dotyczy przede wszystkim obszarów miast. Na obszarach wiejskich, takich jak gmina Dłutów, możliwy jest wzrost liczby ludności, jednak nie jest to pewne zjawisko. Biorąc pod uwagę niekorzystne zmiany w liczbie i strukturze, kobiet w wieku produkcyjnym, prognozowane zmiany dzietności nie spowodują wzrostu liczby urodzeń.



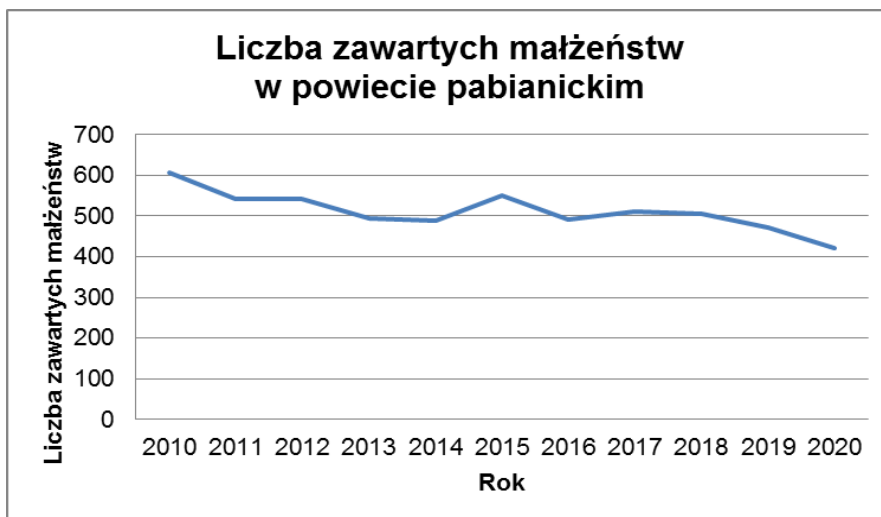
*Prognoza wskaźnika przyrostu naturalnego na lata 2021-2050 dla obszarów miejskich, wiejskich oraz ogółem w powiecie pabianickim*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS dla Banku Danych Lokalnych GUS

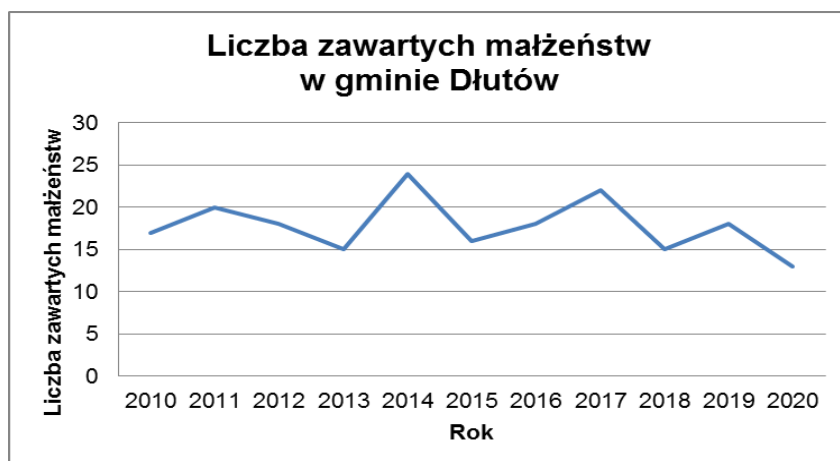
Prognoza zakłada spadek wskaźnika przyrostu naturalnego ogółem dla powiatu pabianickiego, zarówno dla miast jak i obszarów wiejskich.

Na terenach wiejskich prognoza przyrostu naturalnego wypada jednak znacznie korzystniej niż na terenach miejskich. Pomimo, iż do 2050 roku nastąpi spadek wartości powyżej -3‰ to jest to prawie dwukrotnie wyższa wartość przyrostu naturalnego niż w ogólnych wyliczeniach dla całego powiatu, który wynosi ponad 6 ‰.

Prognoza została sporządzona na podstawie analizy globalnych tendencji związanych z dzietnością kobiet. Spadek liczby urodzeń przede wszystkim wiąże się ze wzrostem średniego wieku rodzenia oraz zawierania małżeństw, a także spadkiem liczby zawieranych małżeństw, co przyczynia się w efekcie do malejącego przyrostu naturalnego. Obserwacje dowodzą, że w przeciągu ostatnich 10 lat liczba zawieranych małżeństw w Polsce spadła. Te same zjawisko zarejestrowano dla powiatu pabianickiego. Analizując jednak obszar gminy Dłutów okazuje się, że pomimo spadków wartości w poszczególnych latach, liczba zawieranych małżeństw w gminie wzrasta.



*Liczba zawartych małżeństw w powiecie pabianickim w latach 2010-2020*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

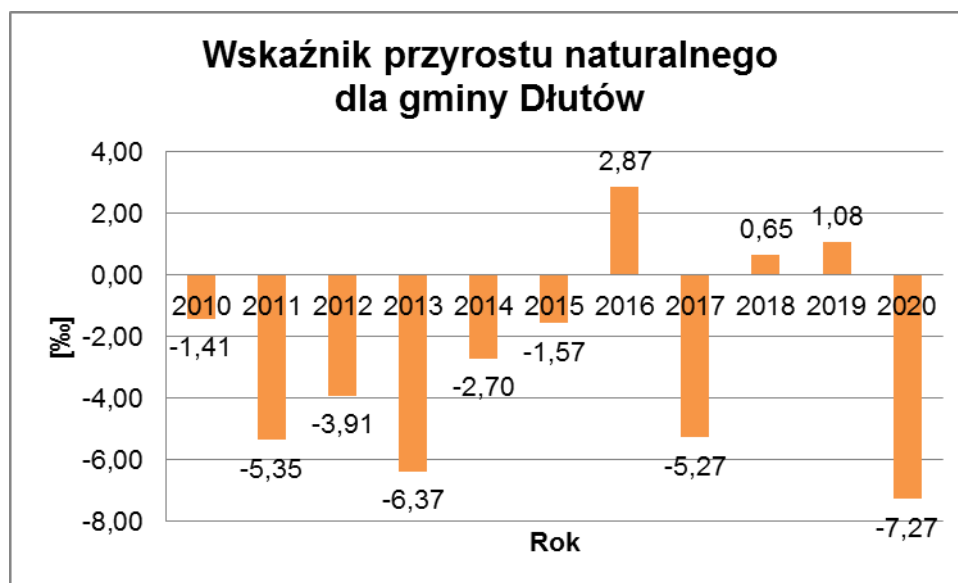


*Liczba zawartych małżeństw w gminie Dłutów w latach 2010-2020*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Przeciętna liczba osób zamieszkująca gospodarstwo domowe w Polsce wynosiła 2,61 oraz 2,59 w województwie łódzkim (według danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS na rok 2020). Dane te potwierdzają powszechnie występujący trend na model rodziny nuklearnej, rzadsze występowanie rodzin wielodzietnych oraz dominujący model rodziny 2+1.

Przyrost naturalny w gminie Dłutów na przełomie ostatnich 10 lat przyjmował zarówno wartości dodatnie jak i ujemne. W latach: 2016, 2018 i 2019 r. liczba urodzeń przewyższała liczbę zgonów w gminie Dłutów – co jest pozytywną informacją na tle globalnie panujących tendencji.





*Wskaźnik przyrostu naturalnego dla gminy Dłutów odnotowany w latach 2010-2020*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

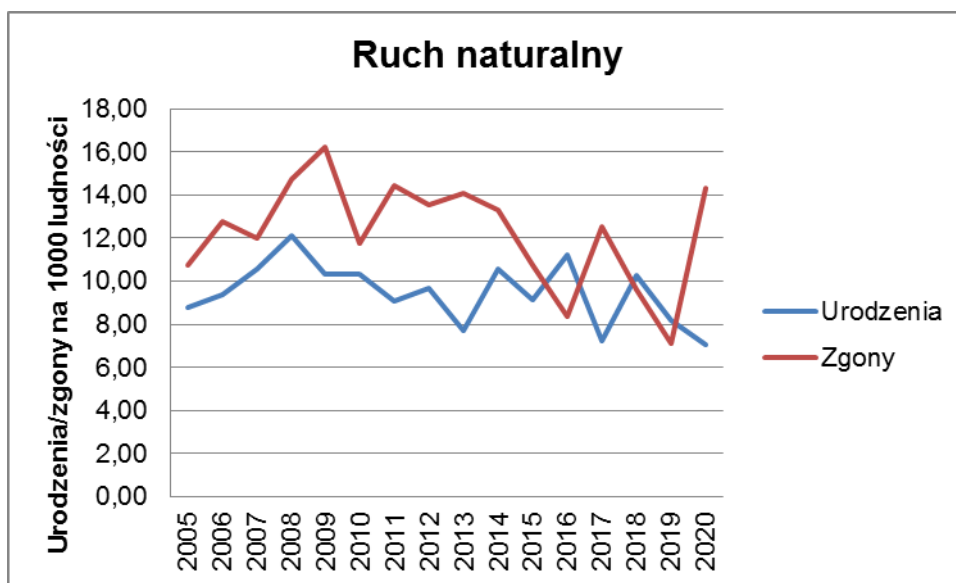
Wskaźnik przyrostu naturalnego											
Jednostka terytorialna	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
POLSKA	0,90	0,34	0,04	-0,46	-0,03	-0,67	-0,15	-0,02	-0,68	-0,91	-3,18
ŁÓDZKIE	-2,24	-2,70	-2,97	-3,51	-2,80	-3,61	-2,98	-2,98	-3,47	-3,64	-6,09
Powiat pabianicki	-3,14	-3,11	-2,80	-3,58	-3,04	-3,70	-3,08	-3,72	-3,98	-3,73	-6,97
Dłutów	-1,41	-5,35	-3,91	-6,37	-2,70	-1,57	2,87	-5,27	0,65	1,08	-7,27

*Zestawienie wskaźnika przyrostu naturalnego gminy Dłutów w porównaniu do powiatu pabianickiego, województwa łódzkiego oraz Polski*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Według danych z 2019 roku, różnica między urodzeniami a zgonami w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wynosiła 1,08. Stopa przyrostu naturalnego wypada bardzo korzystnie w porównaniu do powiatu pabianickiego, województwa łódzkiego a nawet kraju, gdzie od wielu lat obserwuje się ubytek naturalny.

