

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LXXII/506/10  
Rady Gminy Ksawerów  
z dnia 9 listopada 2010 r.

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

- listopad 2010 -

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

**Zleceniodawca:** GMINA KSAWERÓW

**Umowa:** Nr TP/85/07/Z z dnia 17.12.2007 r.

**I edycja (2000 r.)** – Biuro Rozwoju w Łodzi  
Urbanistyka i Komunikacja

**II edycja (2005 r.)** – „TEREN” Sp. z o.o.  
– proj. mgr inż. Ewa Krakowska z Zespołem

**III edycja (2009 - 2010)** - „TEREN” Sp. z o.o.

mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*  
- *członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą*  
*w Warszawie – WA-095*

mgr Krzysztof Karski - *uprawnienia urbanistyczne nr 219/88*

mgr Emilia Stankiewicz

mgr inż. arch. Małgorzata Grodzicka-Kowalczyk

mgr inż. Józef Denicki - *uprawnienia budowlane nr 171/66*

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie .....	5
<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU .....</b>	<b>6</b>
I. Podstawowe informacje o gminie, rzutujące na jej rozwój i gminną politykę przestrzenną .....	6
II. Uwarunkowania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego .....	7
II.1. Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej według planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego .....	7
II.2. Propozycje zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych w odniesieniu do gminy Ksawerów i jej rejonu .....	8
II.3. Ocena stopnia aktualności planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego .....	9
III. Uwarunkowania wynikające z procesów demograficznych i stanu zatrudnienia .....	10
III.1. Procesy demograficzne .....	10
IV. Uwarunkowania wynikające z warunków życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	12
V. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	16
V.1. Uwagi ogólne .....	16
V.2. Położenie fizyczno-geograficzne .....	17
V.3. Budowa geologiczna, tektonika, rzeźba terenu i warunki klimatyczne .....	17
V.4. Wody powierzchniowe i podziemne .....	20
V.5. Stan i zagrożenia środowiska .....	23
V.5. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna .....	26
VI. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i miejsc pamięci narodowej .....	29
VI.1. Zarys historii gminy Ksawerów .....	29
VI.2. Ustalenia dotyczące granic i zasad ochrony terenów i obiektów zabytkowych .....	30
VII. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów gminy .....	42
VIII. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów .....	43
IX. Uwarunkowania wynikające z możliwości i potrzeb rozwoju gminy .....	45
X. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	46
X.1. Obiekty i tereny przyrodnicze chronione na podstawie przepisów odrębnych .....	46
X.2. Obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego chronione na podstawie przepisów szczególnych .....	46

XI. Uwarunkowania wynikające z udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	46
XI.1 Surowce mineralne .....	46
XI.2. Wody podziemne .....	47
XII. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów szczególnych.....	50
XIII. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów zmeliorowanych i obszarów zalewowych .....	50
XIV. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej .....	51
XIV.1. Uwarunkowania wynikające z istniejącego systemu komunikacyjnego ..	51
XIV.2. Uwarunkowania wynikające z istniejących systemów infrastruktury technicznej.....	52
XV. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	59
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA .....</b>	<b>60</b>
XVI. Kierunki rozwoju i polityki przestrzennej gminy wynikające ze strategii jej rozwoju.....	60
XVII. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, w przeznaczeniu terenów .....	63
XVIII. Zasady i standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki urbanistyczne .....	64
XVIII.1. Ogólne ustalenia zasad zagospodarowania terenów.....	64
XVIII.2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.....	66
XVIII.3. Rejony i strefy wielofunkcyjnych kierunków rozwoju przestrzennego gminy .....	67
XVIII.4. Polityka przestrzenna w stosunku do wiodących funkcji .....	72
XIX. Zmiany w zakresie dyspozycji przestrzennych w stosunku do zapisów rysunku Studium z 2005 roku .....	78
XX. Tereny wyłączone spod zabudowy .....	80
XXI. Obszary przestrzeni publicznej .....	80
XXII. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego .....	81
XXIII. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.....	83
XXIV. Kierunki rozwoju systemu komunikacji.....	85
XXV. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	86
XXVI. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemi ..	91
XXVII. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin, filar ochronny .....	91
XXVIII. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	91
XXIX. Obszary wymagające rekultywacji, przekształceń lub rehabilitacji.....	91
XXX. Granice terenów zamkniętych.....	92
XXXI. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz o znaczeniu ponadlokalnym.....	92

XXXI.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	92
XXXI.3. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	93
XXXII. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej .....	93
XXXIII. 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 .....	94
XXXIV. Obszary problemowe.....	95
XXXV. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	95
Bibliografia .....	96

## **CZĘŚĆ GRAFICZNA**

## **WPROWADZENIE**

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów” zostało uchwalone przez Radę Gminy w 2000 roku (Uchwała Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 kwietnia 2000 r.).
2. Zmiana przyjętego „Studium ...” została dokonana w 2005 roku (Uchwała Nr XXXVI/295/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.).
3. Rada Gminy Ksawerów podjęła Uchwałę Nr XIV/74/07 z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVI/295/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.
4. Podstawowymi przyczynami zmiany „Studium ...” są:
  - przyjęcie w 2007 r. „Strategii Gminy Ksawerów na lata 2007 – 2013”, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXII/134/2007 Rady Gminy Ksawerów z dnia 13 grudnia 2007 r.,
  - tendencje do zmiany użytkowania znacznego obszaru w Ksawerowie na cele lokalizacji działalności gospodarczej – przemysłowej, magazynowej, składowej, usług.

Przedstawiony nowy zapis tekstu i rysunku Studium zawiera punktowe zmiany w Studium z 2005 roku, ale stanowi nową, ujednoliconą redakcję Studium.

Zaktualizowana została baza informacyjna, jednak szereg uprzednich ocen jest ponawianych w zmienianej wersji, zgodnie z zasadą ciągłości polityki przestrzennej samorządu gminy.

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE, RZUTUJĄCE NA JEJ ROZWÓJ I GMINNĄ POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ

1. Gmina Ksawerów jest gminą wiejską. Wchodzi w skład powiatu pabianickiego województwa łódzkiego, w obszarze Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej w ramach Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.  
Graniczy z Łodzią, miastem Pabianice, gminą Rzgów.
2. Gmina:
  - położona jest po obu stronach drogi krajowej Nr 14, łączącej drogę krajową Nr 2 (w rejonie Łowicza) z drogą krajową Nr 8 (w rejonie Sokolnik, Lututowa),
  - droga Nr 14 ma duże znaczenie dla ŁAM, łącząc Łódź z takimi miastami, jak: Łowicz, Głowno, Pabianice, Zduńska Wola, Sieradz, a szerzej z Wrocławiem i Warszawą,
  - jest gminą wiejską, ale uznawaną w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” jako możliwą do przekształcenia w gminę miejską. Jej bezpośrednia styczność z Łodzią i Pabianicami, przebieg trasy tramwajowej i komunikacji zbiorowej, rodzaje zatrudnienia, forma zabudowy i użytkowania terenów – potwierdzają trafność tej prognozy.
3. Zaludnienie gminy na miesiąc maj 2008 r. wynosiło 7.142 mieszkańców.
4. Powierzchnia gminy wynosi 13,64 km<sup>2</sup>, i jest to najmniejsza powierzchniowo gmina w województwie łódzkim.
5. W materiałach planistycznych dotyczących obszaru gminy, w tym przyjętej ostatnio Strategii jej rozwoju, podkreśla się możliwości i zasadność wielofunkcyjnego rozwoju gminy.

## **II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO**

### **II.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKI PRZESTRZENNEJ WEDŁUG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO**

1. Aktualną politykę przestrzenną województwa łódzkiego wyraża przede wszystkim „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego 9 lipca 2002 r. uchwałą Nr XLV/524/2002, zgodny z „Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” przyjętą przez Sejm RP w listopadzie 2000 r. i „Strategią rozwoju województwa łódzkiego”.

W stosunku do gminy Ksawerów i jej otoczenia „Plan ...”:

- 1) kwalifikuje Ksawerów do ośrodków urbanizujących się – potencjalnych ośrodków miejskich –  
*... „Ksawerów – gmina o cechach typowo miejskich ... i funkcjach pozarolniczych, położona między strukturami miejskimi Łodzi i Pabianic, z rozwijającą się podstrefą Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz o znaczących rezerwach terenów inwestycyjnych, dotychczas przewidzianych dla potrzeb Hurtowego Rynku Rolnego” ...;*
- 2) określa tereny gminy jako objęte granicami kształtowanego obszaru metropolitalnego, którego centrum stanowi Łódź, wymagająca wykształconych funkcji o znaczeniu międzynarodowym *„by można było zaliczyć ją do ukształtowanych europolii”;*
- 3) w stosunku do obszaru metropolitalnego założono objęcie go procesami w ramach „preferowanego” scenariusza rozwojowego, opartego o realizację założeń komunikacyjnych, rozwój aktywności gospodarczej, edukację. W „Planie ...” podniesiono jednak, że w warunkach opóźnień w realizacji przyjętych założeń prorozwojowych, braku środków, może nastąpić załamanie scenariusza preferowanego i realizacja scenariusza pesymistycznego, tj. regresu;
- 4) w „Planie ...” założono, że:
  - a) rolnictwo w obszarze metropolitalnym odgrywać będzie coraz mniejszą rolę,
  - b) nastąpić powinna ostateczna likwidacja zrzutu ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych z miast do 2010 roku,
  - c) następować powinna ochrona i rewaloryzacja historycznych parków, ochrona stanowisk archeologicznych, eksponowanie i ochrona indywidualnych cech środowiska kulturowego, zapobieganie degradacji środowiska;



## **II.2. PROPOZYCJE ZADAŃ DLA REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH W ODNIESIENIU DO GMINY KSAWERÓW I JEJ REJONU**

### Droga ekspresowa S-14

odcinek środkowy S-14, od obwodnicy Zgierza do węzła „Łódź – Południe” na połączeniu z obwodnicą Pabianic i Ksawerowa

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- propozycja realizacji,
- podstawa – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 września 2001 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad; dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym,

odcinek południowy S-14, od węzła Łódź – Południe (na połączeniu z obwodnicą Pabianic i Ksawerowa) do drogi krajowej Nr 14

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- propozycja realizacji,
- podstawa – Program zadań dla rozwoju układu dróg krajowych do 2005 r. i koncepcja programu zadań na lata 2006 – 2010 i po roku 2010 opracowany przez GDDP – Biuro w Łodzi,

odcinek południowy S-14, od drogi Nr 14 do węzła „Róża” na S-8

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- propozycja realizacji,
- podstawa – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 września 2001 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad; dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym.

### Droga S-8

Węzeł „Róża” – autostrada A-1 (węzeł „Wrocław”)

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- propozycja realizacji,
- podstawa – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 września 2001 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad; dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym, oraz Strategia rozwoju województwa łódzkiego przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego 26 września 2000 r.

### Drogi krajowe

Nr 1 Gdańsk – Łódź – Katowice, proj. Ustronna wraz z węzłem z ul. Pabianicką

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- propozycja realizacji,

- podstawa – Przygotowanie wieloletniego programu inwestycyjnego na lata 2001 – 2004 zadań w Wydziale Dróg UMŁ – uchwała LI/1111/2000 Rady Miejskiej w Łodzi.

Nr 14

obwodnica Ksawerowa i Pabianic do trasy S-14

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- propozycja realizacji,
- podstawa – Program zadań dla rozwoju układu dróg krajowych do 2005 r. i koncepcja programu zadań na lata 2006 – 2010 i po roku 2010 opracowania przez GDDP – Biuro w Łodzi,

ul. Pabianicka w Łodzi – od Al. Włókniarzy do Leszczowej oraz od Chocianowic do Wyścigowej

- zadanie o znaczeniu krajowym,
- proponowana do modernizacji.

#### Wzmocnienie funkcji ośrodka subregionalnego Pabianic

(szkolnictwo różnych poziomów, instytucji kultury, aktywność gospodarcza)

Realizacja programu regionalnego „WARTA” (jako część programu ogólnego „Odra 2006”), którym objęta jest gmina Ksawerów

- a) porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami,
- b) rozbudowa zbiorników małej retencji,
- c) regulacja rzek, urządzenia wodne.

### **II.3. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO**

1. Uznaje się, że omówiony „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” jest dotąd aktualny. Potwierdzają to zgłoszone wnioski ze strony województwa do zmiany studium, w których zawarty jest wymóg stosowania ustaleń „Planu ...”.
2. Zgłoszone wnioski, ani przyjęta w grudniu 2007 r. „Strategia rozwoju ...” nie podważają ustaleń „Planu ...”.
3. Niemniej należy się liczyć z aktualizacją ustaleń „Planu ...”, ponieważ Sejmik Województwa Łódzkiego podjął Uchwałę Nr XVI/364/07 z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” (z 2002 r.), a Marszałek Województwa Łódzkiego w listopadzie 2007 r. zwrócił się do Prezydentów Miast, Burmistrzów Miast, Burmistrzów Miast i Gmin, Wójtów Gmin o „przekazanie w formie pisemnej i graficznej informacji i wniosków dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ...”.

### III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH I STANU ZATRUDNIENIA

#### III.1. PROCESY DEMOGRAFICZNE

Według Urzędu Gminy, wielkość zaludnienia, na koniec maja 2008 r. przedstawiała się następująco:

Są to sołectwa:	
Ksawerów	- 3.319 mieszkańców;
Wola Zaradyńska	- 462 mieszkańców;
Kolonia Wola Zaradyńska	- 1.521 mieszkańców
Nowa Gadka	- 247 mieszkańców;
Widzew	- 758 mieszkańców;
Żdźary	- 440 mieszkańców
Teklin	- 395 mieszkańców
	<hr/>
	7.142 mieszkańców;

W 2006 roku przyrost naturalny był ujemny (-3,9 ‰).

30.06.2007 r. stałych mieszkańców było nieco mniej, bo 7104 (31.12.2006 r. było 7074 mieszkańców); przyrost naturalny coraz bardziej ujemny -4,24 ‰. Na 1 km przypadają aż 523 osoby, co jest wskaźnikiem bardzo wysokim i świadczy o traceniu przez gminę charakteru rolniczego.

Struktura demograficzna w połowie 2007 roku wykazywała udział ludności w grupach:

przedprodukcyjna	- 17,82 %
produkcyjna	- 65,61 %
poprodukcyjna	- 16,57 %
razem	100 %

Jest to powolna zmiana w stosunku do struktury ludności z 2005 roku, w którym to grupa:

przedprodukcyjna	1303 osoby	- 18,2 %
produkcyjna	4632 osoby	- 64,9 %
poprodukcyjna	1204 osoby	- 16,9 %
razem	7139 osób	- 100 %

Jest rzeczą bardzo niepokojącą, że udział mieszkańców utrzymujących się z emerytur i rent, zasiłków przedemerytalnych, rent socjalnych z ZUS oraz świadczeń emerytalnych i rentowych z Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego jest bardzo wysoki i wynosi 1883 osoby (III kwartał 2007 r.), tj. 26,3 % z ogółu mieszkańców gminy, ewidencjonowanych w III kw. 2007 r. (7.152 osoby).

W 1997 roku gminę zamieszkiwało 6813 osób. Porównanie z obecnym stanem zaludnienia wykazuje, że następuje, choć powolny, to jednak przyrost ilości mieszkańców, co jest ewenementem w relacji z szeregiem gmin o statusie gmin wiejskich.

#### Bezrobocie

Według „strategii ...” bezrobocie w gminie spadło z 553 osób zarejestrowanych w XII.2004 r. do 301 zarejestrowanych w VI.2007 r. Niepokojącym zjawiskiem jest utrzymujące się bezrobocie nawet powyżej 24 miesięcy dla przeszło 100 osób. Charakterystycznym zjawiskiem potwierdzającym się w całym szeregu przypadków gmin w różnych rejonach kraju jest to, że podstawowe grupy bezrobotnych to osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym i gimnazjalnym (i poniżej), a więc o niskim poziomie wykształcenia.

