

Wójt Gminy Dłutów



ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DŁUTÓW

CZĘŚĆ TEKSTOWA - FORMA UJEDNOLICONA

Załącznik Nr 1 do uchwały nr

Rady Gminy Dłutów

z dnia 2020 r.

Autorzy (główni projektanci):

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

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 Ruskowski

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 Skiba³

[IV edycji (2019-2020 r.) – mgr inż. Angelika Jonak¹

Dłutów, r.

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

¹ 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

1. Podstawa i cel zmiany studium
2. Zakres zmian dotyczących problematyki studium i elementów procedury formalno-prawnej od 2002 r.

Rozdział II. UWARUNKOWANIA

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów.
 - 1.1. Informacje ogólne.
 - 1.2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenów
 - 1.3. Uzbrojenie terenów
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymagań w zakresie jego ochrony.
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego
 - 3.1. Rzeźba terenu
 - 3.2. Budowa geologiczna i zasoby surowcowe
 - 3.3. Gleby
 - 3.4. Wody powierzchniowe i podziemne
 - 3.5. Klimat lokalny
 - 3.6. Flora i fauna
 - 3.7. Zagrożenia środowiska
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 4.1. Rys historyczny
 - 4.2. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską
 - 4.3. Stanowiska archeologiczne
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
 - 5.1. Ludność i jej rozmieszczenie
 - 5.2. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy
 - 5.3. Warunki życia mieszkańców
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
 - 6.1. Zagrożenie powodziowe
 - 6.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych
 - 6.3. Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego
7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
 - 9.1. Natura 2000
 - 9.2. Obszary Chronionego Krajobrazu
 - 9.3. Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe
 - 9.4. Użytki ekologiczne
 - 9.5. Pomniki przyrody
 - 9.6. Parki wiejskie
 - 9.7. System ekologiczny gminy
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
 - 11.1. Sieć drogowa

- 11.2. Zaopatrzenie w wodę
 - 12.1. Gospodarka ściekowa
 - 12.2. Gospodarka odpadami
 - 12.3. Elektroenergetyka
 - 12.4. Gazownictwo
 - 12.5. Ciepłownictwo
 - 12.6. Telekomunikacja
12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Rozdział III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym wyłączone z zabudowy.
3. Ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego
 - 3.1. Obszary i obiekty chronione i przewidziane do ochrony kształtujące system przyrodniczy gminy
 - 3.2. Inne zasady ochronne na rzecz kształtowania systemu przyrodniczego gminy
 - 3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - 3.3.1. Tereny upraw rolnych i trwałych użytków zielonych
 - 3.3.2. Tereny przeznaczone do zalesienia
 - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - 3.6. Zasady zagospodarowania wynikające z wymagań obrony cywilnej
4. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ustaleniami programów zadań rządowych i wojewódzkich.
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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.
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.
8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
9. Obszary i obiekty, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.
10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.
11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
13. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie.

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.

Rozdział V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Rozdział VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM.

ROZDZIAŁ VII. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY - ANALIZY

1. **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy na podstawie analiz ekonomicznych, gospodarczych i społecznych.**
 - 1.1. **Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz ekonomicznych²**
 - 1.2. **Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz gospodarczych**
 - 1.3. **Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz środowiskowych gminy³**
 - 1.4. **Prognozy demograficzne w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju**
 - 1.5. **Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz społecznych**
2. **Zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i porównanie zapotrzebowania z założeniami studium.**
 - 2.1. **Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową**
 - 2.2. **Zapotrzebowanie na zabudowę usługowa**
 - 2.3. **Zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną**
3. **Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.**
 - 3.1. **Chłonność terenów mieszkaniowych**
 - 3.2. **Chłonność terenów usługowych**
 - 3.3. **Chłonność terenów produkcyjnych**
4. **Chłonność, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę⁴**
5. **Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych miasta oraz wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**
6. **Bilans terenów**

Rozdział VII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

² Źródło: Raport o stanie gminy Dłutów za 2018 rok

³ Źródło: Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

⁴ Źródło: Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

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 2002r. jak i zaproponowane zmiany jest tekstem ujednoliconym, 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 ramach trzeciej edycji zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów wprowadzone zmiany oznaczono kolorem niebieskim oraz cyfrą 3 w indeksie górnym.]³

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 obrębów 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. Wszystkie zmiany wprowadzone w ramach IV edycji oznaczono kolorem zielonym.

1. Podstawa i cel zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

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

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

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 z 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 umożliwi 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 stanowiły:

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 m²,
- 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,
 - uzupełniono ustalenia Studium o udokumentowane obszary występowania surowców mineralnych i ich przewidywaną powierzchnią eksploatację wraz z terenami potencjalnego występowania surowców wymagających udokumentowania,
 - 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 m².
 - 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 Czyżeminiu).

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.

[Uchwałą Nr X/66/11 Rady Gminy Dłutów z dnia 28 listopada 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów w zakresie terenów złóż kruszyw naturalnych, zmienioną uchwałą nr XII/81/12 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 lutego 2012 roku, przystąpiono do trzeciej zmiany niniejszego Studium]³

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

ROZDZIAŁ II - UWARUNKOWANIA

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, 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 Tuszyń i Grabica,
- na południu: z gminami Drużbice i Zelów,
- 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 km. Gmina zajmuje obszar 100,47 km² 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, Ślądkowice, Świerczyna, Tążewy.

Pod względem liczby mieszkańców gmina Dłutów liczyła wg stanu na koniec 2008 r. 4 tys. mieszkańców i również pod tym względem jest to jedna ze słabiej zaludnionych gmin województwa łódzkiego. W powiecie pabianickim stanowi 20 % jego powierzchni.

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 od 1988 – 2002 roku

(dane NSP) należy stwierdzić, że znacznie się one poprawiły. Było to spowodowane znaczącymi rozmiarami budownictwa mieszkaniowego, 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. Dzieje się tak pomimo niedostatecznego inwestowania gminy w uzbrajanie nowych terenów. Jest to niemal wyłącznie oddolna inicjatywa właścicieli gruntów rolnych, którzy uzyskali w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów z 2003 r. możliwości podziałów swoich nieruchomości rolnych na działki. Podziały te zostały dokonane, a działki nabyte i zainwestowane przez nowych właścicieli. Było to spowodowane przede wszystkim ustabilizowaniem sytuacji ekonomicznej, stabilizacją rynku, polepszeniem warunków kredytowania budownictwa mieszkaniowego, wzrostem zamożności społeczeństwa i wzmożonym przepływem gotówki spowodowanym wejściem Polski do Unii Europejskiej. Nie jest obecnie możliwym do przewidzenia określenie skutków zbliżającego się krajowego kryzysu ekonomicznego. Należy się spodziewać, że na pewien czas rozwój dotychczasowych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego zostanie zahamowany. Nie wskazuje jednak na to dotychczasowy napór właścicieli gruntów rolnych na zmianę ich przeznaczenia na cele budowlane. Napór ten jest ilustrowany ilością rozpatrzonych w procesie sporządzania zmiany studium wniosków osób indywidualnych – 409 wniosków obejmujących 845 działek.

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 Głównej 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, nie związane 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

mieszkańciewej 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. Przez teren gminy nie przebiegają szlaki turystyczne, jedynym jest projektowany konny szlak im. mjr H. Dobrzańskiego „Hubala”.

Obecnie na terenie gminy nie ma jakiegokolwiek ogólnodostępnej bazy turystycznej. Gmina nie wykorzystuje potencjału turystycznego wynikającego z dziedzictwa kulturowego (w tym z atrakcyjności historycznej i architektonicznej zabytkowych obiektów).

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 ogrodnictwami. W skład zabudowy zagrodowej wchodzi obiekty mieszkalne – domy jednorodzinne, zabudowania inwentarskie – o różnicowanej 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 maju 2002 r. funkcjonowało 1021 gospodarstw rolnych. Gospodarstwa te łącznie obejmowały 5.985 ha powierzchni. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 5,96 ha (średnia dla województwa łódzkiego wg danych NSP 2002 r. wynosiła 6,18 ha).

Zdecydowana większość (87 %) to gospodarstwa o powierzchni nie przekraczającej 10 ha. Ponad połowa (62,6 %) to gospodarstwa małe, o powierzchni do 5 ha użytków rolnych.

Struktura gospodarstw rolnych wg grup obszarowych w 2002 r. prezentuje się następująco:

- do 1 ha – 27,4 %
- 1 ha do 5 ha – 35,2 %
- 5 ha do 10 ha – 24,4 %
- 10 ha do 15ha – 8,2 %
- 15 ha i więcej – 4,8 %

Tylko 52,6 % wszystkich gospodarstw rolnych prowadzi wyłącznie działalność rolniczą. Gospodarstwa rolne są stosunkowo słabo wyposażone: tylko 37,6 % ogółu posiada ciągniki i tylko 3 % - kombajny zbożowe.

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 jedno gimnazjum oraz 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.

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 Kłucjasz – 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 Śładkowic. 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, wszystkie zlokalizowane w miejscowości Czyżemin.~~
Występują natomiast złoża kruszywa naturalnego zlokalizowane w miejscowości Czyżemin, Ślądkowice oraz Mierzączka Duża.³

- 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 „Drewo” 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. wypiekaniem chleba o specyficznej recepturze nie zawierającej 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 38,2% 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 262 ha i stanowią zaledwie 2,6 % 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.

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

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 – 89,1 % i ziemniaków – 7,7 %. 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. Łączna długość sieci wynosiła na koniec 2008 r. 97,7 km, z której korzystało 1550 odbiorców. Stopień zwodociągowania gminy szacuje się na 90-95 %, 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 11,6 km z 315 przyłączami i obejmuje tylko miejscowość Dłutów, Budy Dłutowskie, Borkowice i Dłutówek.

1.3.3. Oczyszczalnie 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, Sładkowice i Czyżemin.

1.3.4. Gaz

W gminie Dłutów nie ma sieci gazowej doprowadzającej gaz przewodowy. Zaopatrzenie gospodarstw domowych w gaz odbywa się z butli bądź zbiorników napełnianych gazem propan butan.

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 ze stanu ładunku 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 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”. Zbiornik o 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 powierzchnie 3.170 ha, co stanowi 31,2 % 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 zbyto terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę rekreacyjną. W budowę domów mieszkalnych zaczęto już inwestować pomimo, że większość tych terenów nie jest uzbrojona. Zachęteni taką możliwością uzyskania znacznych dochodów właściciele gruntów rolnych złożyli do niniejszego studium 409 wnioski obejmujące 845 nieruchomości rolnych i działek zabudowanych o ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną oraz o zmianę dotychczasowej funkcji w terenach już zabudowanych. Polityka władzy samorządowej dotychczas sprzyjała takim postawom i wbrew żywotnym interesom gminy – nadal ta tendencja będzie się utrzymywać. Należy jednak przy formułowaniu polityki przestrzennej dążyć do ograniczenia tego rodzaju działań do racjonalnych ram poprzez tworzenie zwartych i mogących się poprawnie ukształtować i wyposażać w podstawowe urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej zespoły tej zabudowy. Dalsze kontynuowanie „życzeniowej” polityki przestrzennej jest nieuzasadnione i wręcz szkodliwe, bowiem zabudowa wkracza w sposób przypadkowy na tereny rolne bez poprawnej obsługi komunikacyjnej w postaci dróg publicznych i bez uzbrojenia terenów. 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, Tażewy, 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 Pawłówek 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 na terenach 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 rozłógów 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 działało 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 i wpływać 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 ładu 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, 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 zdenudowną peryglacjalnie równinę morenową, a wschodnia część do Wysoczyzny Bełchatowskiej. Mezoregion Wysoczyzny Bełchatowskiej ma położenie wododziałowe między dorzeczami 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, mułwców, wapieni i margli.

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

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

W jej północno wschodniej części zostały rozpoznane trzy złoża kruszywa naturalnego (piasku i piasku ze żwirem): Czyżemin, Czyżemin I i Czyżemin II. [\[Natomiast w miejscowości Mierzączka Duża zostało rozpoznane złożo piasku.\]](#)³ Według Bilansu Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce (stan na 31.12.2007 r.) zasoby udokumentowanych surowców są następujące:

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

W jej północno wschodniej	Rodzaj kopaliny	Zagospodarowanie	Zasoby w tys. Uwagi ton	
Czyżemin	piasek ze żwirem	eksploatacja zaniechana, częściowo zrehabilitowane	79	karta rejestracyjna
Czyżemin I	piasek i piasek ze żwirem	Eksplloatowane Złoże nieeksploatowane Koncesja wygaszona w maju 2018 r	137 494	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁ + dodatki do dokumentacji.
Czyżemin II	piasek i piasek ze żwirem	Eksplloatowane Eksploatacja części złoże zaniechana, część zasobów złoże (130 tys t) włączona do złoże Czyżemin V	313 118	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁ + dodatki do dokumentacji.
Czyżemin III	Piasek ze żwirem	Złoże nieeksploatowane	868	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁
Czyżemin IV	piasek	Złoże eksploatowane	1538	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁
Czyżemin V	piasek	Złoże eksploatowane	465	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁
[Mierzączka Duża	piaski	niezagospodarowane	180 wg stanu na dzień 31.12.2011 r.] ³ 181	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁
Ślądkowice	piasek	Złoże nieeksploatowane	162	Dokumentacja geologiczna złoże w kat C ₁

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 24.01.2014r znak ROV.7422.196.2012/2013AR. Koncesja ważna jest do 31 grudnia 2017 r.