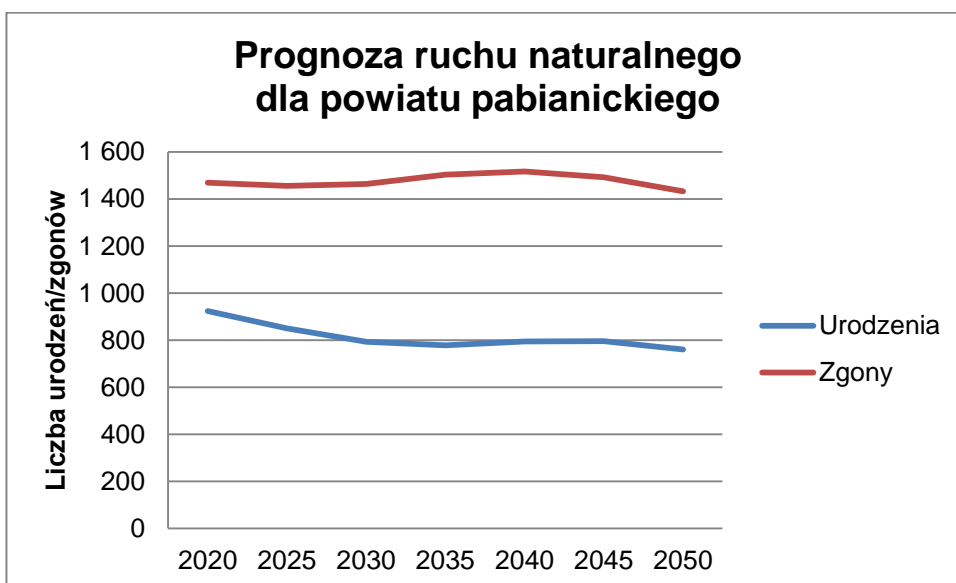
Prognoza przyrostu naturalnego uzależniona jest od liczby urodzeń, zgonów a także długości trwania życia. W gminie Dłutów, pomimo kilku wahań, urodzenia utrzymują się na podobnym poziomie. Liczba zgonów natomiast od 2009 roku ma tendencję spadkową. Spowodowane jest to poprawą jakości życia oraz dostępnością opieki zdrowotnej.



*Ruch naturalny w gminie Dłutów w latach 2005-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

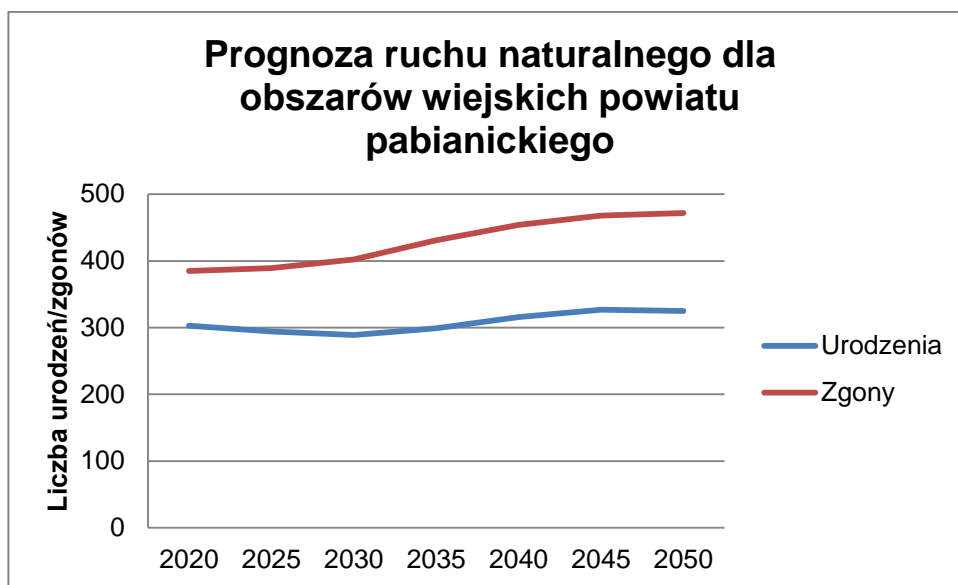
Prognoza ludności na lata 2020-2050 dla powiatu pabianickiego przewiduje tendencję spadkową dla liczby urodzeń, jednakże od 2030 roku ich wartości będą oscylować na podobnym poziomie. Liczba zgonów będzie rosła do 2040 roku, po czym zacznie się zmniejszać.



*Prognoza ruchu naturalnego dla powiatu pabianickiego na lata 2020-2050*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Zupełnie inaczej kształtuje się prognoza ruchu naturalnego dla obszarów wiejskich powiatu. Spadek liczby urodzeń będzie utrzymywał się do 2030 roku, po czym liczba ta będzie rosła aż do 2050 roku. Prognoza zakłada ciągły wzrost liczby zgonów do końca analizowanego okresu.



*Prognoza ruchu naturalnego dla obszarów wiejskich powiatu pabianickiego na lata 2020-2050*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Przyszłą liczbę ludności determinuje również przeciętna długość trwania życia. Według raportu Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w 2020 r. w Polsce przeciętna długość trwania życia mężczyzn wyniosła 79,6 lat, zaś kobiet 84,1 lat. Przy niezmiennych warunkach wymieralności ludności, średnia długość trwania życia będzie się stopniowo wydłużała, a różnica między przewidywanym przeciętnym trwaniem życia mężczyzn i kobiet będzie powoli niwelowana.

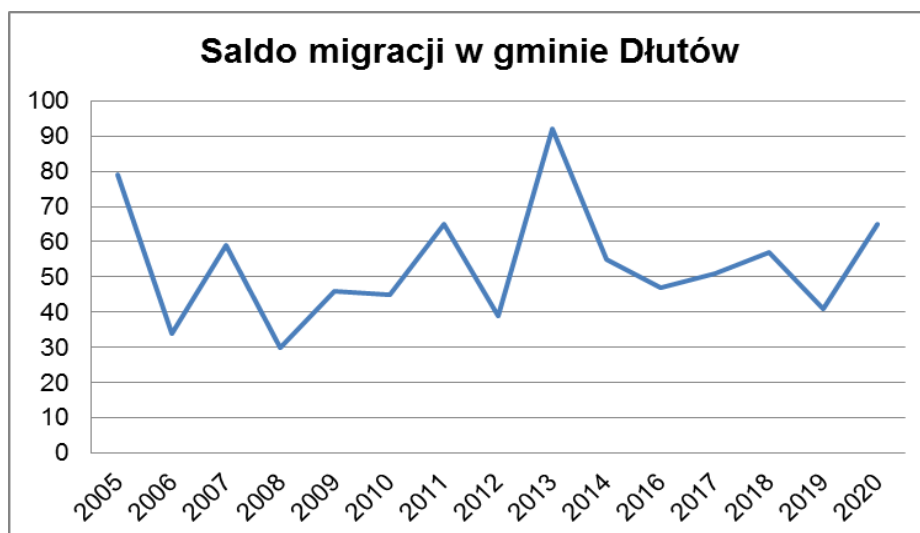
## 2.2. Prognoza migracji wewnętrznych i zewnętrznych

Migracje rozumiane są jako zmianę miejsca pobytu (stałego lub czasowego) ludności. Ze względu na zasięg wyróżnia się migracje wewnętrzne, które dotyczą przemieszczania się ludności w granicach kraju oraz zewnętrzne, dotyczące przemieszczania się między państwami.

Analizując saldo migracji na pobyt stały w Polsce w ciągu ostatnich lat zaobserwowano jego wzrost. Od 2015 roku liczba zameldowań jest wyższa od liczby wymeldowań.

W zestawieniu dla gminy Dłutów saldo migracji na pobyt stały kształtowało się dodatnio przez okres ostatnich 15 lat. Notowane były dynamiczne spadki oraz wzrosty wartości, jednak po spadku w 2016 roku obserwuje się umiarkowany wzrost. Według danych na rok 2020 w gminie miało miejsce 89 zameldowań oraz 24 wymeldowania, co wskazuje na saldo migracji równe 65. Wpływ na saldo migracji mają jedynie migracje wewnętrzne. Nie odnotowano wymeldowań za granicę. Według danych na rok 2020 saldo migracji ogółem na 1000 ludności jest równe 13,90.