Pracujący w 2005 i 2006 roku (wg: Województwo łódzkie 2006 i 2007, Podregiony, powiaty, gminy; Łódź 2006 i Łódź 2007):

#### Ksawerów

	<u>stan w 2005 r.</u>	<u>stan w 2006 r.</u>
ogółem	1516	1575
sektor publiczny	251	244
sektor prywatny	1265	1331
rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo, rybactwo	4	4
przemysł, budownictwo	973	1061
usługi		
- rynkowe	272	256
- nierynkowe	267	254

[bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób]

W sposób zdecydowany przeważa sektor prywatny w strukturze zatrudnienia, przemysł i budownictwo.

Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON według  
wybranych sekcji (źródło j.w.): w 2005 roku w 2006 roku

Ksawerów	ogółem	1122	1135
	w tym:		
	rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	92	95
	przemysł razem	257	260
	w tym przetwórstwo przemysłowe	256	259
	budownictwo	82	88
	handel i naprawy	388	389

hotele, restauracje	22	23
transport, gospodarka magazynowa i łączność	78	78
obsługa nieruchomości	93	93
pośrednictwo finansowe	18	19

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą według wybranych sekcji w 2005 i 2006 roku (bez osób prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne) [źródło j.w.]:

		<u>2005 rok</u>	<u>2006 rok</u>
Ksawerów	ogółem	938	939
	w tym		
	przetwórstwo przemysłowe	199	198
	budownictwo	80	84
	handel, naprawy	332	333
	hotele, restauracje	18	17
	transport, gosp. magazyn.	67	67
	pośrednictwo finansowe	18	19
	obsługa nieruchomości i firm	73	72

Powyższe zestawienie świadczy o dalszym rozszerzeniu zakresu świadczonych form pracy i usług.

W roku 2007 ilość podmiotów gospodarki narodowej oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, utrzymuje się na zbliżonym poziomie do roku ubiegłego.

#### **IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA, ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

1. Warunki mieszkaniowe określane stopniem zaspokojenia potrzeb poprzez ilość mieszkań w odniesieniu do ilości mieszkańców, zagęszczenia mieszkań i izb mieszkalnych, ilością pomieszczeń przypadających na mieszkanie na terenie gminy, określa się jako dobre.

Według danych Urzędu Statystycznego w Łodzi, w cytowanej już publikacji, zasoby mieszkaniowe w gminie przedstawiały się w 2005 i 2006 roku (stan na 31.12.) w sposób następujący:

	<u>2005 rok</u>	<u>2006 rok</u>
mieszkania	2.401 [szt.]	2.422
izby	9.813	9.937
pow. użytkowa mieszkań [tys. m <sup>2</sup> ]	210	214
przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,09	4,1
przeciętna ilość osób na:		
mieszkanie	2,97	2,97
izbę	0,73	0,72
pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ] na:		
mieszkanie	87,4	88,3
osobę	29,4	29,7

Dane porównawcze z gminami wiejskimi województwa łódzkiego w badanym okresie wskazują, że w gminie Ksawerów sytuacja mieszkaniowa była lepsza. Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wynosiła przeszło 340 sztuk, co jest wskaźnikiem dobrym.

W latach ubiegłych przeciętna powierzchnia mieszkania wyniosła 139,3 m<sup>2</sup>, a w 2006 roku 182,1 m<sup>2</sup>. Niemal 100 % realizowanego programu dotyczy budynków indywidualnych. Nowe realizacje są o wyższych parametrach ilościowych i użytkowych niż przeciętny stan zastany. Są to mieszkania powierzchniowo większe i o większej ilości izb, wyższym standardzie wyposażenia w infrastrukturę techniczną. W zakresie uzbrojenia komunalnego brak jednak pełnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej, terenów zurbanizowanych, gazyfikacji oraz pełnego zwodociągowania.

Na terenie Ksawerowa funkcjonuje wiele sklepów o profilu spożywczym i przemysłowym, ale prawdziwie zróżnicowaną ofertę handlową oferują sklepy i domy towarowe w Pabianicach, a głównie w Łodzi, w której także i sieć hipermarketów jest bardzo rozbudowana. Działają tu również targi i giełdy o coraz wyższym standardzie.

2. Poziom warunków życia zależy także od dostępności do jednostek wychowania przedszkolnego, możliwości edukacji na różnych poziomach od podstawowego do wyższego.

Mieszkańcy gminy taką dostępność posiadają. W samej gminie działa szereg jednostek szkolnictwa o zróżnicowanym profilu, a bliskość Pabianic i Łodzi oraz dobra komunikacja z tymi miastami zapewnia warunki wyboru kierunków edukacji na poziomy średnim i wyższym.

Wychowaniem przedszkolnym zajmują się:

- Gminne Przedszkole w Widzewie (2 oddziały, 50 dzieci),
- Przedszkole Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek Dzieciątka Jezus (2 oddziały, oddział zerowy, 70 dzieci).

Szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne:

Według „Strategii ...”, aktualnie działają:

- Szkoła Podstawowa w Ksawerowie (414 uczniów, 13 oddziałów plus oddział zerowy, pracownia komputerowa, biblioteka, świetlica),
- Szkoła Podstawowa w Woli Zaradzyńskiej (117 uczniów, 6 oddziałów plus oddział zerowy, pracownia komputerowa, sala gimnastyczna, stołówka).

W szkołach tych prowadzone są zajęcia pozalekcyjne – językowe, sportowe, komputerowe.

- Gimnazjum w Ksawerowie (284 uczniów, 13 oddziałów, pracownia komputerowa, wspólna biblioteka ze szkołą podstawową oraz świetlica, boisko szkolne, sala gimnastyczna (użytkowana przez obie placówki szkolne, tj. szkołę podstawową i gimnazjum).

Ponadto w Ksawerowie działa Prywatne Gimnazjum.

Szkolnictwo ponadgimnazjalne:

prowadzone jest aktualnie przez Zespół Szkół – Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego w Widzewie i Prywatne Liceum Ogólnokształcące.

Bardzo rozbudowany jest profil RCKU:

Technikum Architektury Krajobrazu

Technikum Mechanizacji Rolnictwa

Technikum Ogrodnicze

Zasadnicza Szkoła Mechanizacji Rolnictwa

Zasadnicza Szkoła Ogrodnicza

Zasadnicza Szkoła w zawodzie monter instalator urządzeń technicznych w budownictwie wiejskim.

Zespół tych szkół zapewnia również możliwość kształcenia osobom dorosłym.

Zespół dysponuje pracowniami, warsztatami, internatem. W roku szkolnym 2007/2008 pobiera tu naukę 398 uczniów.

Prowadzona jest współpraca z wieloma instytucjami, szczególnie o profilu doradztwa rolniczego na terenie kraju oraz utrzymuje się kontakty zagraniczne, co umożliwia uczniom staże w farmach holenderskich.

Liceum ogólnokształcące prywatne (oraz prywatne Gimnazjum) zapewniają szeroki wachlarz możliwości edukacyjnych, związanych z nauką języków angielskiego i niemieckiego, korzystaniem z pracowni przedmiotowych, działalności w kołach zainteresowań.

Działa również Prywatne uzupełniające Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych oraz Prywatne Studium Policealne – kształcące w systemie zaocznym.

Ma miejsce współpraca z wyższymi uczelniami i teatrami.

Szkolnictwo wyższe:

Możliwość edukacji w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie – Zamiejscowy Ośrodek Dydaktyczny tej uczelni w Ksawerowie mieści się na Widzewie i proponuje zaoczne studia inżynierskie na kierunkach agronomia i agrobiznes oraz międzywydziałowe zaoczne studia inżynierskie na kierunku ochrona środowiska. Możliwość kontynuowania kursu magisterskiego.

Bogatą ofertę kierunków studiów oferują uczelnie Łodzi i uczelnie w Pabianicach.

Wniosek:

- młodzież, a także dorośli mają do wyboru bogatą ofertę edukacji na różnych poziomach, zarówno w trybie stacjonarnym jak i zaocznym.

Powyższe informacje podano za „Strategią rozwoju gminy ...”

3. Z instytucji ogólnogminnych zajmujących się działalnością kulturalną wymienić należy Gminną Bibliotekę Publiczną w Ksawerowie o księgozbiorze rzędu 16.500 woluminów, Koło Gospodyń Wiejskich (Ksawerów, Nowa Gadka, Wola Zaradyńska) organizujące szereg imprez okolicznościowych, w tym Dni Ksawerowa.

W Ksawerowie działa szereg stowarzyszeń sportowych i kultury fizycznej, Gminny Klub Sportowy, Uczniowski Klub Sportowy, oraz społecznych, jak: Towarzystwo Rozwoju Ksawerowa, Dobroczynności, „Dotyk Dobra”.

Bogatą ofertę kulturalną oferuje Łódź, a także w pewnym stopniu Pabianice.

4. Szczególną formą zaspokajania potrzeb mieszkańców zajmuje się kościół parafialny rzymsko-katolicki w Ksawerowie, kaplica w Woli Zaradyńskiej, klasztor Karmelitanek w Ksawerowie.
5. Poziom ochrony zdrowia poprzez dostępność do różnorodnych placówek medycznych to także miernik poziomu życia mieszkańców i zabezpieczenia ich zdrowotnego bezpieczeństwa.

Na terenie samej gminy działają podstawowe instytucje ochrony zdrowia – Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Ksawerowie, 2 apteki. Zakres usług medycznych w Ośrodku Zdrowia jest dosyć szeroki, obejmuje bowiem znaczną ilość poradni i gabinetów, w tym wykraczających poza podstawowy zakres, jak: poradnie otolaryngologiczne, endokrynologiczną, urologiczną, chirurgii urazowo-ortopedycznej, stomatologiczną, a także gabinet rehabilitacji medycznej, gabinet medycyny szkolnej, pracownia USG.

Pomoc lekarska to podstawowy, choć nie jedyny, środek ochrony zdrowia. Istotnymi elementami są także: wyposażenie mieszkań w pełną instalację sanitarną, przestrzeganie norm ograniczonego użytkowania terenów wzdłuż urządzeń elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, gazowych,



zapewnienie ochrony sanitarnej w strefie ujęć wody, czystość wód (w tym rzeki Gadki), właściwa gospodarka odpadami, zmniejszanie skażenia środowiska poprzez węglowy system ogrzewania, ograniczenia hałasu (w tym głównie komunikacyjnego), ograniczanie sytuacji kolizyjnych poprzez stałą poprawę organizacji ruchu transportu samochodowego, ruchu tramwajowego. Istotnym elementem jest także zapobieganie patologiom społecznym i ubóstwu ludności. Istotnym elementem zapobiegania utracie zdrowia jest prowadzona na terenie gminy działalność profilaktyczna przeciw uzależnieniom, w tym alkoholizmowi.

Znaczną rolę w udzielaniu niezbędnej pomocy w trudnych sytuacjach wynikających z bezrobocia, niepełnosprawności, długotrwałej choroby, zdarzeń losowych, klęsk żywiołowych (a więc w sytuacjach zagrożenia zdrowia i mienia) odgrywa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Otacza on opieką około 200 mieszkańców. Zajęcia skierowane do osób z zaburzeniami psychicznymi prowadzone będą w Środowiskowym Domu Samopomocy. Z części pomieszczenia tego Domu korzystać ma także Ośrodek Zdrowia dla potrzeb rozwinięcia rehabilitacji medycznej.

6. Według informacji zawartych w „Strategii rozwoju gminy” „... analiza policyjnych statystyk oraz danych z sądu wykazuje, że w latach 2006 – 2007 nie popełniono na terenie gminy żadnej zbrodni, lecz jedynie występki”. Dominują drobne kradzieże oraz włamania.

Istotnymi elementami zagrożenia bezpieczeństwa publicznego są wypadki i kolizje drogowe.

Nad bezpieczeństwem ludności czuwają patrole policyjne.

Zagrożenie mienia ludności wynika z potencjalnych warunków zagrożenia pożarowego. Obiekty ogrzewane są w formie tradycyjne, tzn. dominuje indywidualne ogrzewanie mieszkań.

## **V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **V.1. UWAGI OGÓLNE**

Cele ochrony przyrody to utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów, zachowanie różnorodności biologicznej, zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin i zwierząt wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymanie, ochronę lub przywracanie do właściwego stanu.

Podstawą społecznego i gospodarczego rozwoju gminy jest zachowanie przyrodniczych podstaw rozwoju, które zawsze odgrywały istotną rolę w kształtowaniu układów przestrzennych gminy.

Dokonujące się procesy urbanistyczne wywierają ogromny (nie zawsze korzystny wpływ) na środowisko. Przy złożoności procesów zachodzących w środowisku naturalnym należy odpowiedzieć na pytanie jakie są walory środowiska gminy Ksawerów, jakie i gdzie występują naruszenia stanu środowiska, a więc jakie główne problemy dotyczące omawianej problematyki występują w gminie Ksawerów.

## V.2. POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE

Gmina Ksawerów położona jest na terenie Polski Środkowej. Na tle krain wyznaczonych przez Dylikową, teren badań leży na Wyżynie Łódzkiej w obrębie Krainy Wielkich Dolin.



*Położenie obszaru na tle krain geograficznych wg Dylikowej, 1973*

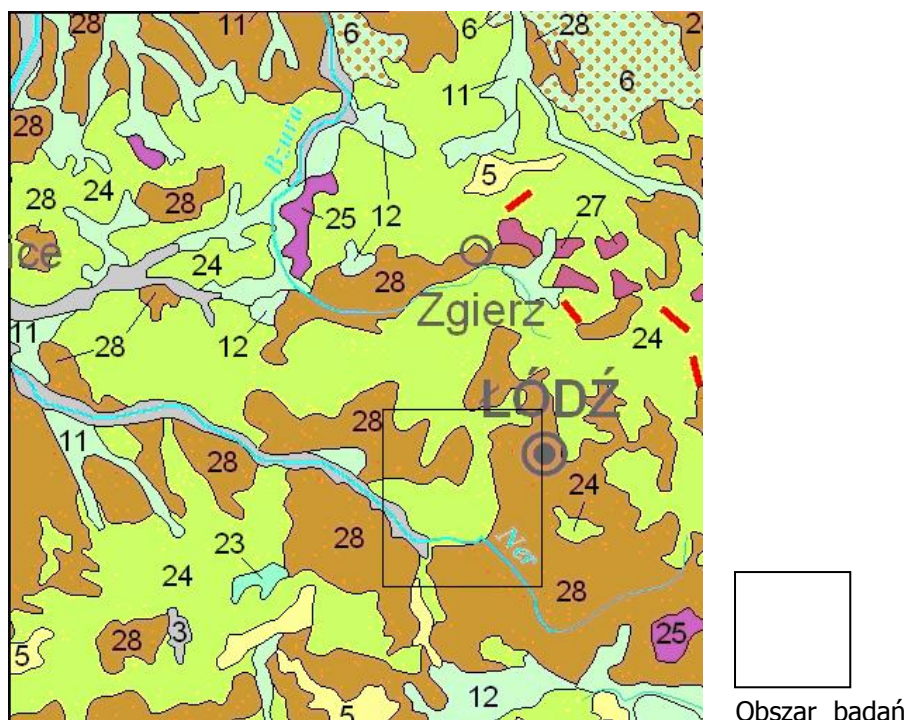
## V.3. BUDOWA GEOLOGICZNA, TEKTONIKA, RZEŻBA TERENU I WARUNKI KLIMATYCZNE


### 1. Budowa geologiczna


Gmina Ksawerów położona jest w zasięgu synklinorium szczecińsko-łódzko-miechowskiego, a dokładniej niecki mogileńsko-łódzkiej wypełnionej osadami kredy. Utwory kredowe prawie wyłącznie wykształcone są w facji węglanowej jako wapienie z krzemieniami i marglami.

Osady trzeciorzędowe nie stanowią ciągłej pokrywy. Ich miąższość jest bardzo zmienna i waha się od kilku centymetrów do ok. 30 m.