- „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 złoże kruszywa naturalnego (piasku) „Czyżemin II”. Zmienionej decyzjami w 2008r i 2014r. Koncesja na wydobycie wygaszona została decyzją Starosty Pabianickiego z dnia 03.01.2017 Nr 10/2017 znak: OŚ.6522.1.2016. Koncesja ważna jest do 31 grudnia 2014 r.

~~Na podstawie decyzji RO.V-BW-7512-31/07 z dnia 7.02.08 Marszałek Województwa Łódzkiego udzielił koncesji na dalsze rozpoznanie złoże kruszywa naturalnego „Czyżemin I” położonego w rejonie miejscowości Czyżemin.~~

Wokół złóż „Czyżemin” i „Czyżemin I” w części północnej sołectwa oraz złoże „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

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

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 utworzone na utworach wodnolodowcowych stanowiących skałę macierzystą.

W gminie dominują gleby niskich klas bonitacyjnych (V i VI) utworzone 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-bagiennie. 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 rzędu rozdzielający system wodny Neru i Widawki. Największą rzeką jest Grabia prawy dopływ Widawki. Rzeką na teren gminy wpływa 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. Rzeką zasila stawy położone po obu stronach Dłutowa w tym staw „Torfianka” oraz kompleks zbiorników na terenie leśnictwa Borkowice (Staw Popławy, Staw Myślenia). Rzeką 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 górno kredowy. W części wschodniej gminy rozciąga się Główny Zbiornik Wód Podziemnych Niecki Łódzkiej Nr 401. Są to wody szczelinowo porowe poziomu kredowego o podwyższonej twardości, ciśnieniu zróżnicowanym i wydajnością ujęć od 43 do 156 m³/h. Jest to najzasobniejszy poziom wodonośny.

Wgłębne wody czwartorzędu, ujęte licznymi studniami, związane są z piaszczysto-żwirowymi osadami wodnolodowcowymi, które zalegają pod glinami zwałowymi stadiału Warty oraz pod gliną młodszego stadiału Radomki. Wydajność eksploatacyjna ujęć z utworów czwartorzędowych osiąga poziom 47,2 m³/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 poniżej 10 m do ok. 15m, w rejonie Dłutowa, Huty Dłutowskiej, Czyżemina, Dąbrowy średnio ok. 30-40m, w pozostałej części gminy wynosi 45-80m. W środkowej części gminy (rejon Dłutówek 0 Huta Dłutowska) z uwagi na występowanie zaburzeń glaciektonicznych zaleganie poziomu wodonośnego w utworach czwartorzędu jest zróżnicowane od ok. 14m do 50m.

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

Woda z kredowego poziomu wodonośnego jest ujmowana z głębokości 52 i 54 m w Dłutowie, 68 m w Czyżeminiu i 86 m w Śładkowicach.

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 górno kredowy 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 leży w strefie klimatu Krainy Wielkich Dolin.

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 st. C.

Średnia suma rocznych opadów w okresie 1996 – 2005 r. dla omawianego wynosiła 605,1 mm w tym dla miesięcy od V-VII - 240,1 mm. Długość okresu wegetacyjnego przy wynosi średnio 210 dni.

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.

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.

Zima z temperaturami <0 st C średnio -trwa od 7 XII do 8 III;

Przedwiośnie z temperaturami od 0C do 5 0 st C - trwa średnio od 8III do 2 IV;

Wiosna z temperaturami od 5 do 10 st C -trwa średnio od 2 IV do 28 IV;

Przedlecie z temperaturą od 10-15 st C -trwa średnio od 28IV do 30 V;

Lato z temperaturą > 15 st C -trwa od 30 V do 7 IX;

Polecie z temperaturą od 15 do 10 st C -trwa średnio od 7IX do 5 X;

Jesień z temperaturą od 10 do 5 st C -trwa średnio od 5X do 5 XI;

Przedzimie z temperaturą od 5 do 0 st C - trwa średnio od 5XI do 7XII.

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 1244 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 2006 -2015.

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.

Powierzchnia lasów prywatnych wg typów siedliskowych lasu

WIEŚ	Typ siedliskowy lasu - powierzchnia w ha										
	Bs	Bśw	Bw	BMś w	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	
Stoczki Porąbki		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						
Dł. 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	
Leszczyna Mała		2,09		1,25	0,43						
Razem		262,18	2,55	211,25	53,27	12,78	15,72		19,18	22,81	0,52

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 3780,05 ha co w zestawieniu z powierzchnią gminy (101,58 km²) daje ogólną lesistość na poziomie 38,2%. Gospodarka w lasach administrowanych przez Nadleśnictwo Kolumna jest prowadzona na podstawach ekologicznych z uwzględnieniem podstawowych zasad zrównoważonego rozwoju.

Efektom 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, jeleń, 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 wprowadzić 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. Jedna gminna oczyszczalnia 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 ma również negatywny wpływ 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, wiatrołomy).

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 Tobiański – 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 lesna. 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 rejestr, datowanie	Wojewódzka ewidencja zabytków	Wojewódzka ewidencja zabytków
Dłutów				
1.	Oficina dworska, murowana z XVIII, przebud. w XIX w. ul. Główna 6	A/56/339 z dnia 24.07.1967	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
3.	Dwór drewniany, 1850 r. ul. Główna 4, dz. Nr 112/2 (obecnie trwa rozbiórka z zamiarem odtworzenia)	590-IV-26 z 19.07.1953 r.	x	x
4.	Zespół dworski, XVIII w.	339/56 z dnia 24.07.1967	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
Huta Dłutowska				
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
Leszczyny Duże				
13.	Dom mieszkalny, drewniany, Nr 45, dz. Nr 123/1 pocz. XX w.		x	x
Piętków				
14.	Chałupa, 1910 r. dz. Nr 70/3		x	x
Redociny				
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,		x	x

	pocz. XX w. dz. Nr 105			
Drzewociny				
18.	Cmentarz ewangelicki, Molenda, I poł. XX w. dz. Nr 818		x	x
Tążewy				
19.	Kaplica parafialna z 1876 r. Dz. Nr 317		x	x
Las w pobliżu Pawlikowic II				
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.

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 rezerwowanego pod przebieg projektowanej 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.

Lp.	Obszar AZP nr stan. na obszarze	miejsowość	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	ZimneWody	9	łużycka	nieokreślona	
13	70-50/26	ZimneWody	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	
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	70-50/20	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-XVIIIw	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	Leszczyny Duże	1	późn. śred./nowożytność	odłupek podretusz.	
58	70-51/22	Leszczyny Duże	3	późn. śred./nowożytność	fr. ceramiki	
59	70-51/23	Leszczyny Małe	1	późn. śred./nowożytność	fr. ceramiki	
60	70-51/7	Leszczyny Duże	2	XV-XVII	fr. ceramiki	
61	70-51/8	Czyżemin	6	nowożytność	fr. ceramiki	
62	70-51/9	Czyżemin	7	XVI-XVIIIw	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	
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	pinkt 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 Czyżeminie, 1 stanowisko w Tążewach i 1 stanowisko w Lesieńcu). W celu ochrony zabytków archeologicznych plan ustalił:

- 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.

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 budowę 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 gorzelnii 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. Liczba i rozmieszczenie ludności

Według stanu na koniec 2008 r. gminę Dłutów zamieszkiwało 4.153 mieszkańców.

Lp.	Miejscowość	Liczba ludności Stan 2008 r.	Liczba ludności Stan 2000 r.	Różnica 2008-2000
1.	Borkowice	115	113	+2
2.	Budy Dłutowskie	248	311	-63
3.	Czyżemin	160	143	+17
4.	Dąbrowa	250	201	+49
5.	Dłutów	1093	921	+172
6.	Dłutówek	62	65	-3
7.	Drzewociny	142	150	-8
8.	Huta Dłutowska	343	257	+86
9.	Jastrzębieniec, sołectwo Piętków	21	80	+8
10.	Kłucjasz, soł. Piętków	6		
11.	Piętków	61		
12.	Kociołki Las	17	17	0
13.	Lesieniec	70	73	-3
14.	Leszczyny Duże	164	170	-6
15.	Leszczyny Małe	52	68	-16
16.	Łaziska	123	128	-5
17.	Mierzączka Duża	148	171	-23
18.	Orzk	251	267	-16
19.	Pawłówek	110	85	+25
20.	Redociny	175	175	0
21.	Stoczki Porąbki	106	111	+5
22.	Ślądkowice	246	240	+6
23.	Świerczyna	65	69	-4
24.	Tążewy	125	130	-5
25.	Razem	4.153	3.945	208

Z powyższego wynika, że w ostatnim okresie ogólna liczba mieszkańców gminy Dłutów wzrasta, a dotyczy to głównie miejscowości: Dłutów, Huta Dłutowska, Dąbrowa, Pawłówek i Czyżemin. Są to miejscowości, w których wyznaczonych zostało w dotychczasowym studium i w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy najwięcej terenów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i gdzie proces realizacji nowej zabudowy trwa i nadal trwać będzie stosunkowo intensywnie, bowiem bardzo wiele domów nie zostało jeszcze zasiedlonych.

W pozostałych miejscowości nie ubywa stałych mieszkańców w: Borkowicach, Piętkowie, Stoczkach Porąbkach i Ślądkowicach, zaś zmniejsza się liczba ludności we wsiach typowo rolniczych, gdzie wyznaczono głównie tylko tereny przeznaczone pod indywidualną zabudowę rekreacyjną. Są to: Drzewociny, Lesieniec, Mierzączka Duża, Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Łaziska, Orzk, Świerczyna i Tążewy. Dalsze porównywanie liczby ludności w poszczególnych miejscowościach z okresami wcześniejszymi, np. z okresem lat 60. dowodzi, że znacząco, bo w granicach połowy obecnej liczby mieszkańców ubyło w Ślądkowicach, Orzku, Mierzączce Dużej, Leszczynach Dużych i Czyżeminie. Z publikacji dotyczącej dziejów Dłutowa wynika, że w 1946 r. liczba mieszkańców gminy Dłutów wynosiła 5.469 osób. Dowodzi to systematycznego ubytku ludności wiejskiej i dopiero boom budowlany i moda ostatnich lat na zamieszkiwanie w gminach podmiejskich stopniowo odwraca trend wielu dziesięcioleci II połowy XX wieku. Podobny proces obserwowany jest zresztą w innych gminach podmiejskich powiatu pabianickiego takich jak gmina Dobroń czy gmina Pabianice.

Wzrost liczby mieszkańców gminy jest efektem wyłącznie salda dodatkiem migracji, bowiem przyrost naturalny jest w gminie od lat ujemny i waha się w poszczególnych latach od 1 do -25 osób rocznie. Roczne saldo migracji obejmuje przedział 40-80 osób.

Średnia gęstość zaludnienia wynosi dla gminy 42 osoby na km². Jest o wielkość bardzo mała zważywszy, że dla powiatu pabianickiego wynosi ona 247 osób na km², a dla województwa łódzkiego – 146 osób na km². Na 100 mężczyzn przypadało w 2008 r. 100 kobiet, jednak analizując te proporcje w poszczególnych grupach wiekowych stwierdzić należy, że również w gminie Dłutów w przedziale wieku 20-49 lat występuję wyraźne zachwianie tych proporcji. W tym przedziale wiekowym na 100 mężczyzn przypada 75-95 kobiet.

W strukturze ludności według grup wiekowych sytuacja przedstawia się następująco:

	Wiek przedprodukcyjny	Wiek produkcyjny	Wiek poprodukcyjny
Gmina Dłutów	20,7	61,9	17,4
Pow.pabianicki	17,0	64,4	18,6
Woj. łódzkie	20,56	62,36	17,08

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.

5.2. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy.

Odsetek mieszkańców w wieku produkcyjnym w gminie Dłutów jest zbliżony do wskaźnika dla województwa łódzkiego.

Liczba bezrobotnych na koniec 2008 r. wynosiła 151 osób i stanowiła o najniższej w powiecie pabianickim stopie bezrobocia. Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Pabianicach, ogólnokrajowy kryzys uwidocznił się jednak również w gminie Dłutów, bowiem na koniec marca 2009 r. liczba bezrobotnych wynosiła 174, a więc o 23 osoby

więcej. Główną grupę wśród tej liczby (44 %) stanowiły osoby bez kwalifikacji zawodowych, a 28 % - osoby po 50. roku życia. Na koniec 2008 r. stopa bezrobocia wynosiła: 9,5 dla Polski, 9,2 – dla województwa łódzkiego, 10,0 – dla powiatu pabianickiego i 8,6 – dla gminy Dłutów.

Poziom wykształcenia mieszkańców gminy Dłutów jest przeciętny. Tylko 3,5 % ogólnej liczby mieszkańców ma wykształcenie wyższe, 18,5 % - wykształcenie średnie, 20,9 % wykształcenie zasadnicze zawodowe i pozostałych 57,1 % - wykształcenie podstawowe i niepełne podstawowe. Dane PUP w Pabianicach nie wykazują wśród bezrobotnych mieszkańców gminy Dłutów z wykształceniem wyższym.