Ze względu na brak danych z 2015 roku, został on pominięty przy analizie migracji. Podobny trend odnotowano w stosunku do powiatu pabianickiego.

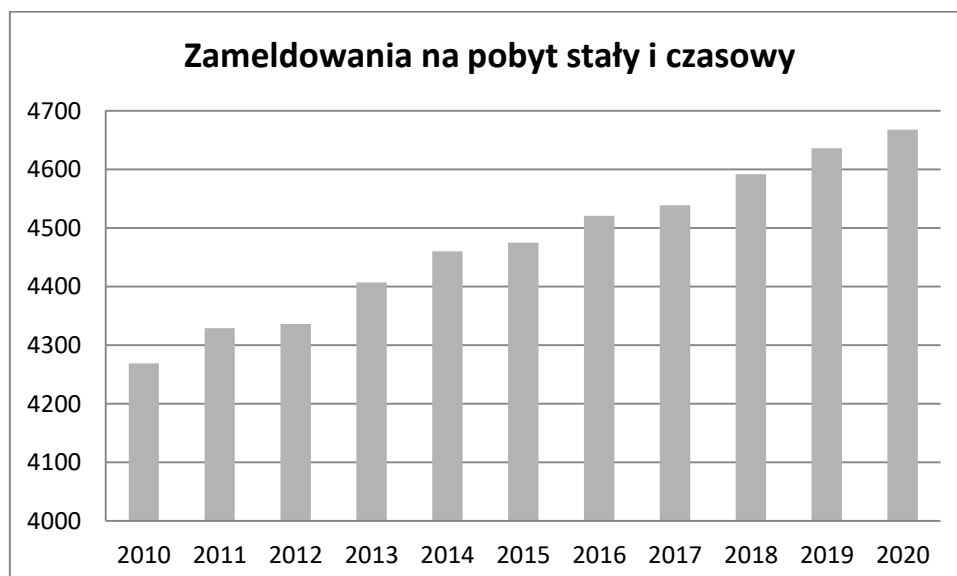


*Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych w latach 2005-2020 dla gminy Dłutów*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo migracji	79	34	59	30	46	45	65	39	92	55	47	51	57	41	65

*Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych w latach 2005-2020 dla gminy Dłutów*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Statystyki zameldowań na pobyt stały i czasowy w gminie Dłutów wskazują podobne tendencje. Notowania prowadzone przez gminę od 2010 roku potwierdzają, że liczba osób meldujących się na terenie gminy z roku na rok wzrasta.



*Zameldowania na pobyt stały i czasowy obserwowane w gminie Dłutów w latach 2010 - 2020*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Statystyk Ludności prowadzonych przez gminę Dłutów

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

W 2020 r. najwięcej zameldowań odnotowano w miejscowościach: Dłutów oraz Huta Dłutowska, których średnia wartość z okresu badań stanowi kolejno 24,89% i 9,99% średniej wartości zameldowań na obszarze całej gminy. Najmniejsza liczba zameldowań dotyczy miejscowości: Kłucjasz i Kociołki-Las, stanowiących kolejno 0,13% i 0,40% ogólnej liczby zameldowań w gminie.

Z kolei największy wzrost liczby mieszkańców w ciągu ostatnich 10 lat zauważono w:

- Hucie Dłutowskiej (111),
- Czyżemini (56),
- Ślądkowicach (48),
- Borkowicach (42),
- Stoczkach-Porąbkach (37),
- Pawłótku (32),
- Budach Dłutowskich (22).

Największy spadek liczby ludności miał miejsce w:

- Drzewocinach (-19),
- Lesieńcu (-13),
- Łaziskach (-7),
- Piętkowie (-4),
- Jastrzębcu (-3),
- Kociołkach-Las (-2).

Miejscowość	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Borkowice	119	121	132	142	148	145	145	154	158	162	161
Budy Dłutowskie	257	255	255	260	263	264	272	276	276	272	279
Czyżemin	161	158	156	163	173	174	181	184	199	208	217
Dąbrowa	260	265	266	273	276	274	285	278	274	271	269
Dłutów	1111	1120	1115	1116	1100	1102	1107	1108	1122	1127	1124
Dłutówek	66	68	69	70	70	70	76	77	80	83	81
Drzewociny	148	142	137	152	155	148	144	146	136	137	129
Huta Dłutowska	388	400	412	432	450	462	468	464	467	478	499
Jastrzębiec	21	20	19	18	18	19	19	19	17	17	18
Kłucjasz	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Kociołki-Las	18	21	21	17	17	17	18	18	18	18	16
Lesieniec	64	64	63	63	59	59	59	56	57	51	51
Leszczyny Duże	165	175	172	177	188	185	179	179	181	183	181
Leszczyny Małe	50	48	46	46	47	59	52	51	50	51	52
Łaziska	120	121	116	112	113	108	106	108	110	116	113
Mierzączka Duża	145	152	151	154	156	159	156	159	160	161	158
Orzk	254	257	254	248	258	261	264	260	272	270	268
Pawłówek	121	130	136	141	142	139	144	149	153	152	153
Piętków	62	62	63	59	57	61	59	56	57	58	58
Redociny	172	179	176	175	175	174	179	179	177	179	174
Stoczki - Porąbki	107	109	106	107	112	112	117	118	119	126	144

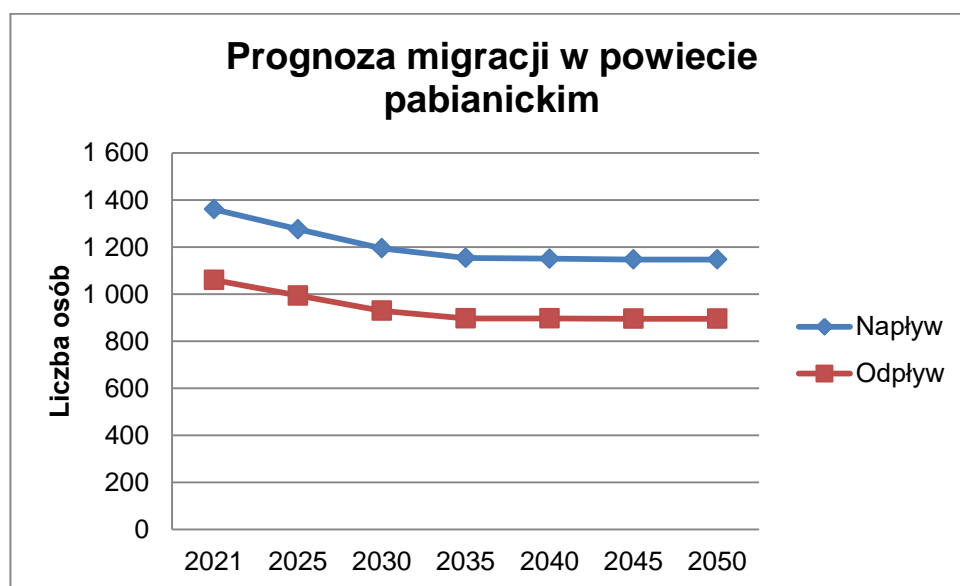
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

Ślądkowice	256	256	263	275	279	275	284	288	300	301	304
Świerczyna	62	60	65	65	65	67	67	69	69	68	69
Tążewy	136	140	137	136	133	135	134	137	134	141	144

*Zestawienie liczby zameldowań na pobyt stały i czasowy obserwowane w gminie Dłutów dla poszczególnych miejscowości w latach 2010 - 2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Statystyk ludności prowadzonych przez gminę Dłutów  
Warto podkreślić, że liczba zameldowanych osób nie jest równoznaczna z faktycznym stanem liczby mieszkańców. Co prawda obowiązek meldunkowy nadal istnieje jednak jest coraz rzadziej respektowany, a także nieweryfikowalny. Obecnie wiele osób nie mieszka w miejscu swojego zameldowania. Biorąc pod uwagę tendencje do odpływu ludności z większych miast na tereny wiejskie lub budowy tak zwanego drugiego domu w małych miejscowościach stanowiących sypialnie większych miast to rzeczywista liczba mieszkańców gminy Dłutów może być znacznie większa. W przyszłości należy się spodziewać nasilenia tego procesu – jest to skutek postępującego procesu suburbanizacji miast: Łodzi oraz Pabianic. Chęć znalezienia spokoju, potrzeba bliskości natury, a także większe lokum przeważają nad dłuższymi dojazdami do pracy czy szkoły. Atrakcyjność terenów w gminie Dłutów wzrasta, szczególnie zlokalizowanych w północnej części.