Konfiguracja dzisiejszej powierzchni gminy jest w podstawowych zrębach wynikiem akumulacyjnej działalności łądolodów środkowopolskich, a przede wszystkim zlodowacenia Warty. Stanowi ona płaską zdenudowaną wysoczyznę morenową, zbudowaną głównie z plejstocenijskich utworów gliniastych, piaszczystych oraz żwirów lodowcowych. Skałą macierzystą, są także osady holocenijskie, występujące w dolinie rzeki Gadki: piaski, piaski z domieszką części organicznych oraz namuły.



 28 Plejstocen – Gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe

 24 Plejstocen – Piaski i żwiry sandrowe

Opracowanie własne na podstawie Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, w skali 1: 50 000

## 2. Rzeźba terenu

Omawiana gmina leży w zasięgu Wzniesień Łódzkich, wchodzących w skład Wzniesień Południowo-Mazowieckich (J. Kondracki). Stanowi ona płaską zdenudowaną wysoczyznę morenową zbudowaną z utworów gliniastych i piaszczystych.



Opracowanie własne na podstawie J. Kondracki, 1965, *Regiony Geograficzne Polski*. Hipsometria  
Obszar wznosi się średnio około 190 m n.p.m. i łagodnie opada od ponad 200 m n.p.m. w części południowo-  
wschodniej, do poniżej 190 m n.p.m. w części zachodniej.

### 3. Klimat

Według regionalizacji klimatycznej Wosia (1994) badany obszar znajduje się w regionie Środkowopolskim(VII) W ciągu roku jest tu średnio 30-35 dni z pogodą umiarkowaną ciepłą, z dużym zachmurzeniem i opadami, 30 dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną z dużym zachmurzeniem i opadami, 7 dni z pogodą umiarkowanie mroźną, z dużym zachmurzeniem i opadami i 8 dni z pogodą dość mroźną, pochmurną bez opadu. Średnioroczna suma opadów wynosi zaledwie ok. 560 mm z objawami niedoboru w miesiącach lipiec - wrzesień.

Gmina Ksawerów położona jest w centralnej części Polski, w części województwa łódzkiego. Leży w strefie ścierania się wpływów atlantyckich i kontynentalnych - częściej ulega oddziaływaniu mas powietrza z zachodu. Klimat umiarkowany. Klimatyczną osobliwością środkowej Polski, są chłodne dni na wiosnę, kiedy dociera do nas powietrze arktyczne oraz ciepłe i słoneczne lato, wywołane przez masy

zwrotnikowe. Średnia temperatura przekracza nieco 8°C, przy przeciętnie najchłodniejszym styczniu (-3°C) i najcieplejszym lipcu (19°C). Można przyjąć, że na omawianym terenie w ciągu około 45% dni pogodę kształtują masy powietrza polarnomorskiego (w lecie do 60 %, wiosną ponad 30 %). W ciągu około 38 % dni w roku panują masy powietrza polarne kontynentalnego, a przez 10% dni - masy powietrza arktycznego( najczęściej wiosną) Powietrze zwrotnikowe występuje bardzo rzadko i przynosi niezwykle w danej porze okresy ciepła( najczęściej jesienią).

W przebiegu rocznym najmniej energii promieniowania całkowitego słońca dochodzi do powierzchni ziemi w grudniu, a najwięcej w czerwcu. Charakterystyczną cechą przebiegu zachmurzenia jest wyraźny rytm roczny z maksimum w zimie (około 7,5 w skali 10-stopniowej), a minimum w ostatnich miesiącach lata (sierpień i wrzesień -5,5 w skali 10-stopniowej). W ciągu całego roku w woj. łódzkim, a więc też w gminie Ksawerów jest przeciętnie 35-40 dni pogodnych (zachmurzenie mniejsze lub równe 2, w skali 10-stopniowej) oraz około 140 dni pochmurnych (zachmurzenie średnie dobowe równe lub większe niż 8). Średnia trwałość pokrywy śnieżnej wynosi od 50 do 70 dni. Przeciętna grubość pokrywy śnieżnej wynosi od kilku do kilkunastu centymetrów.

#### **V.4. WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE**

##### **1. Wody powierzchniowe**

Obszar gminy Ksawerów leży na dziale wodnym między Nerem i Dobrzyńką, a odwadniany jest przez rzekę Gadkę.

Rzeka Gadka w roku hydrologicznym 2005 (listopad 2005 r. - grudzień 2006 r.) kontrolowana była w punkcie ujściowym usytuowanym przy ul. Patriotycznej w Łodzi (0,3 km) Rzeka zasila Stawy Stefańskiego wykorzystywane do celów rekreacyjnych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźników jakościowych, rzekę zakwalifikowano do V –ej klasy czystości, czyli do wód złej jakości.

##### **2. Wody podziemne**

Na obszarze gminy Ksawerów główne piętra użytkowe stanowią czwartorzędowe piętro wodonośne oraz piętro mezozoiczne.

W obrębie piętra czwartorzędowego wyróżnić można poziom gruntowy, poziom międzyglinowy i poziom podglinowy.

Występowanie poziomu gruntowego związane jest przeważnie z piaskami i żwirami obniżen dolinnych, a także w spiaszczonych partiach glin morenowych. Ich stan ulega sezonowym wahaniom.

Poziom międzyglinowy występuje w osadach piaszczysto-żwirowych oddzielających gliny morenowe zlodowacenia południowopolskiego i środkowopolskiego.

Występują też niekiedy wody śródglinowe, które można spotkać na głębokości 3-5 m i ujmowane są przez studnie kopane.



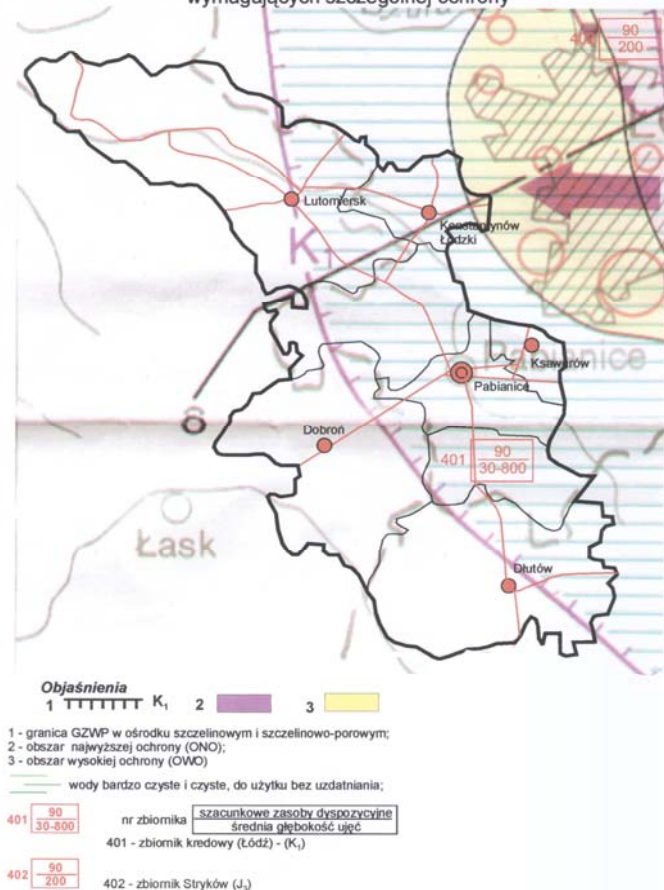
Wody morenowe występują na głębokości 8-15m., a niekiedy nawet głębiej. Miąższość utworów wodonośnych jest bardzo zróżnicowana i wynosi od 5 do > 40 m. Wydajności potencjalne studni wahają się od kilku do kilkudziesięciu m<sup>3</sup>/h. Piętro górnokredowe występuje w spękanych wapieniach i marglach.

Gmina posiada dwa nowe ujęcia wód podziemnych, przy ul. Szkolnej i w Woli Zaradzyńskiej o łącznej wydajności  $Q_{max} = 5,3$  tys.m<sup>3</sup>/dobę. W przeliczeniu na jednego mieszkańca wydajność stacji wodociągowych wynosi ok.  $Q_{max} = 0,78$  m<sup>3</sup>/dobę/osobę, co oznacza dużą rezerwę w stosunku do obecnego zużycia wody.

Omawiane piętro ma głównie charakter naporowy, a zasilane jest w większości przez drenaż nadległego, czwartorzędowego poziomu wodonośnego.

Gmina Ksawerów leży w południowej części głównych zbiorników wód podziemnych łódzkiej niecki kredowej. Są to wody klasy Ia i Ib, o nie zagrożonej jakości dzięki naturalnej hydrogeologicznej izolacji.

Położenie gminy Ksawerów na tle Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony



Źródło: Inwentaryzacja złóż kopalin, punktów eksploatacji i składowisk odpadów z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska, gmina Ksawerów. Łódzki Urząd Wojewódzki. Stan na dzień 31.12. 2003 r.

**Zestawienie profili geologicznych gm. Ksawerów, wg inwentaryzacji woj. łódzkiego** wg stanu na 31.01.97 r. (w tym czasie Ksawerów należał do gminy Pabianice)

Skala 1:10 000.

1. Otwór nr 23

Lokalizacja: Widzew k/ Ksawerowa.

Rzędna: 188,61 m n.p.m.

Głębokość: 41,5 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: trzeciorzęd.

2. Otwór nr 24

Lokalizacja: Widzew k/ Ksawerowa.

Rzędna: 189,04 m n.p.m.

Głębokość : 41,0 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: kreda.

3. Otwór nr 30

Lokalizacja: Ksawerów, ul. Zachodnia,

Rzędna: 199,228 m n.p.m.

Głębokość: 12,0 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: czwartorzęd.

4. Otwór nr 37

Lokalizacja: Ksawerów, ul Nowotki 5,

Rzędna: 184,86 m n.p.m.

Głębokość: 18,3 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: czwartorzęd.

5. Otwór nr 56

Lokalizacja: Kolonia Wola Zaradzyńska,

Rzędna: 199,35 m n.p.m.

Głębokość: 12,0 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: czwartorzęd.

6. Otwór nr 75

Lokalizacja: Ksawerów, ul. Szkolna,

Rzędna: 199,80 m n.p.m.

Głębokość: 43,0 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: kreda górna

7. Otwór nr 80

Lokalizacja: Wola Zaradzyńska,

Rzędna: 192,0 m n.p.m.

Głębokość: 75,0 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: trzeciorzęd.

8. Otwór nr 81

Lokalizacja: Wola Zaradzyńska,

Rzędna: 192,0 m n.p.m.

Głębokość: 15,0 m p.p.t.

Wiek ujętej warstwy: czwartorzęd.

## **V.5. STAN I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA**

1. Ze względu na silne przekształcenia antropogeniczne krajobrazu naturalnego, żaden fragment gminy Ksawerów nie znalazł się w granicach przyrodniczych terenów chronionych.

Środowisko przyrodnicze gminy Ksawerów zostało silnie przekształcone poprzez procesy urbanizacyjne.

Współcześnie niemal połowa powierzchni gminy zajęta jest pod różnego rodzaju budownictwo (mieszkaniowe, przemysłowe, usługowe, drogowe).

Naturalne enklawy przyrodnicze występują sporadycznie, tworzą je niewielkie zadrzewienia i niezbyt duże kompleksy leśne na południu gminy.

Oceniając stan środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, iż podstawowym rodzajem zagrożeń środowiskowych w gminie są zagrożenia o charakterze antropogenicznym, a wśród nich niewłaściwie funkcjonująca gospodarka ściekowa.

Indywidualne gospodarstwa domowe, w większości wsi położonych na terenie gminy odprowadzają nieczystości do często nieszczelnych szamb, czy też dołów chłonnych.

Zdarza się, iż nieczystości odprowadzane są do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych lub wylewane są wprost na pola uprawne.

Niski stopień skanalizowania gminy staje się przyczyną ciągłego pogarszania się stanu czystości wód.

Wody wszystkich cieków w gminie, w tym i Gadki zakwalifikowane zostały jako nie odpowiadające normom (wody pozaklasowe).

Część ścieków z terenu gminy Ksawerów odprowadzana jest do GOŚ ŁAM, poprzez kolektor z Pabianic.

Jak wykazują badania prowadzone przez WIOŚ w Łodzi w ramach monitoringu regionalnego do zbiorników bezodpływowych i rowów melioracyjnych odprowadzają swoje ścieki również istniejące na terenie gminy zakłady przemysłowo-przetwórcze i usługowe.

Rzeka Gadka – główny ciek gminy jest odbiornikiem zanieczyszczeń bytowo-gospodarczych, przemysłowych, a także rolniczych oraz zanieczyszczonych wód opadowych.

Nadmiernie wprowadzane zanieczyszczenia organiczne spowodowały w wodach Gadki wystąpienie deficytu tlenowego i obciążły rzekę dużym ładunkiem biogenów, zanieczyszczeń mechanicznych i bakteryjnych.

Na stan wód powierzchniowych ma również negatywny wpływ gospodarka hodowlana jak i nadmierna chemizacja produkcji rolnej.

Wody pierwszego i drugiego poziomu wodonośnego (czwartorzęd) ujmowane gospodarskimi studniami kopanymi, wykazują duże zanieczyszczenie; zaliczane są bądź to do III- eciej klasy czystości lub nawet ich stan czystości jest poniżej obowiązujących norm. Jest to główny powód braku możliwości wykorzystania wód tych poziomów wodonośnych do celów ujęciowych.



Jakość wód z głównego poziomu wodonośnego (górnokredowego) jest zadawalająca. Woda zawiera jednak ponadnormatywne ilości związków żelaza i dlatego wymaga uzdatnienia.

Innym problemem na terenie gminy Ksawerów jest sposób odprowadzania wód opadowych, który nie jest rozwiązany w sposób zadawalający. Kanalizacja deszczowa na terenie gminy jest fragmentaryczna.

Funkcję kanalizacji pełnią rowy melioracyjne oraz system podziemnych rowów melioracyjnych.

Odprowadzanie wód opadowych z głównych ciągów komunikacyjnych, z terenów o intensywnej zabudowie, powinna zapewnić budowa sieci kanalizacji deszczowej w ulicach z wykorzystaniem istniejących rowów melioracyjnych i cieków dla odbioru tych wód.

Tereny zlewni rzeki Gadki, są zmeliorowane, zdrenowane, ale w dużej mierze zdewastowane przez lokalizację zabudowy. Zakłócone są stosunki wodne.

2. Zasoby przyrodnicze gminy Ksawerów, to też zadrzewienia śródpolne i niewielkie powierzchniowo lasy, poprzęplątane łąkami oraz polami uprawnymi urozmaiconymi stawami i ciekami wodnymi płynącymi przez równinny obszar. Zmniejszenie obszarów leśnych wpływa niekorzystnie na warunki mikroklimatyczne obszaru oraz zwiększa podatność podłoża na degradację. Ze zbiorowiskami roślinnymi ściśle związane jest występowanie zwierząt. W związku ze zmianami szaty roślinnej (wylesienia, osuszanie łąk, melioracje, procesy urbanizacyjne) zniszczone zostały naturalne siedliska i biotopy dla fauny regionu i w związku z tym nastąpiły znaczne ubytki wśród różnych gatunków zwierząt, głównie ssaków.
3. Dla jakości środowiska przyrodniczego ważne jest też zagrożenie ze strony odpadów, zagrożenie hałasem oraz zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego: Brak określonych rygorów gromadzenia odpadów stanowi zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza atmosferycznego. Składowane odpady oddziałują także na tereny przyległe powodując ich degradację, jak również pogarszają walory estetyczne środowiska. Na terenie gminy Ksawerów nie funkcjonuje żadne gminne składowisko odpadów komunalnych, nie ma też żadnej firmy zajmującej się unieszkodliwianiem odpadów. Składowanie odpadów odbywa się poza terenem gminy Ksawerów. System składowania i utylizacji odpadów nie jest w pełni szczelny, czego efektem są „dzikie składowiska opadów”, zaśmiecanie rowów melioracyjnych lasów i zadrzewień śródpolnych. Biorąc pod uwagę występujący intensywny proces rozwoju mieszkalnictwa, usług i drobnego przemysłu na obszarze gminy oraz istniejący tranzyt krajowy i międzynarodowy przebiegający przez jej teren, można założyć, że zagrożenie odpadami będzie stopniowo wzrastać. Na omawianym terenie można znaleźć kilka „dzikich” składowisk odpadów (głównie opakowań z tworzyw sztucznych, papieru, szkła oraz odpadów komunalnych). Składowiska te występują najczęściej w niewielkich zagłębieniach

terenu z dala od zabudowy, bądź też na terenach zalesionych. Poważnym zagrożeniem są też lokalne zaśmiecenia terenu związane głównie z terenami rowów melioracyjnych.