5.3. Warunki życia mieszkańców.

5.3.1. Mieszkalnictwo.

Jednym z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców są zasoby mieszkaniowe. Wg danych NSP 2002 r. w gminie Dłutów było 1308 mieszkań o łącznej liczbie 4.567 izb, a w dwa lata później plan rozwoju lokalnego podaje liczbę mieszkań wynoszącą 1671. Liczba izb przypadających na 1 mieszkanie wynosiła 3,46 i była zbliżona do średniej dla województwa łódzkiego (3,48).

Na 1 mieszkanie przypada tu 2,45 osób i jest to wskaźnik korzystniejszy od średnich dla powiatu pabianickiego (2,51) i województwa łódzkiego (2,74). Podobnie korzystniejsze są dwa dalsze wskaźniki: liczba osób przypadająca na 1 izbę (0,71 dla gminy Dłutów, podczas gdy w powiecie wskaźnik ten wynosi 0,74, a dla województwa łódzkiego 0,79) oraz powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkanie (72,9 m² dla gminy Dłutów, podczas gdy dla powiatu wskaźnik ten wynosi 62,1 m², a dla województwa łódzkiego 64,8 m²). Dalszą poprawę w/w wskaźników gmina powinna uzyskiwać w kolejnych latach, bowiem będą oddawane do użytku budowane domy mieszkalne na nowych wyznaczonych planem miejscowym z 2003 r. terenach. Istniejące od lat tereny osadnictwa wiejskiego w poszczególnych miejscowościach z reguły są wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury komunalnej: wodę z sieci wodociągowej, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, a w samym Dłutowie, Borkowicach i Budach Dłutowskich – w sieć kanalizacji sanitarnej. Nowe tereny, w szczególności wyznaczone na gruntach rolnych, nie związane z terenami dotychczasowego osadnictwa wsi rzędowych lub ulicowych – nie mają dostatecznego wyposażenia w urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz w szczególności w drogi dojazdowe o poprawnych parametrach technicznych. To wyposażenie odbywa się z reguły ze środków własnych inwestorów i jest podyktowane tylko obecnymi potrzebami, bez uwzględniania potrzeb przyszłościowych.

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 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 tylko jedna szkoła podstawowa oraz gimnazjum zlokalizowane we wsi gminnej Dłutów. Szkoła nie ma sali gimnastycznej. Istniejące wcześniej szkoły we wsiach: Ślądkowice, Drzewociny, Orzk, Leszczyny Duże, Huta Dłutowska, Dąbrowa i Czyżemin, zostały zlikwidowane, a budynki przystosowano do pełnienia innych funkcji. Jedynie w gminie przedszkole istnieje również we wsi gminnej Dłutów.

5.3.5. Kultura, sport, turystyka i rekreacja.

Funkcję upowszechniania kultury na terenie gminy pełnią Gminny Dom Kultury oraz Biblioteka Publiczna w Dłutowie.

Pomimo wielu walorów przyrodniczych i bliskości do dużych miast województwa – baza wypoczynkowa i turystyczna nie jest bogata. Jedyny ośrodek wypoczynkowy całoroczny, dysponujący około 100 miejscami, znajduje się w Drzewocinach i nie jest to ośrodek ogólnie dostępny – jest bowiem Ośrodkiem „Caritas” Archidiecezji Łódzkiej. W Ślądkowicach i w Dłutówku istnieją gospodarstwa agroturystyczne oferujące naukę jazdy konnej, a w miejscowości Pawłówki przy drodze wojewódzkiej – hotel z restauracją. Jedynie 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. Obecnie w gminie Dłutów nie ma żadnych szlaków turystycznych. Projektowanym jest szlak konny im.H.Dobrzańskiego „Hubala” zawarty w „Programie rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007-2020”. Jego przebieg, uzgodniony z gminą, przedstawiono na rysunku studium.

5.3.6. Zróżnicowanie i dostępność usług.

Nie ma w gminie Dłutów 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”. Obecnie, wskutek projektowanego objęcia części doliny specjalną ochroną siedliskową NATURA 2000 „Grabia” – dalsze rezerwowanie terenów z przeznaczeniem pod budowę zbiornika wydaje się niezasadne. W niniejszym opracowaniu postuluje się zatem rezygnację z dalszego utrzymywania lokalizacji „fikcyjnego” 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 (1 % zagrożenie) 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. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

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

6.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego.

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie Dłutów odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Pabianicach. W gminie funkcjonuje 9 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej w następujących miejscowościach: Dłutów, Redociny, Orzk, Mierzączka Duża, Piętków, Ślądkowice, Tążewy, Huta Dłutowska, Leszczyny Duże. Jednostka OSP w Dłutowie należy do krajowego systemu ratownictwa.

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

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 jednorodzinnego, 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 naturalnych w oparciu tzw. „Shadow List”. W krajowej sieci Natura 2000, w granicach gminy Dłutów, w najbliższym czasie może się znaleźć powierzchnia ok. 1 km² 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. 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.

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 marca 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 wydmy. 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 „Grabia”

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 4/96 z dnia 4 listopada 1996 r. na terenie leśnictwa Borkowice oraz na częściowo na gruntach wsi Orzk został utworzony użytek ekologiczny o powierzchni 33.02 ha. Jest to kompleks stawów śródleśnych z wyształconymi zbiorowiskami roślinności wodnej i nadbrzeżnej oraz z całym bogactwem fauny. Wyształcone 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, głazy 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 Hutcie Dłutowskiej;

Grupa drzew - 4 lipy drobnolistne przy kościele w Dłutowie Poduchownym;

Grupa drzew - 7 dębów szypułkowych. na cmentarzu w Dłutowie;

buk zwyczajny I-ctwo Dąbrowa oddz. 216 c;

dąb szyp. 350 cm I-ctwo Dąbrowa oddz. 245 m;

dąb szyp. 390 cm I-ctwo Dąbrowa oddz. 213 g;

dąb szyp. 360 cm I-ctwo Dąbrowa oddz. 231 g;

dąb szyp. 350 cm I-ctwo 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 31.08.83 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 długoletnie 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 ~~3~~ **8** złóż kruszywa naturalnego „Czyżemin”, „Czyżemin I”, „Czyżemin II”, Czyżemin III, Czyżemin IV, Czyżemin, Mierzączka Duża, Ślądkowice, które według „Bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce” wg stanu na koniec 2007 r. wynosiły łącznie 529 tys.ton. ~~Spośród w/w złóż, złożo „Czyżemin” jest złożem zarejestrowanym, nieeksploatowanym, w części zrehabilitowanym, a pozostałe są eksploatowane zgodnie z wydanymi koncesjami.~~ 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 Czyżeminiu 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. 180 tys. ton. według stanu na dzień 31.12.2011 r.]³

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 systemów 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 wynosić min. 25 m 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 (g.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 D.
1512E	Leszczyny Duże-Czyżemin-Zofiówka (gm.Tuszyn)	5,7	asfalt, w części naw. gruntowa, wymaga kapitalnego remontu
2904E	Czyżemin-Tuszyn	1,1	asfalt, w części wymaga remontu
razem		27,7	

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 korytarza 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

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

Łączna ich długość w gminie Dłutów wynosi 108,5 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		asfalt
108001E	Budy Dłutowskie-Dłutówek-Borkowice	3,8	utwardzona, częściowo gruntowa
108002E	Dr.woj.485 – Dłutów Poduchowny	0,5	gruntowa, param. ndst
108003E	Budy Dłutowskie-Leszczyny Duże	2,0	gruntowa, param. ndst
108004E	Droga przez wieś Budy Dłutowskie	1,7	gruntowa, param. ndst
108005E	Droga do gajówki Smolarnia	1,0	gruntowa, param. ndst.
108006E	(Rydziny)- gr.gm. Pabianice-Czyżemin-gr.gm. Tuszyn	3,4	gruntowa, parametry dobre
108007E	Czyżemin-droga do lasu	0,7	grunt., parametry db
108008E	Pawlikowice-Dąbrowa-Huta Dłutowska	5,7	częściowo asfalt, częściowo gruntowa (w części droga ALP)
108009E	Mierzączka Duża-gr.gm. Dobroń	2,3	asfalt, część grunt.
108010E	Drzewociny-Zimna Woda-gr.gm. Dobroń	0,9	gruntowa, param. ndst
108011E	Mierzączka Duża-Mierzączka Mała		gruntowa, część utwardzona
108012E	Mierzączka Mała-Łaziska-dr.pow.3313E	4,2	asfalt, część gruntowa (w części droga ALP)
108013E	Huta Dłutowska – do lasu	0,95	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.	0,35	do wykreślenia z wykazu dróg publicznych
108016E	Leszczyny Duże-Leszczyny Małe	1,0	gruntowa
108017E	Droga przez wieś Leszczyny Małe	0,85	utwardzona
108018E	Dr. pow. 3313E-Łaziska-Orzk-gr.gm	3,75	asfalt do wsi Orzk, dalej gruntowa
108019E	Dłutów, ul.Południowa-Orzk	3,8	asfalt, częściowo gruntowa
108020E	Orzk-Drzewociny-gr.gm.Zelów	5,4	asfalt, częściowo gruntowa
108021E	Droga przez wieś Pawłówek	1,5	asfaltowa
108022E	Piętków-Jastrzębieniec-gr.gm.	2,4	asfalt, częściowo gruntowa
108023E	Gr.gm. Pabianice-Pawlikowice		gruntowa
108024E	Droga przez wieś Stoczki-Porabki	1,0	utwardzona
108025E	Łajsce-Dłutów (ul. Krzywa, ul. Armii Krajowej)		w części asfalt, gruntowa i utwardz.
108026E	Stoczki Porabki-Piętków	4,8	utwardzona
108027E	Odcinek pomiędzy drogami gminnymi Nr 108026E-108028E	0,6	gruntowa
108028E	Dłutów (dr.woj.)-Świerczyna-gr.gm,	3,6	gruntowa
108029E	Droga przez wieś Świerczyna	1,3	gruntowa i częściowo utwardz. kruszywem

108030E	Droga przez wieś Kociołki Las	1,1	gruntowa
108031E	Droga przez Kolonię Huta Dłutowska	1,35	asfaltowa
108032E	Droga przez Hutę Dłutowską	1,5	asfalt i gruntowa
108033E	Droga przez Kapkazy	1,1	gruntowa
108034E	Dłutów, ul. Polna, ul. Rzemieśnicza		asfalt i utwardzona
108035E	Dłutów, ul. Krótka		utwardzona
108036E	Dłutów, ul. Sportowa		utwardzona
108037E	Dłutów, ul. Ostatnia, ul. Piaskowa		utwardz. kruszywem
108038E	Dłutów, ul. Łąkowa		utwardz. kruszywem
108039E	Dłutów, ul. Wspólna		gruntowa
108040E	Dłutów, ul. Wysoka		asfaltowa
108041E	Dłutów, ul. Słoneczna		gruntowa
108042E	Dłutów, ul. Zielona		gruntowa
108043E	Dłutów, ul. Spadowa		gruntowa
108044E	Dłutów, ul. Leśna (do gr.lasu)		utwardzona
108045E	Dłutów, ul. Osiedlowa		gruntowa
108046E	Dłutów, ul. Spacerowa		gruntowa
108047E	Dłutów, ul. Spokojna		gruntowa
108048E	Dłutów, ul. Graniczna		gruntowa
108049E	Dłutów, droga do bloków po b. PGR		gruntowa
108050E	Droga przez Budy Dłutowskie		gruntowa
108051E	Gr.gm. Dobroń-Sładkowicell	3,1	utwardzona
108052E	Gr.gm. Grabica-Piętków-Redociny-Tażewy-Budy-gr.gm. Tuszyn	6,2	zróżnicowana na poszczególnych odcinkach

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 10-12 m szerokości korytarza w liniach rozgraniczających. Większość dróg takich parametrów nie ma, przeważają też nawierzchnie gruntowe. Dopełnieniem 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 **projektowanej** 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 Czyżemnie nie wymaga uzdatniania.

Planowana jest rozbudowa połączona z modernizacją stacji wodociągowej w Czyżemnie. 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 eksploatacyjne		Głębokość [m]	Średni pobór [m ³ /db]	Wydajność stacji uzdatniania (określona pozwoleniem) [m ³ /h]	Rezerwa %
	[m ³ /h]	[m ³ /d]				
Dłutów	60,0	772,0	52 54	400	60,0	45
Ślądkowice	26,0	250,0	86	400	26,0	60
Czyżemin	25,0	500,0	68	70	brak	70

Lokalizacja ujęcia	Zatwierdzone zasoby Wg dokumentacji hydrologicznej	Pobór wody z ujęcia wg pozwolenia		Głębokość [m]	Średni pobór [m ³ /db]	Rezerwa w % wynikająca z wykorzystania	Uwagi
		[m ³ /h]	[m ³ /24/h]				
Dłutów Ujęcie dwuotworowe	60,0	60,0	508,6	52 54	310-748	48	Rzeczywisty pobór wody w okresie letnim przekracza pobór wody określony w pozwoleniu wodnoprawnym
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, Borkowice, Dłutówek, Piętków, Łaziska, Orzk, Huta Dłutowska, Stoczki, Porąbki, Redociny, Świerczyna, Kociołki Las	46,7
2	Ślądkowice	Ślądkowice, Dabrowa, Pawłówek, Mierzączka Duża, Drzewociny	24,2
3	Czyżemin	Czyżemin, Budy Dłutowskie, Leszczyzny Małe i Duże, Tążewy, Lesieniec	26,8
	RAZEM		97,7

Na koniec 2008 roku na terenie miasta i gminy Dłutów funkcjonowało ok. 97,7 km gminnej sieci wodociągowej obsługującej 1550 odbiorców. Stopień zwodociągowania gminy określa się na poziomie ok.90-95%.