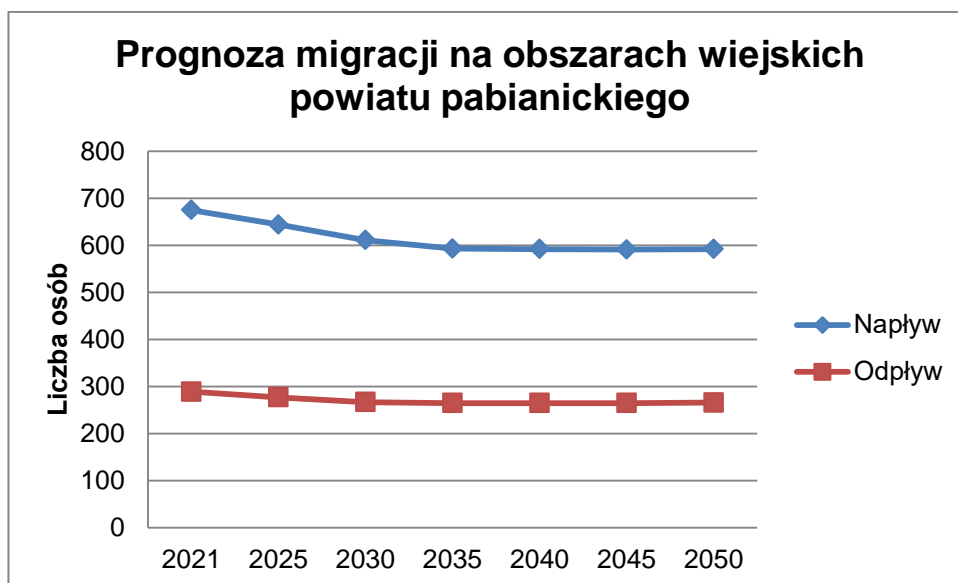
Prognoza ludności na lata 2020-2050 wskazuje na zmniejszanie się liczby migracji wewnętrznych na pobyt stały w powiecie pabianickim. Wartość będzie spadać do 2030 roku, po czym pozostanie w stagnacji. Ze względu na większą liczbę napływu ludności wobec ich odpływu z powiatu, saldo migracji będzie miało wartość dodatnią przez cały okres prognozy.



*Prognoza migracji wewnętrznych na pobyt stały w powiecie pabianickim na lata 2021-2050*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Analizując prognozy dla obszarów wiejskich powiatu pabianickiego, okazuje się, że prognozowane są podobne zjawiska. Liczba migracji wewnętrznych będzie stopniowo spadać, osiągając po pewnym czasie stosunkowo stały poziom. Liczbę napływu ludności szacuje się na dwukrotnie większą niż liczbę odpływów.



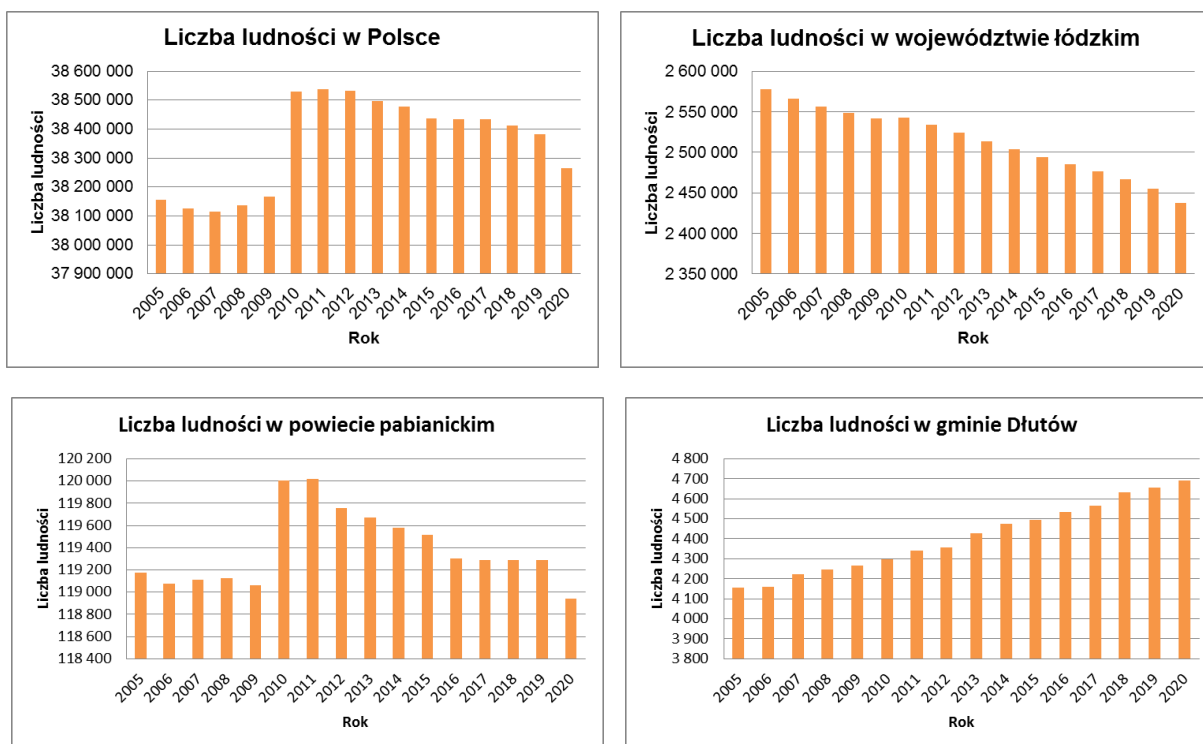
*Prognoza migracji wewnętrznych na pobyt stały w powiecie pabianickim na lata 2021-2050*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Rok	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Liczba ludności	36 712	37 853	39 102	40 168	41 145	42 105	43 039
Liczba migracji wewnętrznych	964	921	878	858	857	856	858
Intensywność migracji wewnętrznych [%]	2,63	2,43	2,25	2,14	2,08	2,03	1,99

*Intensywność migracji wewnętrznych na lata 2021-2050 dla obszarów wiejskich powiatu*  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS

Ważnym aspektem dotyczącym procesów demograficznych w gminie jest różnica związana z ogólną liczbą ludności zamieszkującą gminę Dłutów w porównaniu do tendencji występujących w Polsce. Ogólna liczba ludności w ostatnich 15 latach maleje. W województwie łódzkim liczba ludności spadła o 139 495 osoby, w powiecie pabianickim o 231 osób. Na terenie gminy natomiast liczba mieszkańców wzrosła o 535 osoby, co stanowi wzrost o prawie 13% wartości zarejestrowanej w 2005 roku. Jest to spowodowane świetną lokalizacją gminy Dłutów i dobrymi warunkami do życia. Wiele osób pracujących w Łodzi czy Pabianicach wybiera cichą i spokojną okolicę do zamieszkania przenosząc się „pod miasto”. W okresie pandemii upowszechniła się praca zdalna oraz zmieniły się potrzeby mieszkaniowe Polaków. Kierowali się oni chęcią posiadania większej przestrzeni osobistej, bliskością natury, terenów zielonych czy swobody na świeżym powietrzu.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW



Zestawienie liczby ludności w Polsce, województwie łódzkim, powiecie pabianickim oraz w gminie Dłutów w latach 2005-2020

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Według danych demograficznych na rok 2020, 18,35% mieszkańców gminy Dłutów stanowiły osoby w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), 59,29% osoby w wieku produkcyjnym i 22,36% osoby w wieku poprodukcyjnym. Przyjęty przez ONZ wskaźnik starości określa społeczeństwo jako stare, gdy odsetek osób w wieku 65 lat i więcej wynosi więcej niż 7% całkowitej liczby mieszkańców danego obszaru. W gminie Dłutów odsetek ten wynosi ponad 18%. Przyjmując inne opracowane wskaźniki starości i ich skale, np. wg E. Rosseta, gmina również określona jest jako populacja stara (odsetek osób w wieku 60 lat i więcej musi przekroczyć 12% - w gminie wynosi on ok. 26%).

### 2.3. Prognoza liczby ludności powiatu pabianickiego

Omówione powyżej analizy ruchu naturalnego oraz migracyjnego wpływają na prognozę ogólnej liczby ludności. Zgodnie z prognozą liczba ludności na obszarze miast powiatu pabianickiego do 2050 roku zmniejszy się o ponad 23 % w stosunku do wartości rejestrowanej obecnie. Spadek liczby ludności będzie dość gwałtowny.

Dla terenów wiejskich w powiecie natomiast prognoza zapowiada wzrost liczby mieszkańców o około 17%. Zjawisko to może być zdeterminowane migracjami ludności z miast na wieś związane z powszechnie obserwowanym trendem. Zjawisko dotyczy głównie wsi zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie dużych miast.

Duży wpływ migracji na liczbę ludności potwierdzają dokonane wcześniej analizy świadczące o zwiększającej się liczbie zameldowań w gminie Dłutów.



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Wartość wzrostu/spadku liczby ludności do 2050 roku [%]
Liczba ludności ogółem	118 941	116 675	114 786	112 548	110 190	107 925	105 788	-11,06%
Liczba ludności w miastach	82 280	78 822	75 684	72 380	69 045	65 820	62 749	-23,74%
Liczba ludności na wsi	36 661	37 853	39 102	40 168	41 145	42 105	43 039	17,40%

*Prognoza liczby ludności powiatu pabianickiego*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Prognozy ludności na lata 2014-2050 GUS oraz danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

#### 2.4. Prognoza liczby ludności gminy Dłutów – podsumowanie

Przeprowadzona analiza danych statystycznych dotyczących sytuacji demograficznej wskazuje na poprawę wskaźników decydujących o rozwoju ludnościowym gminy. Takimi przykładami jest utrzymanie stałego poziomu wskaźnika migracji oraz stabilna linia trendu urodzeń żywych w gminie. Można domniemywać, że poziom urodzeń będzie utrzymywał się w najbliższych latach na podobnym poziomie. W wariancie optymistycznym zakłada się nawet jego wzrost wskutek oddziaływania polityki prorodzinnej państwa oraz wprowadzenie ewentualnych zachęt i korzyści ze strony gminy.