4. Głównym źródłem hałasu na obszarze gminy Ksawerów jest komunikacja (samochody oraz tramwaje). Wzrost liczby środków transportu pociąga za sobą systematyczny wzrost poziomu hałasu. Największe zmiany klimatu akustycznego obserwowane są wzdłuż drogi krajowej S-14 (ul. Łódzka). Na drogach mniej uczęszczanych poziom hałasu jest znacznie niższy.
5. Zanieczyszczenie powietrza gminy Ksawerów pochodzi z lokalnych palenisk domowych, kotłowni, spalania paliw do celów grzewczych, przemysłu, transportu i komunikacji oraz z Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, w tym Pabianic. Największy wpływ na jakość powietrza na terenach silnie zurbanizowanych (a za taki należy uznać większą część gminy) ma suma emisji z dużej liczby niskich emitorów, które kształtują w znacznym stopniu poziom zanieczyszczeń powietrza w swoim najbliższym otoczeniu. Tymi emitorami są lokalne kotłownie, paleniska przydomowe oraz bardzo charakterystyczne dla gminy Ksawerów paleniska służące do ogrzewania szklarni. Najbardziej powszechnymi zanieczyszczeniami są substancje emitowane do atmosfery, z których najważniejsze to:  $\text{SO}_2$ ,  $\text{NO}_2$ ,  $\text{CO}_2$  oraz pyły. Stężenie  $\text{SO}_2$ , w gminie w skali roku jest podwyższone w stosunku do obszarów sąsiednich. Wynika to z występowania w gminie licznych źródeł emisji związanych z produkcją szklarniową. Kolejnym źródłem zanieczyszczenia na terenie gminy Ksawerów jest transport samochodowy, będący dostarczycielem gazowych substancji szkodliwych i hałasu. Głównym obszarem odczuwalnego wpływu komunikacji na stan powietrza atmosferycznego jest droga krajowa Nr 14, łącząca Łódź z Pabianicami. Szczególnie niekorzystne warunki jeśli chodzi o stan zanieczyszczenia powietrza występują w obszarach o gęstej zabudowie oraz wzdłuż obustronnie, zwarcie zbudowanych ulic z tranzytową komunikacją samochodową (ul. Łódzka, ul. Rzgowska). Przy głównej arterii komunikacyjnej (ul. Łódzka) stężenie  $\text{NO}_2$  jest wielokrotnie wyższe; na granicy dopuszczalnych wartości. Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego pyłem wynika z oddziaływania źródeł naturalnych (erozja gleb, pożary, wietrzenie skał) oraz antropogenicznych (podczas ogrzewania, spalania, procesów mechanicznych i chemicznych, komunikacji drogowej oraz w procesach produkcyjnych). Zanieczyszczenie pyłem obszaru gminy Ksawerów utrzymuje się na poziomie średnim w województwie.

\*  
\*      \*

Wniosek:

- pomimo różnych ocen stanu środowiska gminy, w tym jego zagrożenia, ocena porównawcza stwarza podstawy do stwierdzenia, że środowisko przyrodnicze nie stwarza barier niemożliwych do przekroczenia. Warunkiem jest rozwiązanie problemów gospodarki wodno-ściekowej i ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza i zmniejszenie natężenia hałasu.

**V.5. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

1. Gmina Ksawerów posiada na ogół dobre warunki przyrodnicze do produkcji rolniczej. Wynika to z bonitacji gleb. Na około 50% powierzchni użytków rolnych gminy występują gleby, które zaliczono do II i III klasy bonitacyjnej czyli do gleb ornych dobrych i średnio dobrych.

Przydatność bonitacyjna gleb według klas bonitacyjnych, wyrażona w % powierzchni użytków rolnych przedstawia się następująco:

- gleby klasy II – 3 %
- gleby klasy III – 46 %
- gleby klasy IV – 33%
- gleby klasy V – 14 %
- gleby klasy VI – 4%

Gmina Ksawerów jest najmniejszą pod względem powierzchni użytków rolnych jednostką wśród gmin województwa łódzkiego. Powierzchnia użytków rolnych wynosi tylko 835 ha (stanowi to 0,8 % powierzchni użytków rolnych woj. łódzkiego).

Powierzchnia gruntów ornych wynosi 710 ha, trwałych użytków zielonych 114 ha, sadów 11 ha.

Szczegółową strukturę użytków rolnych w gospodarstwach rolnych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Ogółem		W tym gospodarstwa indywidualne	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Ogółem	985,68	100,00	798,64	100,00
Użytki rolne	835,63	84,8	667,63	83,6
Grunty orne	710,43	72,1	543,43	68,0
W tym:				
- odłogi	257,11	26,1	200,23	25,1
- ugory	37,26	3,8	37,26	4,7
Sady	11,36	1,2	10,36	1,3
Łąki	103,53	10,5	103,53	13,0
Pastwiska	10,31	1,0	10,31	1,3
Lasy i grunty leśne	27,01	2,7	27,01	3,4
Pozostałe grunty	123,04	12,5	104,0	13,0

Dane: Urząd gminy w Ksawerowie

Warunki glebowe w gminie Ksawerów są zróżnicowane przestrzennie. Dominują głównie gleby brunatne, bielcowe i pseudobielcowe III i IV klasy bonitacyjnej, zaliczane do kompleksów żyznych bardzo dobrych i dobrych.

Wśród zbóż dominują mieszanki zbożowe oraz żyto. Plony zbliżone są do średnich w województwie łódzkim.

Parametry statystyczne produkcji mleka kształtują się znacznie poniżej średniej wojewódzkiej. Obsada krów na 100 ha użytków rolnych wynosi w gminie 2,9 (przy średniej wojewódzkiej 21,1).

W gminie Ksawerów nie można pominąć specjalnych działów produkcji rolniczej. Kierunek ten produkcji stanowi wyznacznik charakteru produkcji rolniczej w gminie Ksawerów. Na koniec 2006 roku było 135 producentów w dziale specjalnej produkcji rolniczej.

Dominują producenci roślin ozdobnych (105 obiektów produkcyjnych), warzyw (67 obiektów produkcyjnych) oraz grzybów (2 obiekty produkcyjne), 70 gospodarstw prowadzi produkcję pod osłonami na powierzchni do 500 m<sup>2</sup>, 65 w przedziale powyżej 500 m<sup>2</sup>.

Ogólna powierzchnia gruntów przeznaczonych pod produkcję w działach specjalnych wynosi 12,0 ha, w tym pod uprawami:

- roślin ozdobnych – 7,2 ha (60,0 %)
- warzyw – 4,7 ha (39,2 %)
- grzybów – 0,1 ha (0,8 ha).

Istniejące tradycje, a także niezbędne kwalifikacje zawodowe osób prowadzących specjalistyczne gospodarstwa rolne, to niewątpliwie największe atuty rolniczych uwarunkowań istniejących w gminie.

Produkcja roślin ozdobnych i warzyw pod osłonami dla wielu drobnych właścicieli gospodarstw stanowi jedno z podstawowych źródeł dochodu.

## 2. Struktura wielkości gospodarstw rolnych w gminie Ksawerów

Wielkość gospodarstw rolnych	Liczba gospodarstw	Powierzchnia w hektarach	
		Ogólna	Użytków rolnych
<b>OGÓŁEM</b>			
Ogółem	523	985,68	835,63
Do 1 ha	349	153,12	115,74
1-5 ha	144	366,31	306,04
5- 10 ha	23	184,24	160,68
10-15 ha	4	54,90	49,90
15 ha i więcej	3	227,11	203,27
<b>W tym gospodarstwa indywidualne</b>			
Ogółem	522	798,64	667,63
Do 1 ha	349	153,12	115,74
1-5 ha	144	366,31	306,04
5-10 ha	23	184,24	160,68
10-15 ha	4	54,90	49,90
15 ha i więcej	2	40,07	35,27

*Dane Urzędu Gminy w Ksawerowie*

Gospodarstwa rolne o powierzchni do 1 ha stanowią 66,7% wszystkich gospodarstw, natomiast od 1 ha do 5 ha to 27,5 %. Tylko 3 gospodarstwa rolne mają powyżej 15 ha, w tym 1 gospodarstwo państwowe przy Zespole Szkół Rolniczych w Widzewie, o powierzchni ponad 150 ha.

Około 40 % indywidualnych gospodarstw rolnych w gminie Ksawerów prowadzi działalność rolniczą głównie na zaspokojenie własnych potrzeb i potrzeb swojej rodziny.

### 3. Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Dla określenia, ewentualnie porównania możliwości produkcyjnych poszczególnych regionów czy terytorialnych jednostek administracyjnych należy przeprowadzić ocenę wszystkich elementów środowiska przyrodniczego, które decydują o końcowych efektach produkcji rolnej. W Polsce do tego celu wykorzystano metodę opracowaną przez IUNG (Witek i in. 1974, 1981).

Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej polega na punktowej wycenie czterech podstawowych elementów środowiska, tj. gleby, agroklimatu, rzeźby terenu i warunków wodnych.

Na podstawie dokonanej waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski Środkowej wg gmin (opracowano na podstawie materiałów IUNG w Puławach lat 1981-88), ocena w punktach dla ówczesnej Gminy Pabianice – do której przynależała wówczas gmina Ksawerów wynosiła: 50,7:71,0; 50,7- jakość i przydatność rolnicza gleb (skala 100-punktowa); 71,0- warunki agroekologiczne (skala 123-punktowa).

Informacje pochodzą z „Środowisko Geograficzne Polski Środkowej” Zbiór studiów pod redakcją Stanisława Pączki. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 1993.

W omawianej gminie należy zwrócić uwagę na problem bardzo silnego zurbanizowania gminy, przez co bardzo wiele terenów z dobrymi glebami klasy III, a nawet II zostało zajęte pod zabudowę.

Podsumowując przytoczone dane ogólne dotyczące produkcji rolnej można stwierdzić, że gmina Ksawerów pod tym względem ma bardzo małe znaczenie w skali województwa łódzkiego. Rola produkcji rolnej na skutek wielu barier - (np. przestrzennych) maleje w ekonomicznym znaczeniu dla rozwoju gminy.

W ostatnich latach obserwuje się proces przekształcania gminy Ksawerów z gminy typowo rolniczej w obszar o wzrastającej roli handlowo-usługowo-produkcyjnej.

### 4. Roślinność

Omawiając antropogeniczne przeobrażenia roślinności w gminie Ksawerów stwierdza się, że teren ten pokrywa roślinność charakterystyczna dla terenów, gdzie człowiek zniszczył naturalną pokrywę roślinną.

W gminie Ksawerów występuje negatywne zjawisko- mała powierzchnia lasów I terenów zielonych.

Gmina Ksawerów, to najmniej zalesiona gmina woj. łódzkiego. Szata roślinna to głównie sosna i olcha. Obszary leśne to głównie rozproszone małe lasy i obszary zadrzewione.

Dość dużo zieleni wysokiej znajduje się z kolei w ciągach ulicznych - przeważają klony, kasztanowce, jesiony i topole.

## **VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I MIEJSC PAMIĘCI NARODOWEJ**

### **VI.1 ZARYS HISTORII GMINY KSAWERÓW**

Teren gminy Ksawerów był częścią składową kasztelani chłopskiej, która od XI wieku wchodziła w skład dóbr kościelnych będących własnością kapituły krakowskiej.

Osada Ksawerów powstała w 1825 r. w związku z rządowym planem rozwijania tkactwa w okolicach Pabianic.

W XIX w. Ksawerów należał do gminy Widzew. Rodzina Kindlerów, pabianickich fabrykantów wzniosła tutaj kaplicę katolicką, która służy obecnie jako kościół parafialny Matki Boskiej Częstochowskiej. Znacznie starszy rodowód posiada miejscowość Widzew. Znajdował się tutaj od XVII w. folwark wchodzący w skład dóbr pabianickich. W XIX w. powstała obok niego wieś. Dobra Widzew w 1841 r. nabył Mateusz Lubowidzki, członek Rady Stanu Królestwa Polskiego.

W 1873 r. folwark Widzew stał się własnością Rudolfa Kindlera, który w 1897 r. wybudował tutaj pałac w stylu chateau, zachowany do dziś.

Oprócz tego znajduje się też kaplica wybudowana przez Mateusza Lubowidzkiego.

**Ksawerów** należy do najmłodszych miejscowości na terenie gminy. Powstał na początku XIX wieku, kiedy zlokalizowano tu osadę dla przędników i sprowadzono trzy pierwsze rodziny. W 1824 roku po raz pierwszy pojawia się w dokumentach nazwa "Xawerów".

Wkrótce pojawiają się kolejni osadnicy pochodzący z Czech i Niemiec. Licznie zasiedlają sam Ksawerów, ale także Teklin, Kolonię Wolę Zaradzyńską.

Początkowo Ksawerów należał do gminy Pabianice, a od 1866 roku stanowił część gminy Widzew. Gmina Widzew obejmowała swym zasięgiem znaczną część obecnej gminy Ksawerów, a także tereny które dzisiaj położone są na terenie Łodzi i Pabianic. W 1945 r. siedzibę Urzędu Gminy Widzew przeniesiono do Ksawerowa. Gmina Ksawerów powstała 1 stycznia 1973 roku i działała do 31 lipca 1976 roku, kiedy włączono ją do gminy Pabianice. Ponownie gminę tę utworzono 1 stycznia 1997 roku.

**Wola Zaradzyńska** - dawniej zwana Wolą Rypułtowską, powstała nie później niż w XIV w. W pierwszej połowie XVIII wieku z powodu wojen i epidemii całkowicie wyludniona.

**Widzew** - powstał prawdopodobnie w XIV w. jako folwark dworski na terenie wsi Widzew- w rejonie obecnego założenia parkowo- pałacowego, przy ul. Szkolnej. Wieś Widzew założona została dopiero w XIX w.; poprzednia jej nazwa to Widzów.

Folwark Widzew w pierwszej połowie XIX w. wchodził wraz z wsiami: Bychlewo, Piątkowisko, Chocianowice, Jutrzkowice, Laskowice, Pawłowice, Chechło, Wola Zaradzyńska, Teklin, Hermanów, Kardew, Dąbrowo, Rydzyny, Teresin, Rypułtowice, Żdźary i Pliszka w skład dóbr rządowych ekonomii Pabianickiej.

O Żdźarach czytamy w „Słowniku geograficznym Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich” następującą wzmiankę: „Żdźary albo Zdziary, kolonia, pow. łaski, gm. Widzew, parafia Pabianice.

Kolonia Żdźary powstała z osad uwłaszczonych, ma 141 mórg ziemi ornej, ogrodów – 119 mórg, łąk- 17 mórg, pastwisk –1morga, nieużytków – morgi 4, budynki murowane –3, budynki drewniane –3”.

Jak z tego wynika, w 2 poł. XIX w. w Żdźarach nie było jeszcze żadnego majątku. Jego historia rozpoczyna się prawdopodobnie na przełomie XIX i XX w, wraz z silnym rozwojem przemysłu w regionie łódzkim w oparciu o obcy kapitał.

## **VI.2. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I ZASAD OCHRONY TERENÓW I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH**

1. Dobra kultury wpisane do Rejestru Zabytów:

### **Ksawerów, Widzew, ul. Szkolna12- dawny pałac Oskara Kindlera,**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr-2 2/953

Nr i data wpisu do rejestru zabytków- Nr rej. A/279 z dnia 10.05.1981 r.