Wnioski:

1. Istniejący stan systemu zaopatrzenia w wodę dla gminy Dłutów należy uznać za zadawalający, bowiem wielkość poboru wody z 3 eksploatowanych ujęć jest oceniana na poziomie 50-60 % zasobów eksploatacyjnych. 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 m³/d ścieków. Ścieki dopływają grawitacyjnie do oczyszczalni kolektorem sanitarnym. Oczyszczalnia jest wyposażona w punkt zlewny do przyjmowania ścieków przywożonych taborem asenizacyjnym w maksymalnej ilości 20m³/d. Oczyszczone ścieki kierowane są do rzeki Jesionki. Aktualne średnie obciążenie oczyszczalni kształtuje się na poziomie 90-100 m³/d co stanowi ok.45-50% maksymalnej wydajności.

Wywóz odpadowych skrutek, 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, Śładkowice, Drzewociny, Orzk, Leszczyny Małe.

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy obejmuje 11,6 km i 315 przyłączy w Dłutowie, Budach Dłutowskich, Borkowicach i Dłutówku.

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 przez 3 koncesjonowane spółki. Nie prowadzi się selekcji i segregacji odpadów u źródła. Selektywną zbiórką nie objęto również odpadów opakowaniowych.

Ilość wywożonych zmieszanych odpadów w skali roku kształtuje się na poziomie 350-400 ton. Nie są to przy tym ilości realne, gdyż nikt nie szacuje odpadów wywożonych w sposób niezorganizowany. 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 Zelów zlokalizowane poza terenem gminy połączone systemem linii elektroenergetycznych 110kV. Przez teren gminy przebiegają dwie napowietrzne linie wysokich napięć:

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

11.5.2.. Średnie i niskie napięcie

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców z wykorzystaniem głównych magistralnymi napowietrznymi linii 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 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 odgałęzycznymi 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 Zelów-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 nie jest zasilana w gaz przewodowy. Możliwości rozwoju gazyfikacji sieciowej mogą się pojawić po wybudowaniu odgałęzienia od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Łódź-Piotrków oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I⁰ w rejonie Dłutowa.

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, które zabezpieczają znaczną część potrzeb ciepłych budynków użyteczności publicznej oraz firm. Najważniejsze z nich to:

- opalane węglem: kotłownia w Domu Środowiskowym w Hucie Dłutowskiej
- opalane olejem opałowym: kotłownie w Urzędzie Gminy, Środowiskowym Domu Samopomocy w Drzewocinach, Zespole Szkolno-Przedszkolnym i Gimnazjum, Komisariacie Policji, Domu Kultury

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

Wnioski:

1. Na terenie gminy nie funkcjonuje lokalna sieć ciepłownicza pozwalającej na znaczne ograniczenie emisji niezorganizowanej terenach o intensywnej zabudowie, szczególnie przy zastosowaniu paliw ekologicznych (np. olej opałowy, gaz). 2. 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 2 masztów przekaźnikowych:

- w Dłutowie - na terenie przy stawach hodowlanych.
- w Czyżeminiu - 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:

1. 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 I0,

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

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 pozostawiania w sprzeczności z funkcjami ustalonymi w studium.

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

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

Tereny zabudowy zagrodowej	Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa związana z funkcją agroturystyczną, - zabudowa usługowa i drobna wytwórczość o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu.
----------------------------	---

	<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 jednorodzinną 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"> utrzymanie i przystosowanie istniejącego zagospodarowania do nowych warunków rynkowych z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków w dostosowaniu do pełnionych funkcji podstawowej i uzupełniających, porządkowanie istniejącej zabudowy i jej uzupełnianie na wolnych działkach w lukach tej zabudowy przy istniejących drogach, z dopuszczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowych obiektów związanych z potrzebami działalności agroturystycznej, gabaryty i forma architektoniczna nowej zabudowy powinna nawiązywać do zabudowy już istniejącej, w szczególności nie należy dopuszczać do powstawania zabudowy o gabarytach stanowiących elementy dyszarmijne w krajobrazie gminy, nie należy dopuszczać do lokalizowania w zwartych ciągach zabudowy zagrodowej budynków służących potrzebom gospodarki hodowlanej o wielkościach wynikających z przepisów odrębnych (powyżej 40 DJP), należy zakazać stosowania ogrodzeń prefabrykowanych od strony dróg publicznych, można dopuścić lokalizację małych zakładów przetwórstwa rolnego i na potrzeby lokalne o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu. Wielkość i rodzaj zakładu oraz prowadzonej działalności należy doprecyzować w mpzp. należy uwzględnić ustalenia częściowej ochrony konserwatorskiej historycznego krajobrazu wsi Leszczyny Duże, Leszczyny Małe, Orzk, Piętków i Redociny.
<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa na potrzeby lokalne. <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"> - zabudowa usługowa o uciążliwości ograniczonej do granic własnej działki, usługi publiczne i niepubliczne na potrzeby lokalne np. boiska sportowe, zieleń osiedlowa itp.

	<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"> - zalecenie uprzedniego wytyczenia dróg publicznych i uzbrojenia terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim w sieć elektroenergetyczną i wodociągową, - 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. - gabaryty i forma architektoniczna nowej zabudowy nie powinna odbiegać od charakteru zabudowy już istniejącej, tworząc z nią harmonijną całość. - od strony dróg publicznych należy zakazać stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych. <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 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>Tereny zabudowy o funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej i indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej)</p>	<p>Funkcja uzupełniająca: - zabudowa usługowa</p> <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 wnioskuje 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 indywidualnej zabudowy rekreacyjnej</p>	<p>Funkcja uzupełniająca: - zabudowa usługowa, w szczególności usługi sportowe i związane z obsługą funkcji podstawowej, - zabudowa związana z wypoczynkiem zbiorowym.</p>

	<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 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"> - 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 szczegółowszej skali, w których uwzględnić należy zasady podziałów i obsługi komunikacyjnej, zasady uzbrojenia terenów i wskazania źródeł finansowania kosztów tego uzbrojenia. - zasadę rozdzielania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji rekreacji indywidualnej z sezonowym wykorzystaniem terenów,
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (wypoczynek zbiorowy)	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> -tereny zieleni urządzonej, - zalesienia, - możliwość wydzielenia działek związanych z rekreacją indywidualną.
	<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>
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: zieleń, parkingi</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>
Tereny zabudowy usługowej	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - tereny zieleni urządzonej, - tereny obsługi komunikacji.

	<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 stacji benzynowych 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 Drzewocinach.</p>
<p>Tereny usług sportu oraz obsługi turystyki i rekreacji</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa usługowa, <p>Obecnie obejmują tylko tereny istniejącego boiska sportowego w Dłutowie i nowy teren pod boisko wskazany w miejscowości Łaziska, Redociny, Leszczyny Duże i Stoczki Porąbki.</p>
<p>Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z wyłączeniem gospodarki odpadami i przemysłowej hodowli zwierząt o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu</p>	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej, - tereny obsługi komunikacji. <p>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.</p> <p>Dla nowego terenu wskazanego do zagospodarowania funkcjami produkcyjno-usługowymi należy obowiązkowo sporządzić plan miejscowy a uciążliwość bezwzględnie musi zamykać się w granicach</p>
<p>Tereny rolnicze z możliwością lokalizacji farm wiatrowych</p>	<p>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. Wskazaniem 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.</p>

Tereny lasów	<p>- 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.</p> <p>- Utrzymywanie i ciągła ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych, Możliwość budowy nowych budynków dla potrzeb gospodarki leśnej na gruntach Nadleśnictwa Kolumna.</p>
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 wg rysunku studium)	<p>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:</p> <p>Park Nr 1 w Dłutowie – funkcja podstawowa: zieleń parkowa, funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjalna 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	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.
Tereny trwałych użytków zielonych	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.
Tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych	<p>Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca:</p> <p>- 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 niezmiennym stanie istniejących urządzeń melioracji szczegółowych.</p>

Tereny rolne o niższych klasach bonitacyjnych	Funkcja uzupełniająca lub towarzysząca: - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych. Do tych terenów zaliczono grunty rolne V-VI klas bonitacyjnych.
---	--

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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 – kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, towarzyszących budynków usługowych – 1 kondygnacja,
4. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %,
 - d) maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych – 2 kondygnacje,
5. terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (wypoczynek zbiorowy):
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %,
 - d) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje.
6. terenów usług sportu:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %,
 - d) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje.
7. terenów zabudowy usługowej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - 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.
8. terenów zabudowy produkcyjno-usługowej:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²,
 - 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,
9. tereny obsługi komunikacji:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
 - d) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje.
10. tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej i elektroenergetyki:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²,
 - 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 50 m npt i powyżej tej wysokości stanowią przeszkody lotnicze. Z tej racji ich lokalizacja każdorazowo wymaga stosownych uzgodnień z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydziałem Lotniskowym w Warszawie oraz z Zarządem Lotnictwa Cywilnego w Warszawie. Ustala się maksymalną wysokość turbin 130 m npt (wysokość ta uwzględnia najwyższy unos łopaty wirnika).

2.2. Wytyczne dotyczące uwzględniania 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 ~~projektowanej drogi ekspresowej S-8 i projektowanej obwodnicy drogowej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 485,~~ (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 dysharmonijnego 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 polityki 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 wyposażeniu 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 zarządzania 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 i 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 zaspokajać potrzeby związane z turystyką i wypoczynkiem.

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. 38-39) 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 naturalność 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 zarządzania 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 2005r), 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 zalesiania 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;
- należy ograniczyć zalesiania śródleśnych łąk i mokradel;
- 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 ograniczyć wielkość zrzutu ścieków do rowów melioracyjnych i wywozu ścieków na pola uprawne poprzez intensyfikację działań na rzecz jak najszybszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej w gminie lub rozwoju programu oczyszczalni przydomowych i przyzagrodowych, jak również dla istniejących przydomowych zbiorników ścieków oraz zbiorników i osadników ścieków - doraźnie prowadzenie kontroli ich szczelności;
- 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, np. zalesianie. 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 rozważyć wprowadzenie zakazu 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 Urzędzeń Wodnych w Łodzi, Inspektoratem 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:

- ruch turystyczny, rowerowy, pieszy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych tras,
- dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku na trasach i zagospodarowywanie punktów widokowych,
- 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 nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomości 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 uwzględnia 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 obydwie 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 Pawłótku 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 gorzelni 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.

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 drogowa 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. z 1999 r. Nr 43, poz. 430). W niniejszym studium ustala się następujące cele rozwoju systemu komunikacyjnego w powiązaniu z rozwojem przestrzennym gminy:

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

- zapewnienie drogom i ulicom odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych poprzez ich rozbudowę i modernizację, zgodnie z obowiązującymi normami,
- realizacja brakujących połączeń w układzie komunikacyjnym gminy,
- ~~likwidowanie największych uciążliwości przebiegu ruchu tranzytowego przez wieś gminną Dłutów poprzez budowę obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 485,~~
- modernizacja i przebudowa skrzyżowań,
- oddzielenie ruchu kołowego poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, utwardzonych poboczy i ogrodzeń ochronnych,
- 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,
- wprowadzenie zakazu parkowania wzdłuż drogi wojewódzkiej na przebiegu przez tereny zainwestowane,
- zapewnienie odpowiednich ilości miejsc parkingowych,
- 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,
- 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,
- o uwzględnienie w strategii rozwoju gminy, a także we wszystkich dokumentach planistycznych – konieczności rezerwowania terenu w pasie szerokości minimum 70 m w północnej części gminy pod budowę projektowanej drogi ekspresowej S-8 wraz z ograniczeniami dla nowej zabudowy w strefie uciążliwości drogi w odległości przynajmniej 150 m od osi drogi. (zrealizowane).

W niniejszym studium ustala się w związku z tym:

- o rezerwę terenu w korytarzu szerokości min. 70 m pod budowę drogi ekspresowej S-8, ze strefą uciążliwości 150 m od osi, do uściślenia w kolejnych fazach opracowania. Po realizacji drogi ekspresowej S-8 przewidziane jest przełożenie drogi wojewódzkiej Nr 485 w korytarzu rezerwowanym na ten cel wg rysunku studium, (inwestycja zrealizowana)
- o korytarz drogi wojewódzkiej Nr 485, klasy głównej, o szerokości zgodnej z warunkami technicznymi dla dróg klasy „G” szerokości 25 m z obejściem centrum wsi gminnej Dłutów,
- o 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:
 - o na obszarze zwartej zabudowy – min. 8,0 m,
 - o poza terenami zwartej zabudowy - min. 20 m,
 - o 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 prężnie 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 wyposażony 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:

~~Budowa sieci wodociągowej w gminie Dłutów nie jest zakończona.~~ 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: ~~wodociągu Mierzączka - Duża-Drzewociny, wodociągu Drzewociny-Orzk, wodociągu Huta Dłutowska-Pawówek, wodociągu Lesieniec-Redociny, wodociągu Budy Dłutowskie-Borkowice~~ (zrealizowane) oraz rozbudowa sieci wodociągowej w Czyżeminiu, 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. 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 m³/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 lub ich 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 i 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 jednorodzinną, 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 przed wprowadzeniem do odbiorników.