Podstawowe znaczenie dla prognozy demograficznej będzie miał ruch migracyjny. Prognozowany jest spory przyływ nowych mieszkańców na teren powiatu pabianickiego, w tym szczególnie na obszary wiejskie, do których zaliczana jest gmina Dłutów. Bliskość dużych ośrodków miejskich, rozwinięta infrastruktura drogowa oraz dodatkowe walory gminy, np. środowisko przyrodnicze, mogą wpłynąć na większą chęć osiedlania się na terenach gminy. Upowszechnione są migracje ludności z miast na wieś, podejmowane również przez osoby aktywne zawodowo. Tendencje do pogłębiania się skali występowania społeczeństwa starzejącego się i starego mają niewątpliwie wpływ na osiedlanie się na terenach wiejskich. Osoby na emeryturze z chęcią oddalają się od dużych, głośniejszych miast na rzecz spokojnej wsi.

Dynamika wzrostu ludności w gminie Dłutów w ciągu ostatnich 15 lat była stosunkowo wyrównana. Wskaźnik w badanym przedziale czasowym zawsze przyjmował wartości dodatnie. Jeżeli ten trend miałby dalej się utrzymywać, przy obecnych warunkach można przyjąć, że liczba ludności w gminie będzie wzrastać o ok. 1,0% rocznie.

Przedział czasowy [rok]	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	Średnia wartość wzrostu
Dynamika wzrostu	0,07%	1,51%	0,57%	0,47%	0,70%	0,98%	0,37%	1,70%	1,06%	0,42%	0,89%	0,71%	1,42%	0,54%	0,75%	0,81%

*Dynamika wzrostu liczby ludności w gminie Dłutów w latach 2005-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS



*Dynamika wzrostu liczby ludności w gminie Dłutów w latach 2005-2020*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Szacunkowa liczba ludności</b>	4692	4739	4786	4834	4883	4931	4981	5030	5081	5132	5183

*Szacunkowa liczba ludności w latach 2020-2030 według przyjętej wartości procentowego rocznego wzrostu*

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie stabilnej krzywej dynamiki wzrostu liczby ludności w gminie Dłutów w ostatnich 15 latach, można przyjąć, że w kolejnych latach proces będzie przebiegał podobnie. Wykorzystując przyjęty powyżej procentowy roczny wzrost liczby ludności w długim okresie, szacuje się, że w 2030 roku liczba ludności w gminie osiągnie wartość około 5183 osoby, co jest równe wzrostowi o 10% względem obecnej liczby mieszkańców, natomiast w 2050 roku - 6324 osoby (wzrost o 35%).

### 3. Bilans terenów

Na etapie sporządzania niniejszej zmiany studium zweryfikowane zostały wielkości terenów w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Obszar gminy posiada pełne pokrycie planami miejscowymi. W 2004 roku został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący cały obszar gminy Dłutów. Od 2015 roku natomiast uchwalane były miejscowe zmiany planu. Powierzchnie terenów przeznaczone pod zabudowę, wyrażone w hektarach, wg rodzaju zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych przedstawiają się następująco:

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

Obręb	Pow. ogólna [ha]	Przeznaczenie terenów w planach miejscowych [ha]													
		MN	MW	ML	ML/MN	UMN	U	UA	UK	UO	UZ	US	P/U	P	PG
Budy Dłutowskie	298	93,91	0	0	2,33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Czyżemin	524,3	77,35	0	42,41	30,28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dąbrowa	940,52	78,06	0	7,78	0	0	0,52	0	0,28	0	0,47	0	0	0	2,34
Dłutów	90,95	54,48	0	0	0	0	2,02	0,94	0	0,84	0,42	0,92	0	0	2,57
Dłutów PGR	1105,07	12,75	2,6	0	0	0	0	0,49	0	0	0	0,47	63,38	0	25,09
Dłutów Poduchowny	260,18	122,81	0	2,66	1,15	0,83	0	0	1,39	0	0	0	0	0	7,27
Drzewociny	2082,9	26,25	0	76,1	51,65	0	9,94	0	0	0	0	0	0	0	0
Huta Dłutowska	423,77	84,41	0	46,12	47,6	0	5,76	0	0	0	0	0	0	0	0,58
Lesieniec	177,5	33,38	0	8,67	10,08	0	0,48	0	0	0	0	0	0	0	0,31
Leszczyny Duże	795,28	44,63	0	1,61	0	0	0,99	0	0	0	0	0	0	0	0,19
Leszczyny Małe	129,22	12,41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Łaziska	158,43	21,49	0	2,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,8	0,36
Mierzączka Duża	375,52	48,91	0	4,14	0	0	0,74	0	0	0	0	0	0	0	1,11
Orzk	657,9	59,07	0	6,87	11,13	0	0,8	0	0	0	0	0	0	0	0,72
Piętków	202,4	12,02	0	11,81	0	0	0,04	0	0	0	0	0	0	0	0
Redociny	354,58	23,96	0	11,17	0	0	0,39	0	0	0	0	0	0	0	0
Stoczki-Porąbki	275,64	34,83	0	3,15	3,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ślądkowice	730,28	62,63	0	19,11	26,83	0	0,39	0	0	0	0	0	0	0	0,31
Świerczyna	152,51	5,88	0	8,41	5,88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,74
Tążewy	400,47	30,31	0	6,9	0	0	0,85	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUMA</b>	<b>10135,4</b>	<b>939,54</b>	<b>2,6</b>	<b>259,71</b>	<b>190,17</b>	<b>0,83</b>	<b>22,92</b>	<b>1,43</b>	<b>1,67</b>	<b>0,84</b>	<b>0,89</b>	<b>1,39</b>	<b>63,38</b>	<b>0,8</b>	<b>41,59</b>
				<b>449,88</b>				<b>29,97</b>				<b>105,77</b>			

Biorąc pod uwagę dominującą funkcję przeznaczenia poszczególnych terenów wyodrębniono następujący podział:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 940,00 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2,60 ha,
- tereny zabudowy letniskowej – 450,00 ha,
- tereny zabudowy usługowej – 30,00 ha,
- tereny działalności gospodarczej i obiekty produkcyjne, magazyny, składy – 106,00 ha.

Bilans terenów odpowiadający rodzajowi przeznaczenia terenu na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, w obowiązującym studium, przedstawia się następująco:

Obręb	Pow. ogólna [ha]	Tereny planowane do zainwestowania w Kierunkach zagospodarowania Studium [ha]									
		MW	RM	MN	MN - II etap	MM	ML	MNU	US	U	PU
Budy Dłutowskie	298	0	47,43	78,91	40,25	0	0	0	0	0	0
Czyżemin	524,3	0	85,45	19,51	0	78,41	23,6	0	0	0	0

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

Dąbrowa	940,52	0	45,98	38,12	46,01	0	10,22	5,68	0	1,23	4,45
Dłutów	90,95	0	0	19,09	0	0	0	11,13	1	3,19	3,89
Dłutów PGR	1105,07	2,19	0,34	9,28	15,46	0	0	6,46	0,5	2,53	91,13
Dłutów Poduchowny	260,18	0	5,18	121,67	57,29	7,43	0	3,52	0	1,55	8,36
Drzewociny	2082,9	0	33,96	8,91	0	72,31	102,7	0	0	1,02	0
Huta Dłutowska	423,77	0	28,46	51,26	37,08	92,5	39,03	0	0	0,13	0,4
Lesieniec	177,5	0	38,91	0	0	11,71	8,33	0	0	0,54	0,19
Leszczyny Duże	795,28	0	50,8	0	0	5,27	2,3	0	0,3	0,98	0,23
Leszczyny Małe	129,22	0	17,38	9,42	0	0	0	0	0	0	0
Łaziska	158,43	0	24,96	0	0	0	2,67	4,4	1,12	3,47	0,88
Mierzączka Duża	375,52	0	49,02	3,33	0	2,63	6,43	0	0	0,81	1,36
Orzk	657,9	0	76,56	3,12	0	10,65	6,25	0	0	0,48	0,74
Piętków	202,4	0	23,84	0,63	0	0	12,05	0	0	0	0
Redociny	354,58	0	29,49	0	0	0	11,05	0	1,45	0	0
Stoczki-Porąbki	275,64	0	55,55	0	0	6,85	0	0	0,56	0	0
Ślądkowice	730,28	0	56,67	23,11	0	33,8	36,02	0	0	0,31	0
Świerczyna	152,51	0	6,15	3,85	0	18,73	8,28	0	0	0	4,51
Tążewy	400,47	0	44,49	23,54	0	0,84	7,11	1,23	0	1,3	0
<b>SUMA</b>	<b>10135,4</b>	<b>2,19</b>	<b>720,62</b>	<b>413,75</b>	<b>196,09</b>	<b>341,13</b>	<b>276,04</b>	<b>32,42</b>	<b>4,93</b>	<b>17,54</b>	<b>116,14</b>
									<b>22,47</b>		

Dla potrzeb dalszego bilansowania przyjęto wiodące grupy przeznaczenia terenów, w łącznym ujęciu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2,19 ha,
- tereny zabudowy zagrodowej – 721,00 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 414,00 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – II etap – 196,00 ha,
- tereny zabudowy mieszanej (jednorodzinna i rekreacji indywidualnej) – 341,00 ha,
- tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej – 276,00 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 32,00 ha,
- tereny zabudowy usługowej (w tym usług sportu i obsługi turystyki i rekreacji) – 22,50 ha,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – 116,00 ha.