(wszelkie prace na terenie obiektu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków)

Obecna funkcja- usługi,

Materiał – ceglany.

Datowanie-lata 1897-98 r.

Numer ewidencyjny działki-2162/3,

Własność – prywatna,

Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X.2005 r.

Rodzaj użytkowania – mieszkalne.

Stan zachowania – dobry,

Rodzaje zagrożeń- brak bieżącego remontu/ pielęgnacji.

2. Dobra kultury wpisane do Ewidencji Zabytków

**1) Ksawerów, ul. Wschodnia 20 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 1/953

Obecna funkcja- mieszkalna,

Materiał – ceglany

Datowanie- XIX /XX w.

Numer ewidencyjny działki-865,

Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.

Rodzaj użytkowania – mieszkalne,

Własność – prywatna,

Stan zachowania – dobry,

**2) Ksawerów, ul. Wschodnia 22 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 2/953

Obecna funkcja- mieszkalna,

Materiał – mieszany,

Datowanie- XIX /XX w.

Numer ewidencyjny działki - 891,

Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.

Rodzaj użytkowania – mieszkalne,

Własność – prywatna,

Stan zachowania – dobry,

**3) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wschodnia 39 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 3/953

Obecna funkcja- mieszkalna,

Materiał – ceglany

Datowanie- XIX /XX w.

Numer ewidencyjny działki-57,

Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.

Rodzaj użytkowania – mieszkalne,

Własność – prywatna,

Stan zachowania – dobry,

**4) Ksawerów, ul. Wschodnia 40 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 4/953

Obecna funkcja- mieszkalna,

Materiał – ceglany

Datowanie- II poł. XIX w.

Numer ewidencyjny działki-1035/9,

Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.

Rodzaj użytkowania – mieszkalne,



Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**5) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wschodnia 41 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 6/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki 59/4,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**6) Ksawerów, ul. Wschonia 66 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 5/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-1133,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**7) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wschodnia 95 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 7/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-312/4,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**8) Ksawerów, ul. Wschonia 98,100,102,104 – zespół budynków mieszkalnych**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 9/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie-początek XX w.  
Numer ewidencyjny działki-1364/12, 1364/13, 1364/23-24,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.

Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**9) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wschodnia 109 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 10/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-330/4,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**10) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wschodnia 113 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 11/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-335,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**11) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wschodnia 129 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 12/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- 2 poł. XIX w.  
Numer ewidencyjny działki-506/2,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**12) Ksawerów, Teklin ul. Zachodnia 26 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 13/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- 1 poł. XX w.  
Numer ewidencyjny działki-1811,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05

z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**13) Ksawerów, ul. Zachodnia 27 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 14/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-1506/1,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,  
Rodzaje zagrożeń – zagrożenia inwestycyjne względem obiektu.

**14) Ksawerów, ul. Zachodnia 49 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 15/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-1628/1,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**15) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Złota 8 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 16/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-6,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**16) Ksawerów, Widzew, ul. Giełdowa 14 - budynek folwarczny magazynowo- gospodarczy**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 18/953  
Obecna funkcja- magazynowa  
Materiał – ceglany.  
Datowanie- lata 90-ąte XIX w.  
Numer ewidencyjny działki-2161/37,

Własność – prywatna,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XI/75/99  
z dnia 30. VI.1999 r.  
Rodzaj użytkowania – pomocnicze.  
Stan zachowania –dobry.

**17) Ksawerów, ul. Jana Pawła II 1- willa, dawny gminny ośrodek  
zdrowia**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 19/953  
Obecna funkcja- w trakcie remontu  
Materiał – ceglany.  
Datowanie- początek XXw.  
Numer ewidencyjny działki-1529/7,  
Własność – komunalna,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XI/54/07  
z dnia19. IV.2007 r.  
Rodzaj użytkowania – usługi.  
Stan zachowania –dobry,

**18) Ksawerów, ul. Jana Pawła II 1- park przy willi**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 20/953  
Obecna funkcja- park  
Własność – komunalna,  
Materiał – nie dotyczy  
Datowanie- 1 poł. XX w.  
Numer ewidencyjny działki-1529/3,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – inne.  
Własność - komunalna  
Stan zachowania –zaniedbany,  
Układ przestrzenny parku, mimo braku pielęgnacji pozostaje czytelny .Widoczny jest przebieg alejek oraz ciek wodnego wraz ze stawem. Staw i ciek wodny są wyrosnięte i zarosnięte. Pielęgnacji wymagają drzewa- nieliczne pozostałe z pierwotnych nasadzeń.

**19) Ksawerów, ul. Jana Pawła II 20 - dawna szkoła – budynek  
mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr-2 1/953  
Obecna funkcja- nie użytkowany  
Materiał – ceglany.  
Datowanie- początek 1837 r.  
Numer ewidencyjny działki-1517/15,  
Własność – prywatna,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia  
20. X.2005 r.  
  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne.  
Stan zachowania –bardzo zły,

**20) Ksawerów, Widzew, ul. Szkolna12- park przy dawnym pałacu Kindlera**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 23/953  
Obecna funkcja- park  
Materiał – nie dotyczy  
Datowanie - koniec XIX w.  
Numer ewidencyjny działki-2162/3,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – inne.  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,  
Rodzaje zagrożeń- brak bieżącego remontu/ pielęgnacji.  
Park należy do dawnego założenia pałacowo- parkowo- folwarcznego na terenie wsi Widzew.  
Park założony został w końcu XIX w .zachowany jest w dość dobrym stanie, wymaga bieżącej pielęgnacji.

**21) Wola Zaradzyńska ul. Hubala 61 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 24/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-355/1,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**22) Wola Zaradzyńska ul. Hubala 63 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 25/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-354,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**24) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wolska 2 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 27/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- 2 poł. XIX w.  
Numer ewidencyjny działki-733,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05

z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**25) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wolska 9 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 28/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX/XX w.  
Numer ewidencyjny działki-590/1,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**26) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wolska 12 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 29/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-720,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**27) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wolska 14 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 30/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-719/1,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05 z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**28) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wolska 15 – budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 31/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.

Numer ewidencyjny działki-573/2,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,  
Rodzaje zagrożeń- zagrożenia inwestycyjne względem obiektu

**29) Ksawerów, Kolonia Wola Zaradzyńska ul. Wolska 18– budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 32/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- XIX /XX w.  
Numer ewidencyjny działki-707,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry,

**30) Ksawerów, Żdzary, ul. Kościuszki 3c– park wiejski**

Obecna funkcja- teren zieleni urządzonej,  
Własność – komunalna,  
Materiał – nie dotyczy  
Datowanie- początek XX w.  
Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 33/953  
Nr ewidencyjny działki-355,  
Własność- komunalna  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – inne.  
Stan zachowania –zaniedbany,  
Obecnie park jest zaniedbany, wymaga pielęgnacji.  
Z kompozycji dawnego parku zachowała się częściowo aleja grabowa. Po obu jej stronach, na terenie części leśnej dawnego parku, czytelne są komponowane zespoły drzew – po stronie północnej osiemnaście dębów błotnych, po stronie południowej cztery sosny wejmutki.

**31) Ksawerów, Żdzary, ul. Traktorowa 6– budynek mieszkalny**

Karta Gminnej Ewidencji Zabytków nr- 34/953  
Obecna funkcja- mieszkalna,  
Materiał – ceglany  
Datowanie- 1 poł.XX w.  
Numer ewidencyjny działki-282,  
Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego-Uchwała nr XXXVI/296/05  
z dnia 20. X. 2005 r.  
Rodzaj użytkowania – mieszkalne,  
Własność – prywatna,  
Stan zachowania –dobry.

**Ksawerów, Widzew, ul. Szkolna 12 - dawny pałac Oskara Kindlera**  
[dodatkowa informacja]

Rudolf Kindler nabył dobra widzewskie tj. folwark Widzew i folwark Potażnia (koło Pabianic) w 1873 r. Rudolf Kindler był właścicielem dwóch fabryk bawełny (w Pabianicach i Nowym Mieście).

Pałac pobudował w latach 1897-98 Oskar Kindler, w stylu neorenesansu i neorokoka. Projektantem był prawdopodobnie Ignacy Markiewicz.

Wraz z pałacem wzniesiono dom właściciela, dom ogrodnika, dom dla służby, 3 domy dla fernali oraz karczmę

Przed II wojną światową mieszkali w pałacu dwie córki Kindlera.

W 1939 r. stacjonował tu Lwowski Dywizjon Myśliwski, wchodzący w skład Armii Łódź.

W czasie wojny w pałacu miało swą kwaterę Gestapo.

Po wojnie zespół pałacowy przejęty został wraz z ziemią przez Państwowy Fundusz Ziemi.

Od 1946 r. pałac był siedzibą WSGW i Liceum Ogrodniczego, a po 1950 r. tylko liceum. W 1954 r. Liceum przeniesiono do nowego budynku, a w pałacu zorganizowano internat. Od 1975 roku utworzono w pałacu mieszkania dla pracowników Zespołu Szkół Rolniczych.

W 1985 r. przeprowadzono remont oddając pałac Szkole Głównej Gospodarki Wiejskiej i utworzono filię szkoły z Warszawy.

Obecnie pałac jest własnością prywatną.

Murowany budynek pałacu wzniesiono na planie prostokąta ,o wysokości dwóch kondygnacji, na cokole z piwnicami i poddaszem użytkowym. Przykryty jest wysokim dachem mansardowym z kutą balustradą. W trzeciej od wschodu osi elewacji usytuowana jest wieża z czterospadowym dachem, natomiast w drugiej kondygnacji umieszczono taras z zamkniętą balustradą.

Główne wejścia do pałacu znajdują się w południowej i północnej osi elewacji.

### **3. Na terenie gminy Ksawerów pozostały również resztki parków:**

1. Park wiejski w Żdźarach , o powierzchni 0,7ha.; objęty ochroną na podstawie Uchwały nr X/41/85 RN Miasta Łodzi z dnia 23 września 1985r.
2. Park wiejski w Ksawerowie o powierzchni 1,0 ha.; objęty ochroną na podstawie Uchwały nr X/41/85 RN Miasta Łodzi z dnia 23 września 1985r.
3. Park przy Zespole Szkół Rolniczych w Widzewie, przy ul. Szkolnej. Park wraz z zabudowaniami ma powierzchnię 2,5 ha; w tym powierzchnia zadrzewiona to 1,2 ha.

Wszystkie parki objęte są ochroną konserwatorską poprzez wpis do Ewidencji Zabytków.

Obecnie pozostały tylko resztki założeń parkowych, bez cennych okazów drzew i czytelnego układu przestrzennego.



#### **4. Cmentarze**

Ustala się zachowanie i ochronę czynnego cmentarza rzymsko-katolickiego w Ksawerowie. (dane pochodzą z Karty Cmentarza, Państwowa Służba Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki w Łodzi)

Cmentarz rzymsko- katolicki założono na terenie Ksawerowa w 1953 r. Powierzchnia ogólna -1,5 ha,. Najstarszy istniejący nagrobek: - 1948 r. -Marian Stachurski.

Groby o znaczeniu historycznym lub osób szczególnie zasłużonych:

- 1) kpt. Pilot Bronisław Malinowski- uczestnik września 1939 r.i bitwy o Wielką Brytanię. Zmarł w 1982 w Londynie,
- 2) kpt. Pilot Wojska Polskiego Józef Głowacki. Zmarł w 1965 r.
- 3) Antoni Pietrucień – jeden ze znaczniejszych fundatorów nowo wybudowanego kościoła parafialnego w Ksawerowie. Zmarł w 1983 r.

W odniesieniu do obiektów zamieszczonych w Ewidencji zabytków oraz zabytkowych cmentarzy, na wszelkie działania i zamierzenia należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W celu ochrony i weryfikacji obiektów zabytkowych, zgodnie z art. 22, ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162/2003, poz.1568), gmina zobowiązana jest prowadzić ewidencje zabytków w postaci kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. Ewidencja ta jest podstawą do sporządzenia gminnego programu opieki nad zabytkami.

Forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu.

#### **5. Stanowiska archeologiczne**

Ustala się zachowanie i ochronę stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych.

Zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu):

- 1) archeologicznych badań wykopaliskowych- poprzedzających planowane zmiany i inwestycje, na obszarze stanowiska archeologicznego.
- 2) nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu w trakcie trwania inwestycji w strefie ochrony archeologicznej- z możliwością ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych- obiektów archeologicznych.

Zakres badań i nadzorów archeologicznych ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków, na podstawie przepisów szczególnych.

Stanowiska archeologiczne powinny znajdować się w strefach ochrony archeologicznej, stanowiących ich otulinę. Dla strefy ochrony archeologicznej należy przestrzegać następujących zapisów:

- 1) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi (zgodnie z art. 31 ust. 1 ww. ustawy),
- 2) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- 3) 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 (zgodnie z art. 32 ust. 1 oraz art. 33 ust. 1 ww. ustawy) 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 wciągnięcia ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- 4) na obszarze stanowisk wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej, rolniczej czy leśnej. W przypadku planowania dużych inwestycji celu publicznego jakiejkolwiek działania naruszające strukturę gruntu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi,
- 5) przy wszelkich inwestycjach liniowych wymagających wykonania wykopów dłuższych niż 20 m i szerszych niż 30 cm. należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.
- 6) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powołać się na numer stanowiska archeologicznego lub strefy konserwatorskiej, wymienionej w oznaczeniach na mapie,
- 7) za zgodne z zapisami w Studium uznaje się powiększenie strefy ochrony archeologicznej w przypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych,
- 8) stanowiska archiwalne nie są oznaczone na rysunku Studium. Zasięg ich prawdopodobnego występowania objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Ograniczenia wynikające z występowania strefy ochrony archeologicznej obowiązują wyłącznie w granicach administracyjnych danej miejscowości i nie dotyczą istniejącej już zabudowy i terenów zainwestowanych,
- 9) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wszelkie inwestycje naruszające powierzchnię gruntu, które będą realizowane na terenie dawnego PGR-u Widzew należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie archeologii, ze względu na istnienie stanowisk archiwalnych, których lokalizacji na dzień dzisiejszy nie można ustalić.

Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w Ewidencji Zabytków Archeologicznych:

L.p.	Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze (ozn. na mapie)	Numer stanowisk w miejscowości	Kultura	Chronologia	Funkcja
1	68-51	116	Wola Zaradzyńska 1	przeworska	OWR	Ślad osadniczy
				Późne średniowiecze	XIV- XV w.	Ślad osadniczy
2	68-51	117	Wola Zaradzyńska 2	Późne średniowiecze	XIV-XV w.	Punkt osadniczy
3	68-51	4 stanowisko archiwalne	Ksawerów 1	łużycka ?	nieokreślone	nieokreślona
				Grobów koszowych	Ha D( ?)	osada
4	68-51	5 stanowisko archiwalne	Ksawerów 2	przeworska	Okres rzymski	nieokreślona
5	68-51	60 stanowisko archiwalne	Ksawerów 3	?	1613-1711	skarb
6	68-51	61	Ksawerow 4	współczesna	4 ćw.XIX -XXw	cegielnia
7	68-51	113	Ksawerow 6	Późne średniowiecze	XIV-XV w.	Punkt osadniczy
8	68-51	114	Ksawerów 7	?	pradzieje	Ślad osadniczy
				NŻ	XVI-XVII w.	Punkt osadniczy
9	68-51	115	Ksawerów 8	NŻ	XVI- XVII w.	Ślad osadniczy
10	68-51	118	Ksawerów 9	?	pradzieje	Ślad osadniczy
				NŻ	XVI-XVII w.	Ślad osadniczy

Z uwagi na występowanie na obszarze miasta Łodzi, stanowisk archeologicznych w nieznacznej odległości od granicy gminy Ksawerów (dotyczy stanowisk oznaczonych: Ł-407, Ł-408 i Ł-410), północno-wschodnie fragmenty gminy Ksawerów objęte są strefą ochrony archeologicznej.

## VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW GMINY

1. Na terenie gminy następują znaczne przeobrażenia własnościowe związane z istotnymi zmianami w związku z projektowanym rozwojem działalności gospodarczej na terenach rolnych, w tym w ramach byłego wielkotowarowego państwowego gospodarstwa rolnego.
2. Aktualne informacje o własności danego terenu wydawane są indywidualnie w zależności od bieżących potrzeb. Brak jest pełnego bilansu stanu własnościowego gruntów dla obszaru całej gminy.

3. Z analizy problemów związanych z gospodarką rolną wynika, że przeważająca powierzchnia gruntów rolnych stanowi własność prywatną (indywidualnych gospodarstw rolnych), a w strukturze mieszkalnictwa przeważa także budownictwo prywatne w postaci domów jednorodzinnych.

## **VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENÓW**

1. Stan w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów gminy wynika z:
  - warunków naturalnych, a w tym znacznej powierzchni ziem o wysokiej wartości rolniczej. Spowodowało to, że forma zabudowy zachowana do dzisiaj na części terenów posiada charakter gospodarstw typowo rolnych, a także ogrodniczych, powstałych po zwiększeniu zapotrzebowania na warzywa, kwiaty ze strony Łodzi. Obecnie następuje przekształcanie zabudowy siedliskowej w zabudowę typowo jednorodzinną, ponieważ produkcja rolna staje się na obszarze aglomeracji łódzkiej coraz bardziej marginalną działalnością gospodarczą;
  - warunków naturalnych wynikających z przepływu przez gminę cieków, a w tym rzeki Gadki. Z ciekami łączy się sytuacja podtapiania terenów centralnych obszarów gminy, ponieważ brak jest sprawnego systemu odprowadzania ścieków deszczowych i uszkodzeniu urządzeń melioracyjnych. Podtapianie terenów dotyczy naturalnie także zabudowy znajdującej się na tych obszarach;
  - rozwój zabudowy wzdłuż osi komunikacyjnej gminy, jaką jest ulica Łódzka wynika z faktu jej roli w układzie osadniczym Łódź – Pabianice, stwarzającej łatwość powiązań komunikacyjnych, transportowych, przemieszczania osób (także dzięki tramwajowi), podstawowego uzbrojenia komunalnego;
  - krajobraz gminy urozmaicają: przepływające przez obszar centralny rzeka Gadka wraz ze swoją doliną, laski, skupiska zieleni (a w tym cmentarz, park i boisko sportowe), a także szklarnie przemieszane z zabudową jednorodziną. Teren gminy przecinają linie elektroenergetyczne,
  - zabudowa zainwestowanego obszaru gminy jest bardzo intensywna (przeszło 520 mieszkańców na km<sup>2</sup>), znacznie wykraczająca poza przeciętny stan gmin wiejskich w województwie łódzkim (53 osoby/km<sup>2</sup>). Intensywność wynika z faktu zwartej zabudowy niemal wszystkich ulic budynkami jednorodzinnymi oraz częściowo zabudową wielorodzinną

(szczególnie w zachodniej części gminy, głównie od strony północnej i południowej),

- układ przestrzenny północnej i południowej części gminy jest jednym z niewielu (w okolicach Łodzi) dobrze zachowanych przykładów geometrycznego kształtowania przestrzeni wsi. Jest to rzadki relikw urbanistyki klasycystycznej i zasługuje na ochronę. Układ ten pochodzi z okresu tzw. „kolonizacji Fryderycjańskiej” z początkowych lat XIX w. (podobnie jak i Nowosolna),
  - część południowo-wschodnia użytkowana jest rolniczo wraz z zabudową siedliskową,
  - znaczne tereny w części północno-zachodniej są od dawna rezerwowane na działalność przemysłowo-składową, magazynową i usługi. Uprzednio były to tereny użytkowane przez wielobranżowe gospodarstwo rolne, spółdzielcze.
2. Stan zagospodarowania terenów wynika również z poziomu rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej na terenie gminy. W ostatnim okresie poziom ten został znacznie podniesiony ze względu na możliwość zrzutu ścieków do kolektora Pabianice – GOŚ. Brak jednak pełnego uzbrojenia terenów rezerwowanych dla potrzeb kompleksu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co ogranicza wykorzystanie jej terenów. Istnieją również znaczne braki w systemie odwodnienia podtapianych terenów w centralnym obszarze gminy, a czystość wód rzeki Gadki, zasilającej Stawy Stefańskiego, jest poniżej wymaganych norm jakości. Postęp realizacji założeń dotyczących układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym odbiega od założeń,
- w układzie funkcjonalnym gminy brak wykształconego ośrodka centralnego wsi,
  - dotychczasowe rolnicze i ekstensywne użytkowanie terenów w południowej oraz w północno-zachodniej części gminy stwarza potencjalne możliwości rozwoju zainwestowania typu osiedleńczego, a w północno-zachodniej części związanego z działalnością produkcyjną, składową, magazynową, usługami,
  - brak dotąd rozwiązania kwestii sprawnego dojazdu do ww. kompleksu strefy ekonomicznej oraz jej uzbrojenia komunalnego zdecydowanie ogranicza rozwój Ksawerowa.

## **IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI I POTRZEB ROZWOJU GMINY**

Na uwarunkowania możliwości rozwoju gminy zwraca się uwagę w każdym z dotychczasowych dokumentów planistycznych z zakresie strategii rozwoju gminy pod względem gospodarczym i przestrzennym.

1. Do najistotniejszych uwarunkowań określających możliwości rozwoju gminy, zalicza się:
  - położenie w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, a szczególnie w Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, co stwarza cały szereg pozytywnych związków wewnątrz tych układów osadniczych (praca, komunikacja, w tym drogowa, samochodowa, usługi, możliwości edukacji itd.),
  - podnoszący się poziom wyposażenia terenów i obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej, co łączy się z polepszającymi się warunkami życia mieszkańców, standardami cywilizacyjnymi,
  - zasoby wody w Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych,
  - rezerwy w sieci gazowej i elektroenergetycznej,
  - coraz sprawniejsze powiązania komunikacyjne pomiędzy Łodzią i Pabianicami – przygotowywanie zmodernizowanej trasy dla tramwaju regionalnego,
  - możliwość istotnego zwiększenia dochodów gminy, ludności i ilości miejsc pracy poprzez wykorzystanie walorów wynikających ze zlokalizowania na terenie gminy kompleksu Widzew ŁSSE, ale pod warunkiem uprzedniego zabezpieczenia właściwych dojazdów do tego kompleksu oraz komunalnego uzbrojenia terenu,
  - istniejące rezerwy wyznaczonych terenów umożliwiających realizację (z zachowaniem obowiązujących procedur) zabudowy mieszkaniowej w przypadku zwiększonego zapotrzebowania na działki budowlane dla różnych form zabudowy.
2. Potrzeby rozwoju gminy wynikają przede wszystkim z faktu utrzymującego się bezrobocia na poziomie kilkuset osób oraz uzyskiwania większych dochodów własnych gminy, niezbędnych na pokrycie wydatków związanych głównie z infrastrukturą techniczną, realizacją programów oświaty, podstawowej służby zdrowia, potrzebami socjalnymi mieszkańców gminy.

## **X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

### **X.1. OBIEKTY I TERENY PRZYRODNICZE CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na obszarze gminy Ksawerów nie wyznaczono rejonów podlegających ochronie szczególnej w formie obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody itp. Jedynym obiektem przyrodniczym, objętym prawną ochroną jest pomnik przyrody ożywionej – klon srebrzysty przy skrzyżowaniu ulic Szerokiej i Łódzkiej, o obwodzie 400 cm. Objęty ochroną na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi Nr 80/90 z dnia 10.01.1990 r.

### **X.2. OBIEKTY I TERENY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

Do obiektów i terenów podlegających ochronie, a zaliczonych do dziedzictwa kulturowego, należą:

- 1) dobra kultury wpisane do Rejestru zabytków, wymienione w Rozdziale VI.2 ust. 1 niniejszego tekstu studium,
- 2) dobra kultury wpisane do Ewidencji Zabytków, wymienione w Rozdziale VI.2 ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5 niniejszego tekstu studium.

## **XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

### **XI.1 SUROWCE MINERALNE**

Rejon gminy Ksawerów nie jest zasobny w złoża kopalin pospolitych.

W latach 50 –tych i 60-tych XX w. udokumentowano kilka obszarów złóż glin ceramiki budowlanej. Większość tych złóż została wyeksploatowana, a tereny podłożowe zrehabilitowano.

Jedno złożo (obszar III na mapie dokumentacyjnej) położone we wschodniej części gminy nie było nigdy eksploatowane. Złożo zostało wykreślone z „Bilansu Zasobów”. Poza wyżej wymienionymi udokumentowanymi i wyeksploatowanymi już obecnie złożami na terenie gminy, prowadzono prace geologiczno–poszukiwawcze zmierzające do rozpoznania utworów piaszczysto–żwirowych koło Woli Zaradzyńskiej

(południowo-wschodnia część gminy) i zaliczono ten rejon do obszarów perspektywicznych.

Powyższe dane pochodzą z Bilansu Zasobów i Wód Podziemnych w Polsce wg stanu na 31.XII.2005r., Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2006.

## **XI.2. WODY PODZIEMNE**

Charakterystyka wód podziemnych występujących na obszarze gminy została przedstawiona w rozdziale V Studium; punkt V.4. -wody podziemne.

### **Obszar najwyższej ochrony GZWP ONO**

Obszary wymagające najwyższego stopnia ochrony, wyznaczone na podstawie oceny potencjalnego zagrożenia wód w GZWP. Zwykle ONO obejmuje obszary zasilania izolowanych zbiorników wody wysokiej jakości lub też obszary najbardziej istotne (krytyczne) dla ochrony pozostałych typów GZWP. ONO obejmuje zwykle 10-30 % powierzchni GZWP. Na tych obszarach stosowane muszą być specjalne nakazy i zakazy (przepisy prawne) w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Obszar zasilania zbiornika lub poziomu wód podziemnych, w którym podejmuje się działania zmierzające do powstrzymania postępującej degradacji wód podziemnych. Obszary ochronne ustanawia się w nawiązaniu do innych działań gospodarczych w ramach planów zagospodarowania przestrzennego. Kryteria wyznaczania obszarów ochronnych winny się opierać na zasadach wynikających ze specyfiki budowy geologicznej i warunków hydrodynamicznych. Za główne kryterium uważa się czas migracji wody i zanieczyszczeń z powierzchni do zbiornika. Dla zbiorników proponuje się tworzenie obszarów wysokiej (OWO) i najwyższej ochrony (ONO).

Obszar poddany zakazom, nakazom i ograniczeniom w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody, obejmujący ujęcie wody, źródło lub jego część oraz grunty do nich przyległe. Strefy ochronne dzieli się na: teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej (wewnętrznej - biologicznej, zewnętrznej - chemicznej i ilościowej). Ustanawia się je dla ujęć i źródeł wody służących do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych. Mogą być ustanawiane także dla ujęcia i źródeł wód służących do innych celów, jeśli wymaga tego interes użytkownika lub względy społeczne. Wyznacza się je na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej obszaru zasobowego ujęcia.

### **Teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych**

Obszar, na którym usytuowane jest ujęcie wody oraz otaczający je pas gruntu o szerokości od 8 do 20 m, zależnie od charakteru i rodzaju ujęcia. Dopuszczalne jest wyznaczanie granic terenu ochrony bezpośredniej o innej szerokości, jeżeli jest to uzasadnione ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu otaczającego ujęcie wód podziemnych. Na terenie ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie



gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Musi on być ogrodzony, oznaczony i wyposażony w tablice informacyjne.

### **Teren ochrony pośredniej, strefy ochronne ujęcia**

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

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

### **Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód należy:**

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

Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających; na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Na terenach ochrony pośredniej może być zabronione lub ograniczone wykonywanie robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi,
- 2) lokalizowanie budownictwa mieszkalnego oraz turystycznego,
- 3) używanie samolotów do przeprowadzania zabiegów rolniczych,
- 4) rolnicze wykorzystanie ścieków,
- 5) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,
- 6) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
- 7) budowa autostrad, dróg oraz torów kolejowych,
- 8) wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,

- 9) lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt,
- 10) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu,
- 11) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,
- 12) mycie pojazdów mechanicznych,
- 13) urządzenie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk,
- 14) lokalizowanie nowych ujęć wody,
- 15) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych.

**Na terenach ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zabronione lub ograniczone jest:**

- 1) wydobywanie kopalin,
- 2) wykonywanie odwodnień budowlanych lub górniczych.
- 3) urządzenie przyrzem kiszonkowych,
- 4) chów lub hodowla ryb, ich dokarmianie lub zanęcanie,
- 5) pojenie oraz wypasanie zwierząt,
- 6) wydobywanie kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, a także wycinanie roślin z wód lub brzegu,
- 7) uprawianie sportów wodnych,
- 8) użytkowanie statków o napędzie spalinowym.

Na właścicieli gruntów położonych na terenie ochrony pośredniej może być nałożony obowiązek stosowania odpowiednich upraw rolnych lub leśnych, a także zlikwidowania nieczynnych studni oraz, na ich koszt, ognisk zanieczyszczeń wody.

Przy ustalaniu zakazów, nakazów i ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów na terenie ochrony pośredniej należy uwzględnić warunki infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego, z którego woda jest ujmowana.

Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia.

Powszechnie eksploatowany płytkimi studniami poziom wodonośny czwartorzędu jest związany z osadami piaszczysto-żwirowymi plejstocenu. Najpłytsze wody o swobodnym zwierciadle, związane z młodymi piaskami rzecznyymi, występują do głębokości 3-7m.w obrębie dolin rzecznych i obniżen terenowych.

W utworach piaszczysto-żwirowych rozdzielających kolejne poziomy glin zwałowych występuje nieciągły poziom wód śródglinowych, pojawiający się w strefie na głębokości 8-15m. Są to najczęściej naporowe wody międzymorenowe, gromadzące się w seriach piasków i żwirów fluwioglacjalnych osiagających miąższość 20-50 m.

## **XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH, WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

Na terenie gminy nie występują tereny górnicze, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

## **XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW ZMELIOROWANYCH I OBSZARÓW ZALEWOWYCH**

1. Na obszarze gminy występują tereny zdrenowane i rowy melioracyjne.  
Według danych Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi.  
Terenowy Inspektorat w Łodzi.  
Melioracje szczegółowe- stan na 31.12.2006r  
Obszary zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych:  
Ogółem w (ha)  
Kolonia Wola Zaradzyńska – 41,00 ha.  
Widzew – 53,00 ha.  
Widzew PGO – 162,35 ha.  
Wola Zaradzyńska – 1,63 ha.  
Gmina Ksawerów ogółem – 257,98 ha.  
  
Rowy melioracyjne (długość w metrach)  
Widzew – 1040 m  
Widzew PGO – 970 m  
Gmina Ksawerów ogółem- 2010,00 m
2. W analizie SWOT związanej z uchwaloną „Strategią rozwoju gminy” stwierdzono, że słabością gminy jest „Zaniedbana sieć melioracyjna”.  
Jest to problem istotny, ponieważ istnieje permanentny stan podtapiania części terenów gminy i to terenów już obecnie zainwestowanych (ale nie są to zagrożenia powodziowe). Wykorzystanie sprawnej sieci melioracyjnej stworzyłoby warunki odprowadzenia części wód zbędnych.

## **XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **XIV.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO**

1. Gmina Ksawerów obsługiwana jest przez sieć dróg publicznych krajowych, powiatowych i gminnych oraz przez drogi niepubliczne wewnętrzne, które nie posiadają na dzień dzisiejszy uregulowanych spraw terenowo-prawnych. Podstawowy układ drogowy gminy tworzą:

A – dwie drogi krajowe

- Droga krajowa nr 14 relacji Łódź – Wrocław posiadająca jedną jezdnię o szerokości 7 do 9 m. W pasie drogi po stronie zachodniej prowadzone jest torowisko tramwajowe łączące Łódź z Pabianicami.
- Droga krajowa nr 71 relacji Sieradz – Pabianice – Tomaszów Maz., posiadająca nawierzchnię asfaltową szerokości 7 m.