Gaz

Gmina Dłutów obecnie nie ma linii przesyłowych 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 (światle 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, rozszerzanie 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 Tuszynsko-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:

- o istniejący i projektowany system zaopatrzenia w wodę pitną powinien zapewnić możliwość wykorzystania w sytuacji szczególnej z uwzględnieniem możliwości zasilania ujęć w energię elektryczną z przewoźnych zespołów prądowców. W strefach istniejących ujęć należy zapewnić odpowiednią ich ochronę sanitarną z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym,
- o w ramach istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego uruchomienia w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych,
- o uwzględnić możliwość dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę obiektów użyteczności publicznej,
- o należy wyposażyć obiekty publiczne i duże zakłady pracy w pomieszczenia odporne na zagruzowanie w sytuacjach szczególnych.
- o tereny wolne od zabudowy, oznaczone w studium jako rolne, mogą być wykorzystane na ewakuacje 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 Czyżeminie,
- budowę drugiej studni ujęcia wody w Ślądkowicach,
- zautomatyzowanie stacji uzdatniania wody w Dłutowie,
- wyposażenie stacji uzdatniania wody w Czyżeminie i Dłutowie oraz oczyszczalni ścieków w Dłutowie w agregaty prądowców,
- budowa odcinków wodociągu gminnego celem spięcia wodociągów pomiędzy miejscowościami: ~~Mierzączka Duża-Drzewociny, Drzewociny-Orzk~~ (zrealizowane), Huta Dłutowska-Pawłówek, ~~Lesioniec-Redociny, Budy Dłutowskie-Borkowice~~ (zrealizowane),
- rozbudowa sieci wodociągowej w Dłutowie, Drzewocinach i Czyżeminie,
- przebudowa skrzyżowania ulic: Południowej, Zielonej i Spadowej w Dłutowie,
- budowa dróg gminnych w Ślądkowicach (5 km),
- przebudowę drogi gminnej Drzewociny-Orzk-Kuźnica (5 km),
- przebudowę i modernizację drogi gminnej w Czyżeminie (4 km),
- przebudowę drogi gminnej w Budach Dłutowskich (1,8 km),

- przebudowę dróg gminnych w Dłutowie, Drzewocinach, Hucie Dłutowskiej, Tążewach, Leszczynach Dużych, Piętkowie, Lesieńcu, Dąbrowie, Świerczynie, Redocinach, Stoczkach Porąbkach, Borkowicach, Dłutówku (długość ok. 60 km).
 - przebudowę dróg dojazdowych do pól na długości ok. 10 km,
 - budowę sali widowiskowo-sportowej przy szkole w Dłutowie,
 - budowę budynku przedszkola w Dłutowie,
 - remont budynku Środowiskowego Domu Samopomocy w Hucie Dłutowskiej,
 - rewaloryzacja zabytkowego parku w Dłutowie.
- 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 jednorodzinną o orientacyjnej długości około 50 km,
 - budowa oczyszczalni ścieków w Hucie Dłutowskiej wraz z budową i rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, 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:

- budowa drogi ekspresowej S-8 (elementu systemu drogowego województwa i kraju) wraz z przełożeniem odcinka drogi wojewódzkiej głównej Nr 485 w rejonie projektowanego skrzyżowania tych dróg, (w granicach gminy Dłutów inwestycja zrealizowana)
- ~~przebudowa i modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 485, głównej wraz z budową obejścia drogowego wsi gminnej Dłutów w ciągu tej drogi,~~
- budowa gazociągu wysokopiętnego wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową 10,
- budowa gazociągu doprowadzającego CO₂ 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”, Półtałarek”. 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.

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

publicznej.

Przewiduje się, że w gminie Dłutów nie będą zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ze względu na istniejący charakter rozłogów 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 Czyżeminiu. 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, Mierzącze Małej i Czyżeminiu,
- 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.

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, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W gminie Dłutów nie występują obszary pomników zagłady.

11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub 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.]³

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 występujących 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

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

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 **projektowanej** drogi ekspresowej S-8).

ROZDZIAŁ IV

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

Koncepcję rozwoju gminy określoną w niniejszym studium opracowano na podstawie uwarunkowań o 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 mieszkać, pracować i wypoczywać w możliwie najlepszych warunkach środowiskowych.

ROZDZIAŁ V

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 osiąganie poprawy jakości życia. Droga ku temu jest proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych

- między 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

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 i 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.

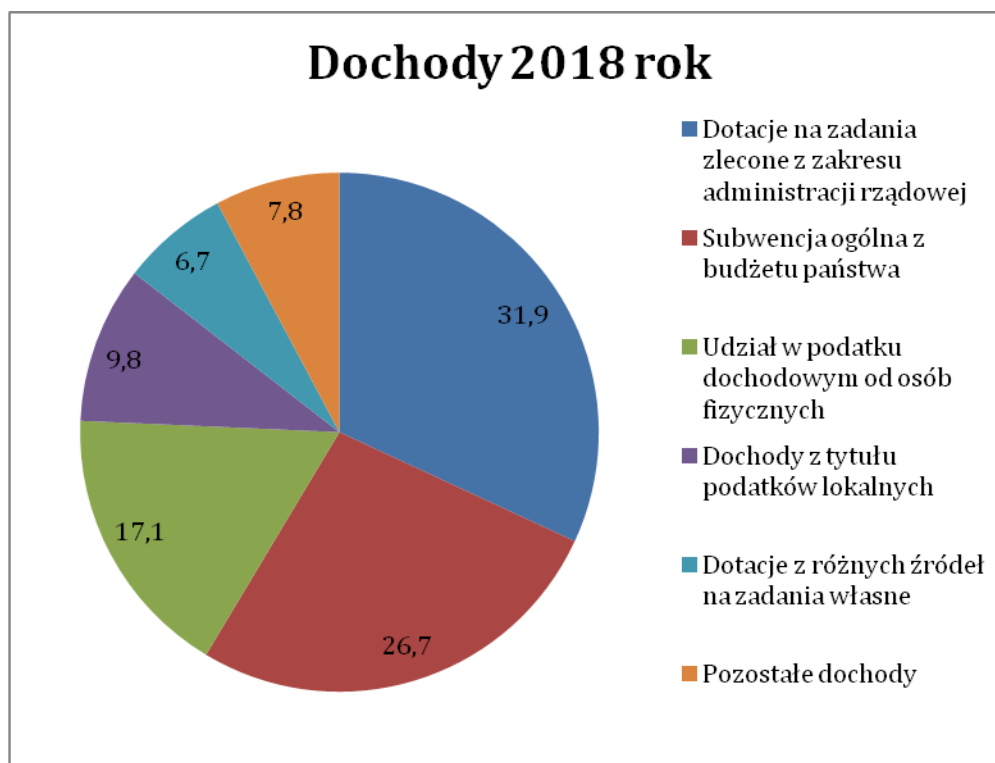
1.1. Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz ekonomicznych⁵

Gmina Dłutów w 2018 roku realizowała budżet, w którym zaplanowane zostały dochody w wysokości 20.147.378,24 zł a wydatki w kwocie 19.961.378,24 zł. Plany te zostały wykonane odpowiednio: plan dochodów w wysokości 100,2% a plan wydatków w 98,5%. Wydatki poniesione na zadania inwestycyjne stanowiły w budżecie kwotę 2.879.849,31 zł , co stanowiło prawie 14,6% planowanych wydatków ogółem.

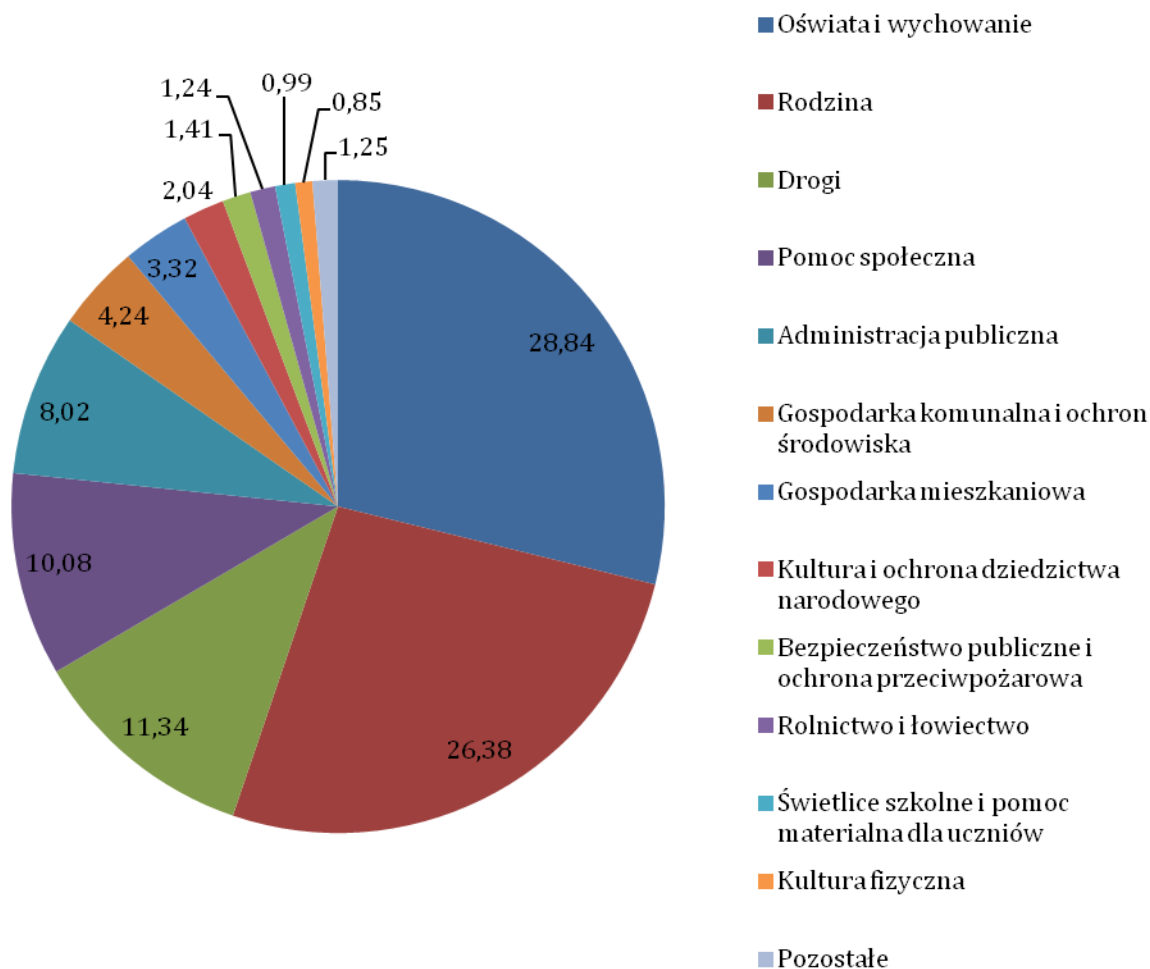
Zgodnie z harmonogramem dokonywała na bieżąco spłat zaciągniętych zobowiązań z tego tytułu i spłaciła łącznie 604.600,00 zł. Na dzień 31.12.2018 roku Gmina Dłutów posiadała zobowiązania z tytułu zaciągniętych wcześniej kredytów i pożyczek w wysokości 3.239.080 zł. Terminy spłaty tych zobowiązań przypadają na lata 2019-2026. Na dzień 31.12.2018 r.

Gmina nie posiadała zobowiązań wymagalnych.

Strukturę dochodów i wydatków wykonanych w 2018 roku przedstawiają poniższe grafiki:



Wydatki 2018 rok



Kształtowanie się wybranych wskaźników w Gminie Dłutów w ostatnich trzech latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Zadłużenie gminy na 1 mieszkańca	Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem	% dochodów przeznaczony na spłatę zobowiązań finansowych (raty i odsetki)
2016	899,31 zł	7,64%	5,01%
2017	856,63 zł	24,32%	5,61%
2018	713,45 zł	14,64%	3,43%

Podatki lokalne należą do głównych źródeł dochodów własnych gminy, odgrywają ważną rolę w budżecie gminy.

Stawki podatku od nieruchomości, obowiązujące w 2018 roku przyjęte zostały uchwałą nr XXIX/179/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie gminy Dłutów.

Jako podstawę do obliczenia podatku rolnego na obszarze gminy Dłutów przyjęto średnią cenę skupu żyta, ustaloną na podstawie Komunikatu Prezesa GUS z dnia 18 października 2017 roku w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2018, która wynosiła 52,49 zł za 1 dt.

Jako podstawę do obliczenia podatku leśnego na obszarze gminy Dłutów przyjęto średnią cenę sprzedaży drewna, ustaloną na podstawie Komunikatu Prezesa GUS z dnia 20 października 2017 roku w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2017 roku, która wynosiła 197,06 zł za 1 m³.

Fundusz sołecki to środki finansowe wyodrębnione w budżecie gminy, które są przeznaczone dla sołectw na wykonanie przedsięwzięć służących poprawie warunków życia mieszkańców. Zebranie wiejskie – czyli mieszkańcy danego sołectwa podejmują decyzję o ich przeznaczeniu .