### 3.1. Szacunek zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Do szacunku przyjęto następujące założenia:

- 1) perspektywiczny horyzont czasu – 30 lat, tj. 2050 rok,
- 2) rezerwę uwzględniającą niepewność procesów rozwojowych, głównie w sferze społecznej – w wysokości współczynnika 1,3,
- 3) chłonność inwestycyjną zagospodarowanych terenów mieszkaniowych 30% programu potrzeb.

W analizie uwzględniono:

- wielkość zaludnienia w 2050 roku – 6 324 osób,
- powierzchnię przeciętnej powierzchni użytkowej na osobę: 50 m<sup>2</sup> p.u.

Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym ogółem w 2050 r. wynosić będzie 2,50 osoby – dane wg „Prognozy gospodartw domowych na lata 2016-2050” Głównego Urzędu Statystycznego.

Potrzeby mieszkaniowe ogółem wyniosą  $6\ 324 \times 50\ m^2 = 316\ 200\ m^2\ p.u.$

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na niepewność procesów rozwojowych, zwiększono prognozowany wynik o 30% tak więc maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w założonej perspektywie może wynieść nawet 411 060 m<sup>2</sup> p.u.

$$130\% \times 316\ 200\ m^2 = 411\ 060\ m^2$$

Łączne zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe w stosunku do stanu istniejącego wynosi:

- stan istniejący 163 388 m<sup>2</sup>
- stan perspektywiczny  $411\ 060\ m^2 - 163\ 388\ m^2 = 247\ 672\ m^2$

### 3.2. Szacunek zapotrzebowania na tereny usługowe

W obecnie obowiązujących planach miejscowych powierzchnia terenów zabudowy usługowej wynosi 30 ha. Zainwestowanych jest z tego około 22 ha. Z uwagi na zwiększającą się liczbę mieszkańców w gminie Dłutów w kolejnych latach należy założyć wzrost stopnia korzystania z różnorodnych usług i zwiększenie się wskaźników udziału usług na terenie gminy. Docelowo w przyjętym horyzoncie czasu przyjęto dwukrotny wzrost powierzchni terenów usługowych.

Uzyskuje się zatem zapotrzebowanie rzędu:

- stan istniejący 110 000 m<sup>2</sup>,
- szacunek w 2050 roku 220 000 m<sup>2</sup>,
- różnica = zapotrzebowanie 110 000 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Szacunek zapotrzebowania na potrzeby produkcyjno-usługowe i przemysłowe

W obecnie obowiązujących planach miejscowych wyznaczono pod tę funkcję 106 ha. W studium wskazane są tereny produkcyjno-przemysłowe o wielkości około 116 ha. Wykorzystanych i użytkowanych terenów należy przyjąć około 38 ha, przeliczając tę powierzchnię na powierzchnię użytkową, przy założeniu 50 % wskaźnika powierzchni zabudowy i średniej intensywności zabudowy 1,0, uzyskuje się:

- powierzchnia istniejącej zabudowy: 190 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- zapotrzebowanie na nową zabudowę: szacuje się dwukrotny wzrost zapotrzebowania na zabudowę produkcyjno-usługową, co daje 380 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a uwzględniając 30% zwiększenie tej wielkości uzyskuje się 494 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Należy jednak pamiętać, iż oszacowanie zapotrzebowania na funkcje związane z przemysłem jest trudne, gdyż nie jest bezpośrednio związane z prognozowaną liczbą ludności. Należy więc wziąć pod uwagę takie czynniki jak perspektywy rozwoju gminy, atrakcyjność lokalizacyjną, układ komunikacyjny, stan uzbrojenia technicznego czy terenochłonność tego rodzaju inwestycji.

#### 4. Chłonność terenów

Chłonność terenów należy rozumieć jako możliwość lokalizowania, na terenach wyznaczonych w planach miejscowych i dotychczas niezabudowanych, nowej zabudowy. Podstawą dokonania analizy w tym zakresie były więc obowiązujące zasady miejscowych planów oraz faktyczny stopień zabudowy i zagospodarowania terenów w poszczególnych miejscowościach.

Oszacowanie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę składa się z dwóch części. Pierwsza z nich dotyczy położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast druga obejmuje pozostałe tereny znajdujące się na terenie gminy, przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, zlokalizowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy.

Rezerwy powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wg najważniejszych rodzajów zabudowy w poszczególnych obrębach przedstawione zostały poniżej:

Obręb	Pow. ogólna [ha]	Rezerwy powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]		
		MN, MW, ML	U	P/U, P, PG
Budy Dłutowskie	298	0,44	0	0
Czyżemin	524,3	38,92	0	0
Dąbrowa	940,52	15,59	0	0
Dłutów	90,95	3,58	0	0
Dłutów PGR	1105,07	0	0	0
Dłutów Poduchowny	260,18	3,65	0	0,92
Drzewociny	2082,9	2,78	0	0
Huta Dłutowska	423,77	8,03	0	0
Lesieniec	177,5	0	0	0
Leszczyny Duże	795,28	17,79	0,65	0
Leszczyny Małe	129,22	4,96	0	0
Łaziska	158,43	7,73	0	0
Mierzączka Duża	375,52	24,34	0,21	0

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

Orzk	657,9	19,40	0	0
Piętków	202,4	0	0	0
Redociny	354,58	2,40	0	0
Stoczki-Porąbki	275,64	0	0	0
Ślądkowice	730,28	12,54	0	0
Świerczyna	152,51	0	0	0
Tążewy	400,47	3,08	0,54	0
<b>SUMA</b>	<b>10135,42</b>	<b>165,24</b>	<b>1,41</b>	<b>0,92</b>

Rezerwy powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyrażone w hektarach, wg najważniejszych rodzajów zabudowy w poszczególnych obrębach, a dotychczas niezabudowanych wg planów miejscowych, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynoszą:

Obręb	Pow. ogólna [ha]	Rezerwy terenów w miejscowych planach [ha]		
		MN, MW, ML	U	P/U, P, PG
Budy Dłutowskie	298	29,77	0	0
Czyżemin	524,3	33,87	0	0
Dąbrowa	940,52	6,10	0,11	0,69
Dłutów	90,95	2,22	0	0,51
Dłutów PGR	1105,07	3,53	0,47	63,38
Dłutów Poduchowny	260,18	47,84	0,83	0,75
Drzewociny	2082,9	83,40	4,57	0
Huta Dłutowska	423,77	65,11	0	0
Lesieniec	177,5	35,46	0,16	0,21
Leszczyny Duże	795,28	1,36	0	0
Leszczyny Małe	129,22	0	0	0
Łaziska	158,43	1,52	0	0,20
Mierzączka Duża	375,52	2,82	0	0
Orzk	657,9	6,92	0,15	0
Piętków	202,4	3,57	0	0
Redociny	354,58	11,17	0	0
Stoczki-Porąbki	275,64	26,38	0	0
Ślądkowice	730,28	24,53	0	0
Świerczyna	152,51	10,29	0	0
Tążewy	400,47	16,24	0	0
<b>SUMA</b>	<b>10135,42</b>	<b>412,10</b>	<b>6,29</b>	<b>65,74</b>

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę określa zatem suma powierzchni rezerw obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz rezerw terenów w miejscowych planach, poza wyżej wymienionymi obszarami.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW

Najważniejsze rodzaje zabudowy	Rezerwy powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Rezerwy terenów w miejscowych planach [ha]	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy [ha]
MN, MW, ML	165,24	412,10	577,34
U	1,41	6,29	7,70
P/U, P, PG	0,92	65,74	66,66

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest podanie wartości powierzchni chłonności w przeliczeniu na powierzchnię użytkową zabudowy, zatem przyjęto następujący wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów o różnych funkcjach:

- dla zabudowy mieszkaniowej: 0,05 (przy założeniu średniej powierzchni działki w zabudowie mieszkaniowej na wsi – 2 500 m<sup>2</sup>, średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w 2050 roku – 50 m<sup>2</sup> oraz średniej liczebności gospodarstwa domowego na koniec okresu bilansowego – 2,5 osoby),
- dla zabudowy usługowej: 0,5,
- dla zabudowy produkcyjnej i przemysłowej: 0,75.

Najważniejsze rodzaje zabudowy	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy [ha]	Powierzchnia obszarów chłonności zabudowy [m <sup>2</sup> ]
MN, MW, ML	577,34 (577)	288 500
U	7,70 (8)	40 000
P/U, P, PG	66,66 (67)	502 500

W oparciu o wykazane powyżej rezerwy terenowe oraz według przyjętych założeń wyliczono chłonność terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Zakładając iż 30% tej wartości stanowić będą obszary niezbędne do obsługi tych terenów, zapewnienia infrastruktury technicznej i drogowej czy mogą to być zbyt małe, niepodzielne działki budowlane to szacuje się, że powierzchnia obszarów chłonności pod zabudowę mieszkaniową wynosi: **201 950 m<sup>2</sup>**.