B – droga powiatowa nr 24 175

- Droga powiatowa na terenie gminy prowadzona jest ulicami: Szkolną, Nowotki, Wschodnią, Wolską, Południową. Ulice powyższe posiadają nawierzchnię asfaltową o szerokości zmiennej 5,0 – 7,0 m.

C – drogi gminne

Pozostały układ dróg na terenie gminy to drogi gminne oraz drogi nie zaliczane do dróg publicznych wewnętrzne, które wymagają regulacji terenowo-prawnej i zaliczenia części z nich do kategorii dróg gminnych.

2. Natężenie ruchu samochodowego na drogach krajowych przechodzących przez gminę Ksawerów według pomiarów kształtuje się następująco:

- droga krajowa nr 14 – 16 700 poj./sam/dobę w obu kierunkach, w tym 80 % samochodów osobowych, 7 % samochodów ciężarowych i 2% autobusów.
- Droga krajowa nr 71 – 6600 poj./sam/dobę w obu kierunkach, w tym 82 % samochodów osobowych, 8 % samochodów ciężarowych i 1 % autobusów.

Przeprowadzone obserwacje wykazały, że szczególnie na drodze krajowej nr 14 przepustowość została już wyczerpana. Na drodze tej obserwuje się codziennie zatrzymanie ruchu na terenie gminy Ksawerów. Powoduje to stały wzrost zanieczyszczenia powietrza i wzrost wypadków.

Również na drodze nr 71 obserwuje się spadek przepustowości i pogorszenie płynności ruchu, co powoduje wzrost negatywnych skutków i szkodliwe oddziaływanie na przyległą do drogi zabudowę.

3. Na terenie gminy funkcjonuje następująca komunikacja zbiorowa:

- Tramwajowa - tramwaj prowadzony wzdłuż drogi nr 14 relacji Łódź-Pabianice. Stan techniczny linii tramwajowej jest zły.
- Autobusowa – linia autobusowa prowadzona z Pabianic.
- Linia autobusowa PKS prowadzona drogą krajową nr 14.

Komunikacja zbiorowa, autobusowa i tramwajowa na obecnym etapie zapewnia obsługę mieszkańców gminy.

4. Istniejący układ drogowy zapewnia podstawowe powiązania z ważnymi ośrodkami gminy oraz województwa w Łodzi i powiatu w Pabianicach. Drogi krajowe i powiatowa posiadają parametry techniczne nie dostosowane do wielkości prowadzonego ruchu. Zła jest jakość nawierzchni oraz słaba podbudowa tych dróg. Szczególnie na drogach krajowych potrzebna jest modernizacja.

Drogi gminne w 80 % posiadają nawierzchnie gruntowe i szlakowe, brak jest odpowiednich szerokości korytarza w celu zapewnienia parametrów technicznych ulic. Ulice te nie posiadają kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz pełnej sieci gazowej i wodociągowej. Sytuacja ta powoduje, że w określonych porach roku ulice te są nieprzejezdne.

5. Wnioski

- istnieje potrzeba zrealizowania sprawnej obsługi komunikacyjnej terenów strefy działalności gospodarczej zlokalizowanej w części północno-zachodniej gminy,
- sukcesywnie należy podnosić płynność i poprawę parametrów ruchu na drodze krajowej nr 14 i poszukiwać rozwiązań eliminujących przebieg przez centrum gminy nasilającego się ruchu tranzytowego,
- maksymalnie należy podnosić jakość istniejącej sieci drogowej gminy poprzez w pierwszej kolejności, realizację uzbrojenia, a następnie realizację nawierzchni ulepszonych,
- pożądany jest program regulacji stosunków prawnych ulic gminnych w celu doprowadzenia korytarzy tych ulic do parametrów pozwalających na budowę uzbrojenia i nawierzchni.

#### **XIV.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCYCH SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Źródłem zaopatrzenia gminy w wodę są wody podziemne występujące w utworach górno- kredowych i czwartorzędowych oraz wody przypowierzchniowe. Woda w utworach górnej kredy występuje na terenie gminy Ksawerów na głębokości od ok. 50 do 200 m poniżej poziomu terenu i ujmowana jest za pośrednictwem studni wodociągów gminnych w samym Ksawerowie i w Woli

Zaradzyńskiej oraz poprzez studnię w Zespole Szkół Rolniczych w Widzewie. Wydajności studni wynoszą od 32 m<sup>3</sup>/godz w Woli Zaradzyńskiej i w Zespole Szkół - do 180 m<sup>3</sup>/godz. w przypadku studni wodociągu wiejskiego w Ksawerowie. Woda zawiera ponadnormatywne ilości związków żelaza i wymaga uzdatniania.

Z piaszczysto-żwirowych utworów czwartorzędowych zalegających na głębokościach do 40m poniżej poziomu terenu czerpie wodę studnia Nr 2 wodociągu wiejskiego w Woli Zaradzyńskiej oraz szereg studni indywidualnych, zaopatrujących w wodę działające na terenie gminy przedsiębiorstwa produkcyjne, usługowe i handlowe, przedsiębiorstwa mechanizacji rolnictwa, ośrodki zdrowia, szkoły, bloki mieszkalne. Wydajności studni są zróżnicowane i wynoszą od kilku do kilkudziesięciu m<sup>3</sup>/godz. Studnia na ujęciu wodociągu wiejskiego w Woli Zaradzyńskiej ma wydajność 65 m<sup>3</sup>/godz. Woda zawiera ponadnormatywną zawartość związków żelaza i manganu.

Użytkowy poziom wodonośny jest dobrze izolowany od powierzchni nieprzepuszczalnymi utworami glin zwałowych. Ujęcia nie wymagają wyznaczania stref ochrony pośredniej.

Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej, na terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową, eksploatują najwyższy poziom wodonośny w warstwie przypowierzchniowej, najczęściej za pośrednictwem studni kopanych.

Urząd Gminy w Ksawerowie eksploatuje dwa wodociągi zbiorowe:

- **Wodociąg „Widzew - Ksawerów”** ze stacją wodociągową przy ul. Szkolnej i ujęciem zlokalizowanym poza terenem stacji, tuż przy zachodniej granicy gminy. Swoim projektowanym zasięgiem obejmuje obszar Ksawerowa i Widzewa łącznie z terenem giełdy rolno-spożywczej i Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Przyjęto strategię kompleksowego porządkowania gospodarki wodno-ściekowej, obejmującej równoczesną budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ulicach.

Stacja wodociągowa zrealizowana jest w układzie II stopniowego pompowania wody. Woda pobierana z ujęcia poprzez urządzenia uzdatniające tłoczona jest do zbiorników retencyjnych o pojemności  $V=2 \times 500 \text{ m}^3$ , skąd pompami II stopnia przy współpracy z hydroforami podawana jest do sieci. Eksploatacja ujęcia odbywa się w ramach pozwolenia wodno-prawnego wydanego przez Urząd Wojewódzki w Łodzi decyzją: OS.IV.B - 6210/1/N-114/45/98 z dn.1998.05.04. zezwalającą na pobór wód w ilości 180 m<sup>3</sup>/godz.

Dobowa zdolność produkcyjna stacji wodociągowej odpowiada wydajności ujęcia, wynosi  $Q_{\max} = 3923 \text{ m}^3/\text{d}$  i jest niewykorzystana.

- **Wodociąg „Wola Zaradzyńska”** z ujęciem i stacją wodociągową wybudowaną w obrębie wsi Wola Zaradzyńska obejmuje obsługą sołectwo Wola Zaradzyńska, wschodnie tereny Ksawerowa oraz wieś Gadkę Nową. Sieć o średnicach  $\varnothing 160 \text{ mm}$ ,  $\varnothing 100 \text{ mm}$  i  $\varnothing 90 \text{ mm}$  jest zrealizowana niemal w pełnym

projektowanym zakresie. Stacja wodociągowa pracuje w systemie II stopniowego pompowania wody. Woda pobierana z ujęcia po redukcji związków żelaza i manganu podawana jest do zbiorników retencyjnych o pojemności  $V=2 \times 150 \text{ m}^3$ , skąd pompami II stopnia przy współpracy z hydroforami podawana jest do sieci. Na pobór wód z ujęcia w ilości  $80 \text{ m}^3/\text{godz.}$  i  $1405 \text{ m}^3/\text{d}$  Urząd Gminy posiada pozwolenie wodno-prawne udzielone przez Urząd Wojewódzki w Łodzi decyzją: OS.IV.B.6210/1- 6221/N-116/68/97 z dn. 1997.08.05.

Zdolność produkcyjna wodociągu wynosi  $Q = 1405 \text{ m}^3/\text{d}$  i podobnie jak w przypadku wodociągu Ksawerów nie jest wykorzystana. Istniejąca rezerwa daje duże możliwości rozwoju urbanizacji w gminie.

Wykonane połączenie z wodociągiem „Ksawerów” ma duże znaczenie dla niezawodności pracy obu systemów w sytuacjach awaryjnych.

Według stanu na koniec czerwca 2007 roku, gmina Ksawerów posiada łącznie 28,4km sieci wodociągowej o średnicach od D 90 do D 250 (rury PCV i PE). Do sieci wodociągowej zostało podłączonych 1.076 gospodarstw domowych, czyli około 3.800 mieszkańców Gminy ma dostęp do wody z wodociągu gminnego (około 54 % ogółu mieszkańców gminy). Pozostali mieszkańcy zaopatrują się w wodę ze źródeł ulicznych, położonych często w znacznej odległości od miejsca zamieszkania, bądź lokalnych własnych studni.

\*  
\*                      \*

Możliwości zasobowe źródeł wody nie ograniczają rozwoju przestrzennego gminy tak przestrzennie jak i ilościowo. Osiągnięcie planowanego zagospodarowania i zakładanych standardów wyposażenia może być limitowane wyłącznie ekonomiczną możliwością budowy sieci wodociągowej.

Niedoinwestowanie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest przyczyną niepełnego wykorzystywania zdolności produkcyjnych stacji wodociągowych, a wodociągi gminne posiadają duże rezerwy wody w źródłach. Uwzględniając potrzebę poprawy standardów sanitarnych Ksawerowa i warunków życia jego mieszkańców oraz kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, należy zabezpieczać środki na rozbudowę infrastruktury komunalnej, w tym w pierwszej kolejności na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Urządzenia źródłowe: ujęcia, stacje wodociągowe oraz zrealizowana sieć wodociągowa są w dobrym stanie technicznym i posiadają duże rezerwy wynikające z przeprowadzonych wcześniej inwestycji. W ramach tych rezerw możliwe jest nie tylko pełne zaspokojenie potrzeb istniejących, ale także dalszy rozwój urbanizacji w gminie.

2. Stan gospodarki ściekowej na terenie gminy Ksawerów jest mało zadawalający. Wobec braku gminnej kanalizacji zbiorczej odprowadzanie ścieków realizowane było w systemach kanalizacji indywidualnej, których uciążliwość w warunkach Ksawerowa, przy gruntach słabo przepuszczalnych i silnie nawodnionych jest duża.

Część budownictwa jednorodzinnego bazuje nadal na zbiornikach bezodpływowych lub dołach gnilnych. Ścieki z nieszczelnych szamb przesiąkają do gruntu, powodując skażenie płytkich wód gruntowych i wód powierzchniowych, co wykazują badania prowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w ramach monitoringu regionalnego.

Na terenie gminy Ksawerów od kilku lat jest realizowana budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Jest to priorytetowy zakres inwestycji realizowanych na terenie gminy.

W 2001 roku został oddany do eksploatacji kolektor Ksawerów – Pabianice, za pośrednictwem którego ścieki z terenu całej gminy Ksawerów są odprowadzane do kolektora nr IV Pabianice – Grupowa Oczyszczalnia Ścieków Łódzkiej Aglomeracji w Łodzi. Zrealizowanie tej inwestycji pozwoliło na rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie całej gminy. Przepustowość kolektora Ksawerów – Pabianice wynosi max. 14.774 m<sup>3</sup>/dobę, co jest równe 171,84 l/s. Stanowi to wypełnienie kanału w granicach 65 %. Zgodnie z opracowaniami, średniodobowa przepustowość tego kolektora wynosi 4.117,5 m<sup>3</sup>/d, a obecnie średniodobowo gmina odprowadza ścieki sanitarne w ilości około 730 m<sup>3</sup>/d, co stanowi około 24% możliwości wypełnienia powyższego kolektora.

Do czerwca 2007 roku wybudowano 24,1 km kanałów sanitarnych o przekrojach 0,2 – 0,5 m, dwie przepompownie ścieków oraz rurociągi tłoczne. Do kanalizacji sanitarnej zostało podłączonych 734 gospodarstw domowych, czyli około 2.930 mieszkańców Gminy (około 42 % ogółu mieszkańców gminy).

Przez gminę Ksawerów przebiega dział wodny III rzędu między rzeką Dobrzyńką i Nerem, przy czym brak jest znaczącej sieci wód powierzchniowych na tym terenie. Sieć hydrograficzną stanowią drobne cieki i rowy melioracyjne związane głównie z doliną rzeki Gadki, w mniejszym stopniu z doliną rzeki Dobrzyńki.

Kanalizacja deszczowa jest fragmentaryczna, problem odprowadzania wód opadowych nie jest rozwiązany w sposób zadawalający i wystarczający, co jest odczuwalne szczególnie dotkliwie na terenie samego Ksawerowa. Funkcje kanalizacji deszczowej pełnią tu, choć w ograniczonym zakresie, rowy melioracyjne oraz system podziemnych urządzeń melioracyjnych, wykonany jeszcze przed rokiem 1939 dla potrzeb rolnictwa i częściowo zrekonstruowany w latach 70-tych i 80-tych.

Postępująca urbanizacja Ksawerowa w latach powojennych oraz brak konserwacji powodował systematyczne niszczenie urządzeń melioracyjnych. W roku 1974 obiekt Ksawerów został wyłączony z ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

W konsekwencji powyższych działań istniejący system melioracyjny w przeważającej części jest niesprawny, a w wielu przypadkach nie tylko nie spełnia



zakładanych funkcji, a wręcz przeciwnie: poprzerywane sączki i zbieracze melioracyjne są powodem zalewania terenów i piwnic budynków. Wykorzystywany przez mieszkańców dla nielegalnych podłączeń ścieków bytowo-gospodarczych jest źródłem skażenia wód powierzchniowych i podziemnych.

Efekt częściowy i odprowadzenie wód powierzchniowych z głównych ciągów komunikacyjnych, z terenów o intensywnej zabudowie i innych uszczelnionych powierzchni zapewnić może budowa sieci kanalizacji deszczowej w ulicach, z wykorzystaniem istniejących rowów melioracyjnych i cieków dla odbioru tych wód.

Budowa kanalizacji deszczowej została rozpoczęta w zlewni rzeki Dobrzyńki w związku z budową giełdy rolno-spożywczej i będzie kontynuowana w związku z dalszym rozwojem giełdy oraz w ramach przygotowania terenów dla ŁSSE.

Budowa kanalizacji deszczowej w zlewni rzeki Gadki, niezbędna dla uregulowania stosunków wodnych na zurbanizowanych terenach Ksawerowa, poza budową podstawowego układu sieci kanałów ulicznych wymagać będzie regulacji rzeki Gadki, modernizacji istniejących rowów melioracyjnych oraz realizacji urządzeń oczyszczających, zapewniających skuteczną ochronę istniejących i projektowanych na rzece Ner, poniżej ujścia rz. Gadki zbiorników wodnych : Stawy Stefańskiego, Zalew Charzewski.