W 2018 roku poszczególne sołectwa gminy Dłutów złożyły wnioski do Wójta o przyznanie funduszu sołeckiego zgodnie z procedurami wynikającymi z ustawy o funduszu sołeckim. Wszystkie wnioski zostały przyjęte przez Wójta i wprowadzone do budżetu gminy na rok 2018. Łączna kwota środków przeznaczonych na realizację zadań finansowanych z funduszu sołeckiego w 2018 roku wyniosła: 287.254,52 zł, natomiast wykonanych 270.418,38 zł.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) zadania własne gminy. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (jt. Dz. z 2013 r., poz. 885 ze zmianami). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zmianami).

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: 67

- 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.

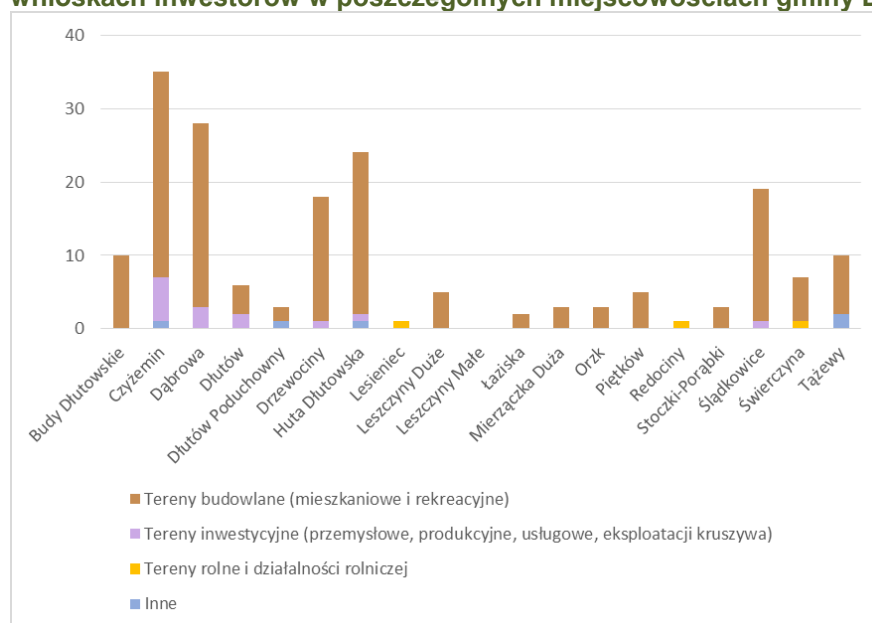
Ponadto, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas nie przeznaczonych pod inwestycje, powinna dotyczyć przede wszystkim terenów stanowiących enklawy w obrębie obszarów już przeznaczonych pod zabudowę lub stanowić kontynuację istniejącej zabudowy w jej bliskim sąsiedztwie, by w maksymalnym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

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 1⁶. 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.

⁶ Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

Analiza terenów zagospodarowanych na obszarze gminy sporządzona na podstawie rysunku SUIKZP wykazała, że tereny zainwestowane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowią ok. 150 ha, tereny zainwestowane przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową łącznie stanowią ok. 460 ha, tereny zainwestowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacyjną łącznie stanowią ok. 130 ha, tereny zainwestowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową stanowią ok. 15 ha. Natomiast tereny inwestycyjne już zainwestowane pod zabudowę rekreacyjną to ok. 40 ha, tereny zajęte pod zabudowę usługową to ok. 12 ha, a pod zabudowę produkcyjną to ok 45 ha.

1.3. Potrzeby rozwojowe z uwzględnieniem analiz środowiskowych

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 wspomaganých 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. Prognozy demograficzne w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy ⁷

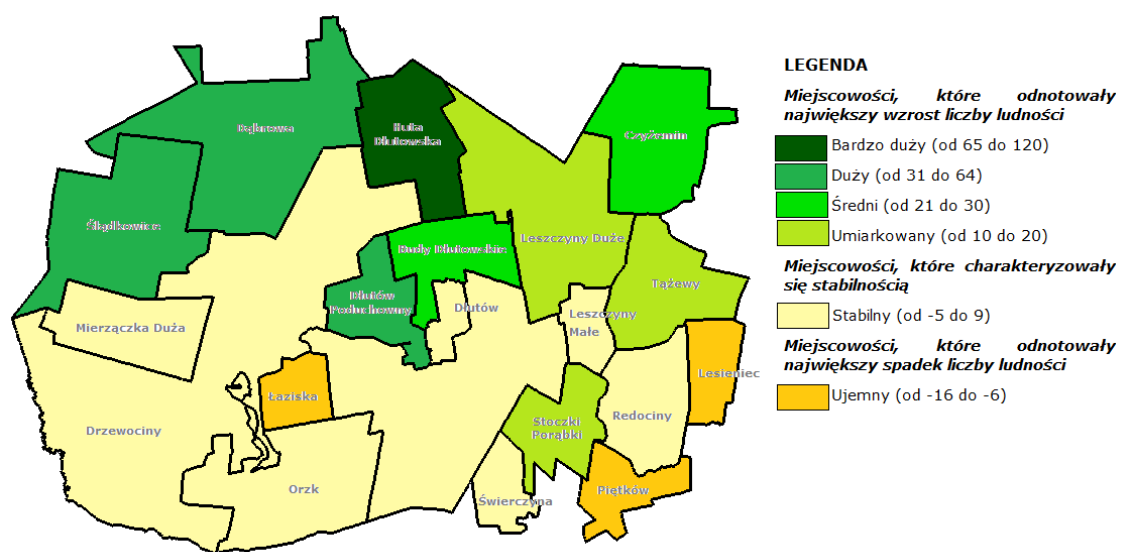
Gmina Dłutów to gmina wiejska. Należy do województwa łódzkiego, powiatu pabianickiego. Gminę Dłutów zamieszkuje 3,8% ludności powiatu. Gmina stanowi 20,6% powierzchni powiatu. Na jeden kilometr kwadratowy w 2017 r. przypadało tu ok. 45 mieszkańców.

⁷ Źródło: Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

Miejscowość	liczba ludności w 2019r	liczba ludności w 2018r	liczba ludności w 2017r	liczba ludności w 2016r	liczba ludności w 2015r	liczba ludności w 2014r	liczba ludności w 2013r	liczba ludności w 2012r
Dłutówek	238	230	228	217	211	209	208	192
Budy Dłutowskie	273	276	273	268	265	265	261	254
Czyżemin	200	188	183	179	172	166	161	160
Dąbrowa	277	270	283	283	271	271	268	258
Dłutów	1128	1120	1103	1101	1078	1092	1101	1096
Drzewocin	145	138	146	148	141	150	143	135
Huta Dłutowska	470	461	461	466	448	425	409	396
Lesiniec	58	56	56	59	59	60	62	64
Leszczyny Duże	184	180	181	181	180	172	169	165
Leszczyny Małe	50	51	54	50	47	45	46	48
Łaziska	111	109	111	106	111	111	112	117
Mierzączka Duża	163	161	152	159	151	150	151	147
Orzk	272	262	261	264	252	249	244	249
Pawłówek	153	154	148	143	138	140	141	134
Pietków	82	80	82	86	82	81	83	84
Redociny	184	177	177	174	174	173	175	176
Stoczki-Porąbki	118	116	118	116	110	105	105	106
Ślądkowice	299	295	285	284	269	270	264	251
Świerczyna	88	87	86	85	85	83	86	83
Tążewy	138	135	134	135	135	135	135	136
łącznie w gminie	4631	4546	4522	4504	4379	4352	4324	4251

W roku 2011 ogólna liczba ludności to 4220 osoby w 2010 roku - 4166 osób, w 2009 roku – 4157 osób.

Rysunek : Zmiany liczby ludności w latach 2007-2017 na obszarze gminy Dłutów



Źródło⁸: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Gminy w Dłutowie.

⁸ Źródło: Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

Przeprowadzona analiza zmian liczby ludności poszczególnych miejscowości wykazała, iż w ostatnich 10 latach największy wzrost liczby ludności odnotowano w następujących miejscowościach:

- Huta Dłutowska,
- Dąbrowa, Pawłówek,
- Dłutów Poduchowny (Borkowice, Dłutów),
- Ślądkowice.

Powyżej wymienione miejscowości w przypadku utrzymania panującego trendu z lat 2012-2019 będą potrzebowały największej ilości terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Kolejnymi miejscowościami charakteryzującymi się mniejszym, ale nadal znacznym wzrostem ludności w ostatnich 10 latach były:

- Budy Dłutowskie,
- Czyżemin,

Z przedstawionej mapy wynika, iż zdecydowanie największe wzrosty ludności odnotowywały głównie miejscowości położone w północnej części gminy Dłutów.

Sytuacja ta wyraźnie wskazuje na postępujące procesy suburbanizacji miasta Pabianice, położonego w niedalekim sąsiedztwie gminy Dłutów.

Największy spadek liczby ludności w latach 2007-2018 odnotowały miejscowości:

- Lesieniec,
- Łaziska,
- Piętków, Jastrzębieniec, Kłucjasz.

Pozostałe miejscowości w gminie Dłutów charakteryzowały się dużą stabilnością populacji. Zmiany liczby ludności w ostatnich 10 latach na tych terenach były raczej nieznaczne i umiarkowane.

Biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto perspektywę czasową wynoszącą 30 lat.

Szacując stan liczebny ludności w roku 2049 wykorzystana została prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014 -2050 sporządzona przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Wykonana została także niezależna analiza kohortowa dla powiatu milickiego, oparta o aktualne dane statystyczne: liczbę ludności, zgony, urodzeni a żywe, płodność kobiet oraz migracje.

Taka analiza pozwoliła by przyjąć wartość przyrostu liczby ludności osiagającą ok. 5% do roku 2049, co dało by ok. **4863 osoby**. Ponieważ jednak w ciągu ostatnich 10 lat liczba ludności w gminie powiększyła się o 11% i należy się spodziewać, że na skutek tendencji do zjawiska suburbanizacji, czyli odpływu ludności z miast do stref podmiejskich, większy przyrost ludności będzie miał miejsce na terenach wiejskich, na potrzeby gminy możemy założyć, że przez kolejne 30 lat liczba ludności powiększy się o **ok. 33 %** i wyniesie **ok.6160 osób**.

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 można spodziewać się w najbliższych latach wzrostu liczby ludności pod warunkiem stworzenia odpowiedniego zaplecza mieszkaniowego i poprawy standardów zamieszkiwania w gminie, czyli wyznaczenia nowych terenów po zabudowę mieszkaniową, a biorąc pod uwagę dzisiejsze tendencje, powinna być to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Poprawa jakości dróg i idąca za tym zwiększona mobilność ludności, daje możliwość stworzenia zaplecza mieszkaniowego nawet dla osób zatrudnionych w Legnicy i Jaworze. Ze względu na wyjątkowy charakter gminy i wyjątkowe walory przyrodnicze, Dłutów stanowi bardzo atrakcyjny obszar jako sypialnia dla okolicznych miast.

Proces suburbanizacji, w którym to sąsiednie obszary wiejskie stają się sypialniami, względem bardziej rozwiniętych pod kątem dostępu do rynku pracy miast, jest silnie zauważalny, gdyż wzrost możliwości ludności, a także większa mobilność sprzyjają osiedlaniu się poza ośrodkami miejsc pracy, na terenach wiejskich, dających możliwość większego komfortu życia pod kątem hałasu i innych uciążliwości związanych z terenami silnie zainwestowanymi.

1.5. 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 Czyżeminię

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. Zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i porównanie zapotrzebowania z założeniami studium.

W związku z przeprowadzonymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognozami demograficznymi przy uwzględnieniu możliwości finansowania gminy poniżej przedstawiono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, oraz w hektarach w podziale na funkcje zabudowy wraz z argumentacją. Zgodnie z wymaganiami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, określa się maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę - biorąc pod uwagę dopuszczalną perspektywę 30 lat (okres do 2049 roku) oraz możliwość zwiększenia tego zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, ze względu na niepewność procesów rozwojowych.

Powierzchnia gminy Dłutów to 101,23 km², ludność na 1 km² w 2017 r.: 44,3 osoby.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określono, odpowiednio do jej funkcji, na podstawie potrzeb rozwoju zabudowy wynikających z odniesienia sytuacji cechującej gminę w zakresie zasobów (ilościowych i jakościowych) zabudowy o określonej funkcji do

sytuacji w różnych jednostkach terytorialnych oraz innych uwarunkowań, a także na podstawie możliwości rozwoju zabudowy, wynikających w szczególności z analiz ekonomicznych i środowiskowych, w tym z dotychczasowych tendencji rozwoju zabudowy o określonej funkcji oraz ograniczeń środowiskowych dla lokalizowania nowej zabudowy.

Uruchamianie kolejnych nowych terenów przeznaczonych do zabudowy powinno przede wszystkim wynikać z realnego braku takich terenów. Nieuzasadnionym jest uruchamianie nowych terenów budowlanych w sytuacji, gdy obecnie dostępne tereny nie są jeszcze w pełni zagospodarowane, a ich ilość umożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w przyszłości.