Rezerwy powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę wyrażone w hektarach wg najważniejszych rodzajów zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych wg obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynoszą:

Obręb	Pow. ogólna [ha]	Rezerwy terenów w Kierunkach zagospodarowania Studium [ha]									
		MW	RM	MN	MN - II etap	MM	ML	MNU	US	U	PU
Budy Dłutowskie	298		11,86	22,67	39,04						
Czyżemin	524,3		23,64	18,51		31,36	21,24				
Dąbrowa	940,52		2,02	18,55	46,01		5,05	1,86		0	4,16
Dłutów	90,95			1,91				1,00	0	0,29	2,06



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DŁUTÓW**

Dłutów PGR	1105,07	0	0	0,74	15,46			4,52	0,5	2,53	69,26
Dłutów Poduchowny	260,18		1,04	35,50	57,29	2,97		0,67		0,11	1,34
Drzewociny	2082,9		6,79	4,46		32,34	71,89			0,78	
Huta Dłutowska	423,77		2,85	14,38	37,08	27,55	23,42			0	0
Lesieniec	177,5		14,56			8,20	8,33			0,32	0,10
Leszczyny Duże	795,28		14,24			5,11	1,84		0	0,64	0,13
Leszczyny Małe	129,22		3,30	5,18							
Łaziska	158,43		6,24				0,80	2,64	0	3,47	0,20
Mierzączka Duża	375,52		14,71	3,33		1,32	6,43			0,18	0
Orzk	657,9		19,14	0,94		10,65	5,56			0,07	0
Piętków	202,4		7,15	0,42			11,45				
Redociny	354,58		5,90				11,05		0,94		
Stoczki-Porąbki	275,64		15,67			3,43			0		
Ślądkowice	730,28		14,17	13,67		15,25	7,2			0	
Świerczyna	152,51		1,54	1,16		7,49	5,80				0,86
Tążewy	400,47		17,80	15,30		0,34	7,11	1,23		1,01	
<b>SUMA</b>	<b>10135,4</b>	<b>0</b>	<b>182,62</b>	<b>156,72</b>	<b>194,88</b>	<b>146,01</b>	<b>187,17</b>	<b>11,92</b>	<b>1,44</b>	<b>9,4</b>	<b>78,11</b>
		<b>339,34</b>		<b>10,84</b>							

W celu uszczegółowienia powierzchni rezerw dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto pewien procent z terenów o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, a dokładnie jest to 50% powierzchni z terenów zabudowy mieszanej i 50% powierzchni z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Tak więc dla dalszych potrzeb bilansowania wyróżniono wiodące grupy przeznaczenia terenów, w łącznym ujęciu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – 418,30 ha,
- tereny zabudowy usługowej – 16,80 ha,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – 78,11 ha.

#### **4.1. Zabudowa mieszkaniowa**

Uwzględniając przyjęte wyżej założenia obliczono chłonność wyznaczonych w studium terenów o funkcjach mieszkaniowych:

- 418 ha wolnych terenów, co odpowiada 209 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Z powyższego wynika, że aktualnie obowiązujące studium posiada rezerwy w odniesieniu do terenów budowlanych objętych planami miejscowymi.

#### **4.2. Zabudowa usługowa**

Rezerwy wolnych terenów pod funkcje usługowe w studium wynoszą około 17 ha. Przy obliczeniu chłonności przyjęto, że na 1 hektar przypada ok. 2.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Możliwości zabudowy dotyczą tylko terenów niezabudowanych, czyli około 34 000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej.

#### 4.3. Zabudowa produkcyjno-przemysłowa

W planach miejscowych rezerwy wolnych terenów pod funkcje produkcyjne, przemysłowe, składy i magazyny wynoszą około 67 ha. W studium wskazane są tereny produkcyjno-przemysłowe o wielkości 116 ha. Niewykorzystanych z tego jest około 78 ha. Możliwości zabudowy dotyczą tylko terenów niezabudowanych, co przy tych samych założeniach w zakresie szacowania zapotrzebowania (tj. 50 % powierzchni zabudowy działki i wskaźnik powierzchni zabudowy 1,0) na tę funkcję pozwala uzyskać: 390 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W odniesieniu do tej funkcji szacunek jest wyłącznie orientacyjny, bowiem sposób i intensywność zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów ściśle jest zależny od rodzaju konkretnych inwestycji i stopnia jej terenochłonności.

#### 5. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów

W konfrontacji z wyliczonym zapotrzebowaniem, porównując obliczoną chłonność, o której mowa w art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod zabudowę mieszkaniową otrzymujemy:

- zapotrzebowanie: 247 672 m<sup>2</sup>,
- chłonność terenów: 201 950 m<sup>2</sup>.

Różnica pomiędzy maksymalnym zapotrzebowaniem a chłonnością wolnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$247\ 672\ \text{m}^2 - 201\ 950\ \text{m}^2 = 45\ 722\ \text{m}^2$$

Z powyższego wynika, że można wyznaczać więcej obszarów dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej w planach miejscowych.

W konfrontacji z wyliczonym zapotrzebowaniem, porównując obliczoną chłonność wyznaczonych terenów w obowiązującym studium, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową otrzymujemy:

- zapotrzebowanie: 247 672 m<sup>2</sup>,
- chłonność terenów: 209 000 m<sup>2</sup>.

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem a chłonnością wolnych terenów wyznaczonych w studium wynosi:

$$247\ 672\ \text{m}^2 - 209\ 000\ \text{m}^2 = 38\ 672\ \text{m}^2$$

Z powyższego wynika, że można wyznaczyć w studium nowe tereny o funkcji mieszkaniowej.

Niniejsza zmiana studium 2022 dotycząca części obrębu geodezyjnego Dąbrowa wprowadza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na powierzchni ok. 73 ha. Zakładając przyjęte wcześniej wskaźniki daje to wartość 36 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W rezultacie na obszarze zmiany studium możliwe jest:

- 1) wydzielenie 292 działek budowlanych o średniej powierzchni 2500 m<sup>2</sup>,
- 2) przyciągnięcie około 730 nowych mieszkańców.

Obszar objęty zmianą studium graniczy bezpośrednio z gminą Pabianice, która pełni (podobnie jak gmina Dłutów) rolę sypialni Łodzi i Pabianic. Można się spodziewać, że w najbliższej przyszłości proces suburbanizacji będzie się coraz bardziej nasilał. Jest to argument potwierdzający słuszność wprowadzenia tych zmian. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w bliskim sąsiedztwie terenów już zurbanizowanych. Ponadto, warto zaznaczyć, że tereny objęte zmianą studium są bardzo atrakcyjne pod kątem inwestycji mieszkaniowej. Są bardzo dobrze skomunikowane – w ich pobliżu znajduje się droga ekspresowa S8 wraz z węzłem drogowym (węzeł Pawlikowice - Południe), droga wojewódzka Nr 485 oraz inne drogi gminne. Są uzbrojone w podstawowe sieci techniczne: wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. Jednocześnie tereny te sąsiadują z lasami, co jest ich dodatkowym atutem. W dotychczasowym studium tereny te przeznaczone były w dużej mierze na tereny rolne – występują tam słabe oraz średniej jakości grunty orne klasy od IV do VI. Zatem niniejsza zmiana studium 2022 przewiduje lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w ilości nie przekraczającej wartości wynikającej z bilansu.

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem a chłonnością niezabudowanych terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę usługową wynosi:

- zapotrzebowanie: 110 000 m<sup>2</sup>,

- chłonność wolnych terenów w studium: 34 000 m<sup>2</sup>.

$$110\ 000\ m^2 - 34\ 000\ m^2 = 76\ 000\ m^2$$

Z powyższego wynika, że istnieje potrzeba wyznaczania w studium nowych terenów o funkcji usługowej.

Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem a chłonnością terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę produkcyjno-przemysłową, składów, magazynów wynosi:

- zapotrzebowanie: 494 000 m<sup>2</sup>,

- chłonność wolnych terenów w studium: 390 000 m<sup>2</sup>.

$$494\ 000\ m^2 - 390\ 000\ m^2 = 104\ 000\ m^2$$

Z powyższego wynika, iż jest konieczne wyznaczanie nowych terenów przemysłowych.

### **Obszary objęte zmianą studium 2022**

Zakres merytoryczny i przestrzenny wprowadzonych zmian studium wpłynie na całościowy bilans terenów.

Zapotrzebowanie na dodatkowe tereny objęte niniejszą zmianą dotyczy:

- tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - przyrost
    - 4,46 ha (obszar 1) zamiana z terenu rolnego i leśnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako uzupełnienie luki urbanistycznej w studium,
    - 6,30 ha (obszar 2) zamiana funkcji terenu indywidualnej zabudowy rekreacyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - 0,96 ha (obszar 2) zamiana funkcji terenu budowlanego z zabudowy produkcyjno-usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - 57,90 ha (obszar 2) zamiana z terenu rolnego jako powiększenie enklawy zabudowy mieszkaniowej,

- ubytek
    - 1,40 ha (obszar 2) zamiana funkcji z terenu zabudowy zagrodowej na zabudowę usługowo – mieszkaniową,
  - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej:
  - przyrost
    - 1,40 ha (obszar 2) zamiana funkcji z terenu zabudowy zagrodowej na zabudowę usługowo – mieszkaniową,
    - 0,76 ha (obszar 2) zamiana funkcji terenu indywidualnej zabudowy rekreacyjnej na zabudowę usługowo – mieszkaniową,
    - 5,36 ha (obszar 2) zamiana z terenu rolnego na zabudowę usługowo – mieszkaniową,
  - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej:
  - ubytek
    - 0,96 ha (obszar 2) zamiana funkcji terenu budowlanego z zabudowy produkcyjno-usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 

Z związku z powyższym przyjęto następujące wielkości po zmianie przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej: 69,62 ha,
- tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej 7,52 ha.

Nowe tereny budowlane wprowadzono na obszarze 67,72 ha, natomiast na obszarze 9,42 ha stanowiącym w obecnym studium tereny budowlane następuje jedynie zmiana funkcji. Na powierzchni 17,08 ha pozostaje dotychczasowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa.

## **Rozdział VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Niniejsze opracowanie jest pierwszą zmianą „Studium ....” z 2002 r. spowodowaną przesłankami merytorycznymi omówionymi w rozdziale I na str. 10-11. W związku z tym przyjęte rozwiązania są dostosowaniem do wymagań aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz aktualizacją wszelkich informacji dotyczących gminy Dłutów.

Przyjęte rozwiązania mają gwarantować realizację zasad polityki przestrzennej gminy opisanych w rozdziale 3.

Zgodnie z powyższym, w niniejszej zmianie studium utrzymano zrównoważony kierunek rozwoju przestrzennego gminy w najbliższym okresie, w perspektywie i w okresie kierunkowym. Na całym obszarze gminy najważniejszymi celami pozostają:

- o ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- o eliminowanie kolizji przestrzennych przez ustalenie odpowiednich zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza do elementów objętych i przewidzianych do ochrony,
- o usprawnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych gminy z gminami ościennymi i regionem,
- o zmniejszenie uciążliwości poprzez likwidację źródeł uciążliwości i restrukturyzację

przestrzeni,

- o rozbudowę i modernizację układu komunikacyjnego gminy, w szczególności doprowadzenie do budowy obejścia drogowego centrum wsi gminnej Dłutów w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 495,
- o rozbudowa i modernizacja systemu wodociągowego i kanalizacyjnego gminy

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyróżniono następujące strefy zagospodarowania przestrzennego:

- o strefę wschodnią i środkowo-wschodnią o wiodących funkcjach: mieszkaniowej jednorodzinnej, rolniczej i rekreacyjnej,
- o strefę środkowo-zachodnią, leśną – wybitnieekologiczną,
- o strefę zachodnią o wiodącej funkcji rekreacyjnej i rolniczej z ochroną doliny rzeki Grabi projektowanej do specjalnej ochrony siedliskowej Natura 2000.

Wyróżnione strefy są obsługiwane komunikacyjnie siecią drogową i urządzeniami w zakresie infrastruktury technicznej.

Zrównoważony rozwój podstawowych funkcji zagospodarowania gminy powinien być osiągnięty na zasadach harmonizowania interesów publicznych i prywatnych z zachowaniem wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Służą temu ustalenia zawarte w tekście Studium i na jego rysunkach poddawanych uchwalaniu przez Radę Gminy w Dłutowie. Ustalenia Studium obejmują wszystkie występujące w strukturze gminy funkcje podstawowe z określeniem zakresu dopuszczalnych działań. Ustalenia odnoszą się również do problematyki w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, polityki ekologicznej i konserwatorskich ustaleń wartości kulturowych.

Ustalenia graficzne określają rysunki zmiany Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta, w których są zawarte:

- o granice i linie rozgraniczające,
- o kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- o kierunki przekształceń obszarów zainwestowanych,
- o kierunki przekształceń obszarów nieurbanizowanych,
- o kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- o kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego,
- o obszary przeznaczone do realizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym,
- o inne.

W tekście Studium określono też kierunki zabezpieczenia wymogów obronności, a także kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Kierunki rozwoju systemu komunikacji zawierają opis:

- o podstawowych założeń układu komunikacyjnego,
- o podstawowej sieci uliczno-drogowej wraz z jej klasyfikacją oraz powiązaniem i trasami zewnętrznymi.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej ustalają źródła zaopatrzenia i warunki dla sprawnego funkcjonowania osadnictwa wiejskiego i zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacji indywidualnej w zakresie zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz komunalnej gospodarki odpadami.

Określono też inwestycje stanowiące cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym oraz oznaczono obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych, obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, obszary wymagające uzyskania zgody organów na ich nierolnicze i nieleśne przeznaczenie oraz wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów.

Całość ustaleń zawartych w niniejszej zmianie Studium pełni rolę stymulowania i

wspomagania rozwoju gospodarczego gminy oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

Obszar trzeciej zmiany Studium dotyczył wskazania lokalizacji udokumentowanego złoża surowców mineralnych w Mierzącze Dużej oraz perspektywicznego nieudokumentowanego złoża surowców mineralnych w miejscowości Śładkowice. Ponieważ zmiana Studium nie odnosi się do wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę nie ustalono w niniejszej zmianie wskaźników i parametrów urbanistycznych. Ze względu na strukturę dotychczasowego Studium nie wprowadzono odrębnych ustaleń sformułowanych literalnie jako „wytyczne do planów miejscowych”, traktując jego dotychczasowe ustalenia – które zostały sformułowane konkretnie, jako wytyczne do planów miejscowych, ponieważ plany te nie mogą naruszać ustaleń Studium.

Czwarta zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmowała tereny oznaczone na załącznikach do uchwały nr V/37/19 z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa. Biorąc pod uwagę wnioski inwestorów i właścicieli terenu część terenów użytkowanych rolniczo przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Niewielkie tereny wzdłuż obwodnicy przeznaczono pod tereny produkcyjno – usługowe. Bez zmian pozostawiono wszystkie użytki leśne.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno- gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy.

Piąta edycja (2021-2022) zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów, dla wybranych fragmentów obrębu Dąbrowa (w części zachodniej i północnej) uwzględnia inicjatywę Rady Sołeckiej. Inicjatywa ta została podjęta ze względu na duże zainteresowanie właścicieli nieruchomości pomiędzy kompleksem lasów państwowych, a drogą gminną (nr 108008E) przez wieś, o znacznym i gęstym już obustronnym zainwestowaniu.

Obszar poza frontową zabudową, stanowią gleby słabych klas bonitacyjnych (RV i RVI), ale o atrakcyjnym położeniu, dobrym skomunikowaniu i korzystnych uwarunkowaniach.

Znaczne zainwestowanie tym terenem wynika również z sytuacji pandemii COVID 19 i chęci osiedlania się z dala od struktur miejskich, o czym świadczy wzrastająca ilość wydawanych przez gminę wypisów z planu miejscowego. Obszar ten stanowi ofertę inwestycyjną przy wzroście liczby ludności w gminie, a w szczególności w sołectwie Dąbrowa.

## BIBLIOGRAFIA

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów uchwalony w 2004 r.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów z 2002 r.
3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” zatwierdzony uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. z późniejszymi zmianami,
4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi uchwalone przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
5. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 przyjęta Uchwałą Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.,
6. Strategia Rozwoju Powiatu Pabianickiego 2030,
7. Strategia Rozwoju Gminy Dłutów na lata 2015-2015,
8. „Wojewódzki Program Małej Retencji” dla województwa łódzkiego, zatwierdzony uchwałą Nr III/887/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28.03.2006 r.,
9. Uchwała Nr 48/2004 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 10 lutego 2004 r. w sprawie nadania numerów drogom publicznym powiatowym na obszarze województwa łódzkiego (Dz.U.W.Ł. Nr 75, poz. 670 z 2004 r.)
10. Uchwała Nr 717/06 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006 r. w sprawie nadania numerów drogom publicznym gminnym na obszarze województwa łódzkiego (Dz.U.W.Ł. Nr 319, poz. 2482 z 2006 r.),
11. „Plan rozwoju lokalnego dla Gminy Dłutów na lata – 2007-2013”.
12. „Program ochrony środowiska dla Gminy Dłutów na lata 2004 – 2011”
13. Wnioski zgłoszone przez instytucje i wnioski indywidualne osób fizycznych,
14. Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2004-2007 r. – Biblioteka Monitoringu Środowiska; Łódź 2005-2007 r.,
15. Dane statystyczne Urzędu Statystycznego – [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl),
16. Mapy sytuacyjno – wysokościowe w skali 1:10 000, mapy ewidencji gruntów z konturami klas bonitacyjnych gleb w skali 1:5 000,
17. Plany urządzania lasów niepaństwowych,
18. Plan urządzania Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna oraz Program ochrony środowiska dla Nadleśnictwa Kolumna.
19. Zbigniew Tobiański – Dzieje Dłutowa i wsi okolicznych. Towarzystwo Przyjaciół Dłutowa, 2004 r.
20. Mapa hydrogeologiczna Polski, 1:50 000, arkusz Pabianice i arkusz Bełchatów, W-wa 1997 r.