2.1. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Obecnie powierzchnia użytkowa budynków na terenie gminy oszacowana na podstawie złożonych deklaracji podatkowych wynosi (dane grudzień 2018 r.):

- **powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych to 174 368,0 m²** w tym:

- 1) należących do osób prawnych: 2 428,0 m²,
- 2) należących do osób fizycznych: 171 940,0 m²

Analizując dostępność terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej należy wyróżnić dwa rodzaje obszarów. Pierwszy rodzaj obszarów to obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Ten rodzaj obszaru charakteryzuje się skupiskiem zabudowań rozlokowanych w bliskiej odległości między sobą tworzących zwartą zabudowę.

Drugi rodzaj obszarów to inne niż wymienione powyżej obszary, które w studium przewidziano pod zabudowę.

Dostępność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bazuje na analizie drugiego rodzaju obszarów.

Zapotrzebowanie na funkcję mieszkalną należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie gminy na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej są:

- prognozowany możliwy wzrost liczby mieszkańców gminy nawet o ok. 30%,
- prowadzona przez gminę polityka związana ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy, w tym m.in. poprzez rozwój turystyki oraz terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych.

Wg danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w całej Polsce w 2014 r. wyniosła 26,7 m² na wsi oraz 25,7m² w mieście i na przestrzeni lat charakteryzuje się systematycznym wzrostem. W ciągu minionych 10 lat wzrosła o prawie 20%, a średni przyrost to ok. 0,4 m² rocznie.

Mając na uwadze powyższe, jak również charakter gminy Dłutów (gmina wiejska, z dominującą zabudową jednorodziną i zagrodową, cechującą się niską intensywnością) należy uznać, że obecny wskaźnik 37 m na osobę, jest nieco za niski.

Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań, wymiana zabudowy

mieszkańczej substandardowej na zabudowę o współczesnych standardach, wzrost udziału budownictwa jednorodzinnego, w tym rezydencjonalnego, jako najbardziej pożądanego przez mieszkańców formy zabudowy, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych oraz przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym planowaniu nowej zabudowy na terenach położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w formie ekstensywnej.

Uwzględniając wyniki analiz GUS można przyjąć, że w przeciągu kolejnych 30 lat powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jedną osobę powinna wynosić **ok. 50 m²**.

Do zasobu mieszkaniowego Gminy Dłutów należy 22 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 970,49m² położonych w 6 budynkach stanowiących własność Gminy Dłutów.

Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych przewiduje zwiększenie liczby mieszkań poprzez wydzielenie lokali mieszkalnych w budynku położonym w Leszczynach Dużych.

Stopień zainwestowania na terenie gminy można wyrazić za pomocą stosunku powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni gminy. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat po zwiększeniu o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych łącznie dla gminy zapotrzebowanie wyniesie w zaokrągleniu **308 000 m²** powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Zakładając, że przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na działkę o wielkości **2000 m² to 120 m²**, to należało by na ten cel przeznaczyć **ok. 513 ha**. Wielkość działki została przyjęta jako średnia powierzchnia na terenie gminy dla zabudowy mieszkaniowej (1000m²) i zagrodowej (3000 m²). Obliczając powierzchnie jaką powinno przeznaczyć pod tereny zabudowy mieszkaniowej wzięto również pod uwagę, że nawet 50% terenu mogą zająć tereny przeznaczone pod komunikację oraz inne funkcje towarzyszące, dopuszczone w studium takie jak usługi i rekreacja. Prognozując zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w perspektywie 30 lat skorzystano również z 30% marginesu błędu ze względu na niepewność procesów rozwojowych. Aktualnie studium przeznaczają na funkcję mieszkaniową, mieszkaniowo – rekreacyjną i zagrodową **ok. 1706 ha**.

Uwzględniając, że około 30 % tereny będzie wydzielona pod komunikację infrastrukturę i inne funkcje towarzyszące w tym zieleń pozostaje **ok. 512 ha w tym 288 ha** niezainwestowane.

Ze względu na budowę tzw. „drugiego domu” na terenie gminy Dłutów przez mieszkańców zameldowanych w innych miejscowościach zapotrzebowanie uwzględnia współczynnik zwiększający ilość gospodarstw domowych na poziomie 5% , co uzasadnia pozostawienie projektowanej nadwyżki jednak część tego zapotrzebowania mogą zaspokoić tereny zabudowy letniskowe i rekreacji (nie wliczone do terenów mieszkaniowych), na których mogą powstać domki letniskowe, hotele i kempingi. Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z tych przesłanek będzie lub może być w pewnym stopniu równoważone poprzez przekształcenia lub rozbudowę istniejącej zabudowy.

Powierzchnie te są orientacyjne i zależą od wielu czynników, takich jak przeciętna powierzchnia działki i powierzchnia użytkowa zabudowy przypadająca na gospodarstwo, a te zmieniają się wraz z rozwojem gospodarczym i poprawą warunków zamożności społeczeństwa.

2.2. Zapotrzebowanie na zabudowę usługowa

Nie występuje bezpośrednia zależność pomiędzy liczbą ludności, a wielkością powierzchni usługowych. To właśnie wielkość powierzchni usługowych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren. Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne bardzo istotne jest, by gmina Dłutów

posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej. Najistotniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim uwarunkowania przyrodnicze oraz możliwości finansowe gminy. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne i usługowe jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy, strategii rozwoju gminy Dłutów oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

Na potrzeby studium zakładamy, że wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę usługową – usługi podstawowe, będzie odpowiednio proporcjonalny do wzrostu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Na funkcję usługową składają się usługi publiczne i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną, administracją. Znaczący udział w grupie usług komercyjnych zajmują centra handlowo-usługowe, domy towarowe oraz obiekty kulturalne. Na funkcję usługową składają się również: biura, usługi związane z turystyką i jej obsługą, jak również szeroko pojęta działalność gospodarcza prowadzona przez mieszkańców w miejscu zamieszkania, która zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane może być prowadzona na powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Wśród usług ważne miejsce zajmują również usługi wyższego rzędu oraz usługi centrotwórcze. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej są:

- rosnąca liczba przyjezdnych, która wpływa na wzrost popytu na usługi oraz nowe miejsca pracy,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- turystyka jako perspektywicznym kierunkiem rozwoju gminy w oparciu o atrakcje turystyczne i warunki przyrodniczo krajobrazowe,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych,
- rozwinięta sieć drogowa.

Ponieważ w chwili obecnej w gminie zauważalny jest brak dostępu do podstawowych usług takich jak żłobki, przedszkola jak również usług handlu, studium powinno założyć zwiększenie powierzchni usług przypadających na jednego mieszkańca. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową zakładając, że usługi powinny stanowić ok. **8 %** powierzchni użytkowej przeznaczonej pod mieszkania szacuje się w granicach na **ok. 24 640 m²**. Standardowo przyjmuje się, że powierzchnia usługowa powinna stanowić ok. 5% powierzchni zabudowy mieszkaniowej. W przeliczeniu na hektary, zakładając, że przeciętna powierzchnia użytkowa usług na działce to **140 m²** na działce o powierzchni **ok. 2000 m²** należało by założyć, że tereny usługowe powinny zająć **ok. 35 ha**. Obliczając powierzchnię jaką należało by przeznaczyć pod tereny usługowe wzięto pod uwagę, że ok. 40% terenu wyznaczone w studium zostanie zajęta przez tereny komunikacyjne, parkingi oraz inne funkcje towarzyszące, które zostaną szczegółowo wyznaczone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej studium wyznacza na te cele ok. **39 ha**. Do analizy przyjęto połowę zabudowy mieszkaniowo - usługowej i połowę produkcyjnej, można przeznaczyć pod usługi.

Gmina Dłutów ma zadatki na gminę letniskową i rekreacyjną, ze względu na swoje położenie nad wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe. W związku z tym, popyt na inwestycje sportowe i rekreacyjne jest duże i przewiduje się że nadal będzie rosło. W zakresie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie gminy funkcjonują na razie przede wszystkim boiska sportowe, ścieżki przyrodnicze.

Zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcję usługową sportowo-rekreacyjną będzie wzrastać na terenie miasta oraz całej gminy i będzie stanowić 50 m² powierzchni na każdego mieszkańca. Ze względu na turystyczny charakter gminy, współczynnik powierzchni jest wysoki, co umożliwi terenów służących aktywnemu wypoczynkowi. W

związku z powyższym zapotrzebowanie na tereny usług i sportu będzie wynosić ok. 30 ha. W chwili obecnej przeznaczono na ten cel ok. **3ha**, co sugerowało by dopuszczenie powiększenia terenów usługowych o kolejne **27 ha** z przeznaczeniem na usługi sportu i rekreacji.

2.3. Zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną

Nie występuje bezpośrednia zależność pomiędzy liczbą ludności, a wielkością powierzchni zabudowy produkcyjnej i przemysłowej. To właśnie wielkość powierzchni produkcyjnych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren.

Do funkcji produkcyjnej można zaliczyć zarówno zabudowę związaną bezpośrednio z produkcją, jak również z szeroko rozumianym przemysłem, oraz obiektami składów i magazynów. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- położenie przy drodze krajowej nr S-8 oraz drodze wojewódzkiej DW 485,
- położenie w pobliżu Łodzi, pozwalające na korzystanie z wykształconej kadry, w tym naukowej i badawczej, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu,
- konieczność uzupełnienia rolniczo – usługowo – mieszkaniowego charakteru gminy o funkcje produkcyjne,
- tworzenie miejsc pracy dla nowych mieszkańców,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

Ze względu na turystyczno - rekreacyjny charakter gminy oraz liczne tereny cenne przyrodniczo, nie należy wskazywać dużych powierzchni tychże terenów, gdyż mogą być one trudne do innego zagospodarowania.

Uwzględniając natomiast czyste wskaźniki to zapotrzebowanie na tereny produkcyjne, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi powinno wynosić maksymalnie do 8% terenów zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym należało by przyjąć, że zapotrzebowanie na tereny produkcyjne na terenie gminy wyniesie łącznie **ok. 24 600 m²** powierzchni użytkowej. Przy założeniu, że przeciętna powierzchnia użytkowa na działce to ok. **250 m²** na działce ok. 5000 m² oraz biorąc pod uwagę, że do 40% terenu może zostać zajęta przez tereny komunikacyjne, parkingi oraz inne funkcje towarzyszące, należało by w studium przeznaczyć na ten cel **ok. 49 ha**. W chwili obecnej w studium przeznacza na ten cel **48 ha** w tym **ok. 17 ha** jest już zainwestowane (po uwzględnieniu 40%, które może być przeznaczone pod infrastrukturę, usługi i inne funkcje towarzyszące).

3. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Powierzchnia gminy Dłutów to 101,23 km², z tego obecnie w studium przewidziano 2169 ha terenów pod różne rodzaje zabudowy w tym 860 ha to tereny już zainwestowane a ok. 1314 ha to tereny projektowane. Ze względu na skalę opracowania powierzchnie te zostały podane w zaokrągleniu.

3.1. Chłonność terenów mieszkaniowych

Powierzchnia terenów w zwartej strukturze przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową to **ok. 1706 ha** w tym projektowane to **ok. 961 ha**. Przy założeniu, że około **30%** powierzchni użytkowej terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej przeznaczonej w studium pod zabudowę mieszkaniową stanowią, komunikacja i infrastruktura do analizy przyjęto, że pod zabudowę mieszkaniową można wykorzystać **ok 512 ha** w tym **288 ha** jest niezainwestowane. Jeżeli średnia powierzchnia użytkowa zabudowy to **120 m²**, to chłonność terenów mieszkaniowych o zwarte strukturze funkcjonalno - przestrzennej będzie wynosić ok.

307000 m² powierzchni użytkowej dla wszystkich terenów i ok. **134 000 m²** powierzchni pod nową zabudowę. Przyjęto też że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę powinna wynosić ok. **50 m²**.

3.2. Chłonność terenów usługowych

Powierzchnia terenów w zwartej strukturze przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową to ok. **98 ha** w tym projektowane to ok. **56 ha**

Powierzchnia terenów w zwartej strukturze przeznaczonych pod zabudowę usługową to po uwzględnieniu 40% na komunikację to ok. **40 ha** w tym ok. **22 ha** terenów projektowanych. Do analizy przyjęto, że połowa terenów mieszkaniowo usługowych i połowa produkcyjnych może zostać zajęta przez usługi. Tereny usług podstawowych powinny wynosić ok. 50% powierzchni terenów przeznaczonych pod usługi. Pozostała część powinna stanowić usługi turystyki, sportu i rekreacji. Ogólnie usługi powinny stanowić tu ok. 8% terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W ramach terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację usług, a szczegółowa lokalizacja usług powinna być ustalona na etapie planu miejscowego, gdyż w studium wskazuje się jednostki terenowe/obszary, a nie pojedyncze tereny inwestycyjne.

Chłonność terenów usługowych w zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (przy założeniu, że średnia wielkość działki to **2000m²**, a powierzchnia usługowa przypadająca na działkę to **140m²**) ok. **27 500 m²** powierzchni użytkowej dla wszystkich terenów w tym ok. **15 800 m²**, dla terenów niezainwestowanych.

3.3. Chłonność terenów produkcyjnych

Około **120 ha** na terenie gminy przeznaczona jest pod funkcje produkcyjne w tym ok. **45 ha** są już zainwestowane. Przyjęto, że ok. **40%** tego terenu stanowi komunikacja, parkingi oraz inne funkcje towarzyszące jak na przykład zieleń. Po uwzględnieniu tego pozostaje do analizy ok. **48 ha** terenów pod zabudowę produkcyjną w tym ok **30 ha** niezainwestowane. Chłonność terenów produkcyjnych o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej to ok. **24 000 m²** powierzchni użytkowej dla wszystkich terenów i **ok. 15 000 m²** dla terenów niezainwestowanych. Przy obliczeniach, założono, że przeciętna powierzchnia użytkowa na działce to ok. **250 m²** na działce ok. **5000 m²**.

4. Chłonność, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę⁹

W dniu 22 czerwca 2004 r. zatwierdzona została uchwała Nr XVII/88/04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów, która swym zasięgiem objęła całe terytorium gminy z wyjątkiem działki 151/2 obr. Dłutów. Na przestrzeni lat w przedmiotowym planie wprowadzono dwie zmiany tekstowe. Pierwsza z nich nastąpiła wraz z przyjęciem uchwały Nr XXXV/176/06 z dnia 30 maja 2006 r. Zmiana objęła zakres ustaleń dotyczących zabudowy zagrodowej oraz wskaźników i ustaleń szczegółowych zabudowy. Druga zmiana została wprowadzona uchwałą Nr XXXI/210/14 z 25 marca 2014 r., której celem było wprowadzenie do planu ustaleń dotyczących możliwości lokalizacji bezprzewodowych urządzeń telekomunikacyjnych.

Na terenie gminy Dłutów w latach 2015 – 2017 uchwalono trzy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które dotyczyły części wsi Mierzączka Duża, części wsi Czyżemin i części wsi Dłutów Poduchowny. Punktowe zmiany wprowadziły nowe ustalenia dla wymienionych obszarów.

Oprócz wymienionych powyżej obowiązujących planów należy wskazać, iż Rada Gminy Dłutów przyjęła jeszcze uchwałę Nr XXVIII/165/17 z 27 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Dłutów (obszar przemysłowy) oraz uchwałę nr XXXV/221/18 z dnia 20 lipca 2018r.

⁹ Źródło: Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dłutów

Analizując dostępność terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej należy wyróżnić dwa rodzaje obszarów.

Pierwszy rodzaj obszarów to obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Ten rodzaj obszaru charakteryzuje się skupiskiem zabudowań rozlokowanych w bliskiej odległości między sobą tworzących zwartą zabudowę.

Drugi rodzaj obszarów to inne niż wymienione powyżej obszary, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano pod zabudowę. Dostępność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bazuje na analizie drugiego rodzaju obszarów. Badanie polega na oszacowaniu tylko i wyłącznie powierzchni, która w obowiązujących planach miejscowych została przeznaczona pod zabudowę, na której zabudowa nie została jeszcze zrealizowana. Pozwoli to wykazać tereny wolne, których przeznaczenie w planie miejscowym wskazuje na możliwość zabudowy. Poniżej przedstawiono ogólne szacunki zwartych terenów przeznaczonych do zabudowy z wyłączeniem zwartych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, na których zabudowa została już wzniesiona.

Spośród terenów wolnych wyróżniono następujące dwa typy terenów:

- Zwarte tereny niezagospodarowane, przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych – zalicza się do nich tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

- Pozostałe zwarte tereny niezagospodarowane, przeznaczone wyłącznie pod zabudowę letniskową, sezonową i rekreacji indywidualnej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy obejmują zarówno tereny zlokalizowane w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -przestrzennej, jak i tereny bezpośrednio przylegające do tej struktury, czy też bardziej od niej oderwane. **Tereny przeznaczone pod zabudowę w trybie planów miejscowych pokrywają się z terenami wyznaczonymi pod zabudowę w obowiązującym studium.**

Do obliczeń przyjęto przeciętną wartość intensywności zabudowy, określoną na podstawie istniejącego zainwestowania na terenie gminy.

Ponieważ plany zakładają różne wielkości działek i intensywność zabudowy, aby ujednoczyć obliczenia i ujednoczyć je z danymi uzyskanymi w wyniku analizy rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do wyznaczenia chłonności terenów w planach przyjęto takie same wytyczne jak w przypadku obliczania chłonności terenów wyznaczonych w studium.

Chłonność terenów zmniejszono o 30% ponieważ część tych terenów zostanie wykorzystana pod inne funkcje towarzyszące takie jak na przykład obsługa komunikacji i zieleń towarzysząca, a część będzie wyłączona spod zabudowy na podstawie przepisów odrębnych (np. strefy pod liniami elektroenergetycznymi, tereny narażone na okresowe zalanie oraz tereny poza ustalonymi liniami zabudowy).

Nazwa miejscowości	tereny niezagospodarowane, przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych (tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową oraz tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej)(w ha)	Chłonność terenów niezagospodarowanych, przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych (W m ²)	Pozostałe tereny niezagospodarowane, przeznaczone pod zabudowę letniskową, sezonową i rekreacji indywidualnej (w ha)	Chłonność terenów niezagospodarowanych, przeznaczone pod zabudowę letniskową, sezonową i rekreacji indywidualnej (W m ²)
Budy dłutowski	43	25 800	0	0
Czyżemin	30	18 000	30	10 000
Dąbrowa (Pawłówek)	3	1800	3	1000
Dłutów	4	2400	0	0
Dłutów Poduchowny (Borkowice, Dłutówek)	45	27 000	0	0
Drzewociny	26	15 600	46	15 333
Huta Dłutowska	32	19 200	22	7333
Lesieniec	25	15 000	7	2333
Leszczyny Duże	9	5400	2	666
Leszczyny Małe	4	2400	0	0
Łaziska	5	3000	1	333
Mierzączka Duża	15	9000	3	1000
Orzk	19	11 400	4	1333
Piętków (Jastrzębieniec, Kłucjasz	3	1800	12	4000
Redociy	4	2400	11	3666
Stoczki-Porąbki	13	7800	0	0
Ślądkowice	22	13 200	2	666
Swierczyna (Kocołki – Las)	4	2400	4	1333
Tążewy	11	6600	6	2000
Suma	317	199 020	153	51 000
Chłonność pomniejszona o 30%		133 140		35 700

Szacuje się, że ok. 40% terenów wyznaczonych w planach pod zabudowę nie została jeszcze skonstruowana i znajduje się poza zwartą strukturą funkcjonalno - przestrzenną.

W związku z powyższym chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę, innych niż położone w zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, ustalonych w planach miejscowych oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, do którego opracowywana jest niniejsza zmiana, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej – ok. 887 000 m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej - od ok. 11 000 m² powierzchni użytkowej,

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - od ok. 9600 m² powierzchni użytkowej.
Do obliczenia chłonności terenów przyjęto takie same wskaźniki jak przy obliczaniu chłonności terenów w zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych miasta oraz wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na niepewność procesów rozwojowych porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących i projektowanych sporządzono łącznie dla całej gminy. Taka analiza jest korzystniejsza dla gminy i pozwala na efektywniejsze rozłożenie funkcji w zależności od aktualnego zapotrzebowania.

Funkcja terenów		Prognozowane zapotrzebowanie Na tereny mieszkaniowe i usługowe	Tereny niezagospodarowane wyznaczone w ramach mpzp	Rezerwa terenowa
Tereny zabudowy mieszkaniowej – usługowej przeznaczone również pod zabudowę letniskową, sezonową i rekreacji indywidualne	Powierzchnia w (ha)	552	470	82
	Chłonność w m ² powierzchni użytkowej	332 640	168 840	163800

Funkcja terenów		Prognozowane zapotrzebowanie	Wszystkie tereny wyznaczone w ramach SUIKZP	Rezerwa terenowa
Tereny zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia w (ha)	513	512	1
	Chłonność w m ² powierzchni użytkowej	308 000	307 000	1000
Tereny zabudowy usługowej	Powierzchnia w (ha)	39	40	-1
	Chłonność w m ² powierzchni użytkowej	24 640	27 500	-2860
Tereny zabudowy produkcyjnej	Powierzchnia w (ha)	49	48	1
	Chłonność w m ² powierzchni użytkowej	24 600	24 000	600

Tabela wskazuje na powstanie niewielkich rezerw do wykorzystania dla terenów mieszkaniowych i produkcyjnych oraz na nadwyżkę terenów usługowych. Do analizy przyjęto chłonność wszystkich terenów wyznaczonych w gminie, co pozwala na bardziej wiarygodne oszacowanie sytuacji. Ze względu na skalę opracowania i duży obszar objęty analizą oraz niepewność procesów rozwojowych powyższe zestawienie należy traktować orientacyjnie. Ponieważ studium dość luźno ustala przeznaczenie terenów i wszystkie obszary są wielofunkcyjne, jedynie zakładając jaka funkcja powinna stanowić ponad połowę danego terenu, trudno określić rzeczywistą chłonność analizowanych obszarów. Przedstawione rezerwy i nadwyżki terenów są jedynie orientacyjne i wskazują na konieczność oszczędnego korzystania z przestrzeni i ograniczenia przeznaczania nowych terenów pod zabudowę do czasu skonsumowania terenów już wyznaczonych pod inwestycje.

6. Bilans terenów

Tabela. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (bez uwzględniania powierzchni pod komunikację, parkingi i inne funkcje)

Lp.	nazwa terenu w studium	Tereny o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w ha		razem
		zainwestowane	projektowane	
1.	Zainwestowane tereny zabudowy wielorodzinnej	Ok. 3 ha		3ha
2.	tereny zabudowy zagrodowej	ok. 461 ha	Ok. 230 ha	691 ha
3.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ok. 147 ha	Ok. 281 ha	428 ha
4.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ETAP II		Ok. 207 ha	207 ha
5.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej	Ok. 126 ha	Ok. 230 ha	356 ha
6.	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	Ok. 23 ha	Ok. 15 ha	38 ha
7.	Tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (w tym rekreacji zbiorowej)	Ok. 38 ha	Ok. 269 ha	307 ha
8.	Tereny zabudowy usługowej (w tym usługi sportu i rekreacji)	Ok. 12 ha	Ok.7 ha	19 ha
9.	Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	Ok. 45 ha	Ok. 75 ha	120 ha
10.	suma	855 ha	1314 ha	2169 ha

Z powyższych obliczeń wynika, że w obecnej chwili pod zabudowę przeznacza się na terenie gminy ok. 2169 ha, jednak zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne jest nieznacznie większe niż to co na dzień dzisiejszy oferuje gmina, zwłaszcza uwzględniając 30% margines błędu jaki może wynikać z obliczeń statystycznych, które biorą pod uwagę okres 30 lat.

Obszary zabudowane w pierwszej kolejności powinny być lokalizowane poza przyrodniczymi obszarami chronionymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie gminy zarysowuje się tendencja do wzrostu liczby ludności i gęstości zaludnienia obszaru gminy. Można przyjąć założenie, że zostanie ona utrzymana w najbliższej przyszłości, należy się więc spodziewać presji inwestycyjnej zwłaszcza na obszary wiejskie. Przy obecnie niskiej wartości gęstości zaludnienia nie należy tej tendencji „wygaszać”. Trzeba

nią „sterować” poprzez odpowiednie, mądre i zintegrowane zarządzanie, wykorzystujące między innymi narzędzia strategiczne i planistyczne.

ROZDZIAŁ VIII

VII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ.

Niniejsze opracowanie jest pierwszą zmianą „Studium” z 2002 r. spowodowaną przesłankami merytorycznymi omówionymi w rozdziale I na str. 7-8. 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 – wybitnie ekologiczną, o strefę zachodnią o wiodącej funkcji rekreacyjnej i rolniczej z ochrona 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 niezurbanizowanych,
- 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 założeniach 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 dotyczy wskazania lokalizacji udokumentowanego złoża surowców mineralnych w Mierzączce Dużej oraz perspektywicznego nieudokumentowanego złoża surowców mineralnych w miejscowości Ślądkowice. 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.]³

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje 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.

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

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. „Wojewódzki Program Małej Retencji” dla województwa łódzkiego, zatwierdzony uchwałą Nr III/887/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28.03.2006 r.,
5. 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.)
6. 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.),
7. „Plan rozwoju lokalnego dla Gminy Dłutów na lata – 2007-2013”.
8. „Program ochrony środowiska dla Gminy Dłutów na lata 2004 – 2011”
9. Wnioski zgłoszone przez instytucje i wnioski indywidualne osób fizycznych,
10. Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2004-2007 r. – Biblioteka Monitoringu Środowiska; Łódź 2005-2007 r.,
11. Dane statystyczne Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Mapy sytuacyjno – wysokościowe w skali 1:10 000, mapy ewidencji gruntów z konturami klas bonitacyjnych gleb w skali 1:5 000,
12. Plany urządzania lasów niepaństwowych,
13. Plan urządzania Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna oraz Program ochrony środowiska dla Nadleśnictwa Kolumna.
14. Zbigniew Tobiański – Dzieje Dłutowa i wsi okolicznych. Towarzystwo Przyjaciół Dłutowa, 2004 r.
15. Mapa hydrogeologiczna Polski, 1:50 000, arkusz Pabianice i arkusz Bełchatów, W-wa 1997 r.