3. Źródłem zasilania dla odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych na terenie gminy jest systemowa stacja zdawczo-odbiorcza 220/110/15 kV tzw. Główny Punkt Zasilający „Rypułtowie” (GPZ). Stacja ta jako bardzo ważny element źródłowy krajowego systemu elektroenergetycznego zasila ponadto odbiorców na znacznych obszarach województwa łódzkiego, w tym miasta Pabianice. Z GPZ „Rypułtowie” i RPZ „Maślana” w Pabianicach energia elektryczna dostarczana jest za pośrednictwem linii napowietrznych 15 kV do stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców.

Indywidualni odbiorcy powiązani są ze stacjami transformatorowymi liniami napowietrznym bądź kablowymi, które pracują na napięciu 380/230 V.

Oprócz ww. na terenie gminy zlokalizowane są magistralne elementy sieci elektroenergetycznej zasilające lub wyprowadzające energię z GPZ „Rypułtowie” tj.:

- linia napowietrzna 220 kV „Rypułtowie” - „Janów” w Łodzi,
- linia napowietrzna 2 x 110 kV „Rypułtowie” - „Janów” w Łodzi,
- linia napowietrzna 110 kV „Rypułtowie” – RPZ „Ruda/ECII” w Łodzi,
- linia napowietrzna 2 x 110 kV „Rypułtowie” – RPZ „Starorudzka” i RPZ „Zatorze” w Łodzi.

Sieci te administrowane, zarządzane i eksploatowane są przez:

- \* pracujące na napięciu 220 kV - Polskie Sieci Energetyczne S.A. w Warszawie, Oddz. w Łodzi,
- \* pracujące na napięciu 110 kV - Łódzki Zakład Energetyczny S.A., Rejon Najwyższych Napięć (w Łodzi),
- \* pracujące na napięciu 380/230 V i 15 kV - Łódzki Zakład Energetyczny, Rejon Energetyczny w Pabianicach.

Określone na podstawie analizy obciążeń stacji transformatorowych 15/0,4 kV zapotrzebowanie elektroenergetycznej mocy szczytowej przez odbiorców gminy szacuje się na ca 6.500 kW - energia doprowadzona jest w zasadzie do wszystkich odbiorców.

Stan techniczny sieci rozdzielczej sieci zasilającej odbiorców gminy jest dostateczny, najbardziej remontów wymagają linie napowietrzne niskiego napięcia doprowadzające energię do odbiorców, a zwłaszcza przyłącza domowe (zastępowanie przewodów nieizolowanych przewodami izolowanymi). Ze względu na bezpieczeństwo przeciwporażeniowe, większość odbiorów powinno być wyposażone w wyłączniki różnicowo-prądowe. Umożliwiają one szybkie wyłączenie zasilania w stanach zagrożenia porażeniem. Sieć 15 kV w znacznym stopniu jest niedoinwestowana.

Z analizy stanu wynika, że:

- energia elektryczna doprowadzona jest do wszystkich odbiorców na terenie gminy,
- ŁSSE S.A. znajduje się w pobliżu stacji 220/110/15 kV „Rypułtowiec”, co gwarantuje możliwość ich zasilania nawet przy stosunkowo dużym zapotrzebowaniu energetycznym,
- parametry jakościowe dostarczanej energii mogą budzić zastrzeżenia zwłaszcza w liniach napowietrznych - długie przerwy w dostawie energii (brak rezerwowego zasilania), duże spadki napięć (zbyt długie obwody),
- odbiorcy zasilani są w znacznym stopniu przez instalacje elektryczne o przestarzałych systemach ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym,
- poszczególne elementy sieci elektroenergetycznych ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa ludzi wymagają określonych stref ograniczonego użytkowania. Znaczące konsekwencje przestrzenne wywołują:
  - linie napowietrzne 110 i 220 kV - max. strefa ze względu na szkodliwe oddziaływanie pola elektrycznego - 14,5 m od skrajnego przewodu linii (dla bud, mieszkaniowego). Strefa ta może być mniejsza - zależy od rodzaju i budowy linii itd.

Dla potrzeb opracowań urbanistycznych przyjmuje się strefy ochronne od linii 110 kV – po 20 m na stronę od osi linii, od linii 220 kV – po 30 m na

stronę od osi linii. Strefy te powinny obowiązywać przede wszystkim dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego i innych funkcji chronionych.

- linie napowietrzne 15 kV - strefa ochronna 6 m od skrajnego przewodu linii,
- działalność telekomunikacyjna prowadzona jest przez TP S.A.

4. Abonenci sieci telefonicznej gminy Ksawerów podłączeni są do centrali telefonicznej w Pabianicach za pośrednictwem telefonicznych linii napowietrznych lub kablowych. W zasilaniu odbiorców łączy telefonicznych gminy pośredniczy też koncentrator wyniesiony ww. centrali, który zlokalizowany jest w Ksawerowie (1500NN).

Gmina jest stosunkowo dobrze wyposażona w sieć telekomunikacyjną - jej zasięg obejmuje całą gminę.

Sieć telekomunikacyjna w Ksawerowie wymaga znacznych nakładów, zwłaszcza w aspekcie poprawienia jakości usług telekomunikacyjnych - wprowadzane w Polsce nowe technologie w tym zakresie zmierzają m. innymi do skojarzeniem usług telefonicznych z informatyką i TV.

5. Na terenie gminy zlokalizowane są magistralne i rozdzielcze elementy sieci gazowej:

- Po południowej stronie Ksawerowa przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia  $\phi$  300 stanowiąca element obwodnicy gazowej wokół Łodzi,

Gmina Ksawerów jest zasilana ze stacji redukcyjnej I stopnia, zlokalizowanej na terenie miasta Pabianice, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy. Rurociąg średniego ciśnienia jest doprowadzony do stacji redukcyjnej II stopnia, która może zasiląć gminę w gaz ziemny w ilościach 1.500 Nm<sup>3</sup>/h. Z tej stacji redukcyjnej gaz jest już rozprowadzony przewodami niskiego ciśnienia.

- Istniejąca sieć niskiego ciśnienia została wykonana częściowo z rur stalowych, a częściowo z rur PE.

Gaz w Ksawerowie wykorzystywany jest do celów socjalnych i grzewczych. Stan techniczny stosunkowo nowej sieci rozdzielczej nie budzi zastrzeżeń.

Gmina jest stosunkowo dobrze wyposażona w sieć gazową, która jest systematycznie rozbudowywana - jej zasięg obejmuje obszar prawie całej gminy. Ogólna długość sieci gazowej na terenie gminy Ksawerów określa się na około 43 km, w tym 31 km gazociągów, 12 km przyłączy. Liczba odbiorców gazu na terenie gminy Ksawerów wynosi 1.526 szt. przyłączy. Rozbudowa sieci powinna być poddana intensyfikacji ze względu na potrzeby grzewcze mieszkańców.

Magistralne elementy sieci gazowej ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa wymagają określonych stref ochronnych. Znaczące konsekwencje przestrzenne wywołują:

- gazociąg w.c.  $\varnothing$  300 - 25 m od budownictwa jednorodzinnego o zwartej zabudowie i obiektów użyteczności publicznej,
  - stacja redukcyjna II° o wydajności do 3000Nm<sup>3</sup>/h - 4,4 m od naniesień stałych (strefa ogniowa – od zaworu).
6. Mieszkańcy gminy Ksawerów ogrzewani są głównie za pośrednictwem pieców indywidualnych i kotłowni lokalnych na paliwa stałe oraz olej opałowy i gaz. Zdalaczynna sieć ciepłna na terenie gminy nie występuje. Kompleksowa gospodarka ciepłem na terenie gminy nie jest prowadzona.
7. Gmina Ksawerów nie posiada własnego składowiska, sortowni odpadów ani wylewiska. Nie posiada również gminnej jednostki zajmującej się wywozem odpadów. W związku z tym wywozem odpadów i nieczystości płynnych od wielu lat zajmują się przedsiębiorcy posiadający zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie odbierania opadów komunalnych od właścicieli nieruchomości oraz opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych, udzielane przez wójta gminy. Część odpadów od mieszkańców gminy trafia do pojemników przeznaczonych do segregacji odpadów. Gmina już w 2002 roku wprowadziła selektywną zbiórkę odpadów. W miejscach największych skupisk ludności, we wszystkich sołectwach ustawiane były pojemniki do segregacji odpadów – głównie na opakowania z tworzyw sztucznych, szkła gospodarczego oraz makulatury.

## **XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

1. Zadaniem samorządu gminy jest dbałość o taki ład przestrzenny, który stwarza dogodne warunki życia i zachęca do podejmowania działalności na jej terenie.
2. Powyższe założenie jest zgodne z przyjętą misją Gminy zawartą w Strategii jej rozwoju w grudniu 2007 r.
3. Obecny stan poziomu ładu przestrzennego ocenia się jako średni i możliwy do podniesienia.

Uznaje się, że przestrzeganie zasad zabudowy określonych w niniejszym zapisie Studium oraz w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stwarza takie warunki. Przede wszystkim istotnym jest porządkowanie zabudowy i użytkowanego terenu w centralnej części gminy wzdłuż ulicy Łódzkiej i skrzyżowań z nią związanych. Porządkowanie to dotyczy również doliny rzeki Gadki i jej bezpośredniego otoczenia. Rejon ten stanowi podstawowy obszar tożsamości gminy.

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**

### **XVI. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII JEJ ROZWOJU**

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

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

Gmina Ksawerów dysponuje takim opracowaniem.

2. Wizja gminy Ksawerów i cel nadrzędny – według przyjętych zapisów w Strategii. Centralne położenie gminy, bliskość milionowej aglomeracji łódzkiej, dobry stan naturalnego środowiska, rozwój małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych, dobry stan szkolnictwa, szczególnie specjalności związanej z rolnictwem, predysponują do określenia wizji – celu nadrzędnego gminy Ksawerów w sposób następujący:

„Zapewnić zdrowe i bezpieczne warunki życia oraz pracy dla mieszkańców, zapewnić zachęcające warunki dla osób, które przybędą do gminy, aby tu rozwijać przedsiębiorczość i zamieszkać w otoczeniu lepszym niż miejskie”.

3. Analiza SWOT wraz z uwarunkowaniami rozwoju gminy

Atuty:

- Centralne położenie gminy w kraju.
- Bliska odległość o miasta Pabianic i prawie milionowej aglomeracji łódzkiej.
- Korzystne położenie komunikacyjne przy drodze krajowej Nr 14 Warszawa – Łódź – Wrocław i drodze krajowej Nr 71 relacji Stryków – Zgierz – Konstantynów Łódzki – Pabianice – Rzgów, bliska odległość do stacji kolejowej Pabianice oraz lotniska – Port Lotniczy im. Wł. Reymonta o charakterze międzynarodowym.
- Korzystne położenie gminy na południowej części Głównych Zbiorników Wód Podziemnych łódzkiej niecki kredowej, gdzie występują duże rezerwy wody.

- Różnorodna struktura działalności gospodarczej z przewagą handlu i usług, produkcji, budownictwa, w małych i średnich przedsiębiorstwach prywatnych.
- Możliwość pełnego zakresu kształcenia młodzieży na kierunkach: agronomia, ochrona środowiska i agrobiznes w Zespole Szkół Rolniczych i Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego (Punkt Konsultacyjny).
- Łatwa dostępność do sieci telefonicznej.
- Dobrze rozwinięta sieć energii elektrycznej oraz sąsiedztwo dużej stacji elektrycznej 220/110/15 kV daje możliwość zwiększenia poboru mocy.
- Dobrze rozwinięta sieć gazowa i rezerwy w stacji redukcyjnej umożliwiające przyszłym inwestorom pełne wykorzystanie gazu przewodowego do celów produkcyjnych i grzewczych.
- Stała rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej.
- Dość wysoki poziom dochodów budżetu gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca (6 miejsce wśród gmin wiejskich woj. łódzkiego w 2006 r.).
- Dość wysoki poziom inwestycji w budżecie gminy.
- Duża ilość podmiotów gospodarczych (158 na 1000 mieszkańców).

#### Słabości:

- Brak w dostatecznym stopniu rozbudowanej kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- Zaniedbana sieć melioracyjna.
- Mały stopień zwodociągowania gospodarstw domowych.
- Zły stan dróg krajowych, powiatowych i gminnych.
- Ujemny przyrost naturalny, starzenie się ludności.
- Przeciążenie ruchem drogowym ulicy Łódzkiej, zanieczyszczenie powietrza i wysoki poziom hałasu na tej ulicy.
- Duże zanieczyszczenie rzek Gadka i Dobrzyńka.
- Niepełna infrastruktura techniczna w rejonie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Kompleks Widzew – dot. to braku drogi dojazdowej spełniającej niezbędne parametry techniczne.
- Upadek Łódzkiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego.

#### Szanse:

- Bliska odległość i dobre połączenie komunikacyjne z miastem Łódź i Pabianice dające gminie szansę na stanie się zapleczem mieszkalnym dla całej aglomeracji łódzkiej.
- Bliska odległość (około 8 km) od przyszłej drogi ekspresowej S8 z Wrocławia do Warszawy.
- Niewielka odległość od lotniska w Łodzi.

- Planowana budowa obwodnicy Nr 14-bis w Łodzi (wzdłuż północnej granicy gminy), która w przyszłości odciąży ul. Łódzką w Ksawerowie i umożliwi docelowy ruch na terenach ŁSSE.
- Planowana odbudowa linii tramwajowej Pabianice – Łódź – Zgierz – Ozorków.
- Powołanie na terenie gminy Ksawerów Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy Pabianice – kompleks Widzew.
- Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów.
- Sprawne i znaczne pozyskiwanie środków Unii Europejskiej na inwestycje gminne.
- Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego Nr 48/07 z dnia 30.10.2007 roku w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Łódź, która objęła swym zasięgiem również Ksawerów.

#### Zagrożenia:

- Brak zainteresowania inwestorów terenami Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
- Brak sprecyzowanej polityki w zakresie tworzenia zasobu gruntów gminnych.
- Brak budownictwa komunalnego, co wiąże się z nierozwiązanym problemem braku mieszkań socjalnych, zastępczych itp.
- Brak sprecyzowanej polityki rolnej pogłębiającej regres w rolnictwie.
- Niestabilna polityka podatkowa.

#### 4. Cele strategiczne

- Dalsza rozbudowa sieci wodociągowej dla doprowadzenia jej do co najmniej 90 % gospodarstw domowych.
- Dalsza rozbudowa kanalizacji sanitarnej, deszczowej, urządzeń oczyszczających ścieki, modernizacja sieci melioracyjnej do poziomu zgodnego z wymaganiami ochrony środowiska.
- Budowa obwodnicy drogi krajowej Nr 14-bis, która odciąży ruch drogowy na przeciężonej ulicy Łódzkiej.
- Modernizacja i przebudowa dróg powiatowych – ul. Szkolna, Jana Pawła II, Nowotki.
- Budowa boiska sportowego w Woli Zaradzyńskiej.
- Modernizacja i rozbudowa willei przy ul. Jana Pawła II na potrzeby gminnego ośrodka kultury.
- Budowa mieszkań socjalnych i komunalnych na terenie Widzewa oraz Żdzar.
- Pozyskiwanie gruntów pod budownictwo komunalne.

## 5. Cele operacyjne

- Sukcesywne realizowanie zadań i inwestycji określonych w „Koncepcji programowo-przestrzennej uporządkowania gospodarki wodnej na terenie gminy Ksawerów”.
- Opracowanie „Planu rozwoju sieci wodno-kanalizacyjnej w gminie Ksawerów”.
- Opracowanie „Planu Rozwoju Lokalnego”.
- Przeprowadzenie badań i analiz stanu istniejącego gospodarki i społeczności, umożliwiających monitorowanie tendencji i koniunktury; opracowanie bazy informacji niezbędnych dla pracy gminy i inwestorów.
- Modernizacja dróg powiatowych i gminnych dla potrzeb rozwoju przedsiębiorczości i mieszkalnictwa.
- Rozwój sportu i rekreacji.
- Rozwój działalności kulturalnej i ochrona dóbr kultury.
- Ochrona zdrowia.
- W ramach koncepcji rozwoju szlaków turystycznych województwa łódzkiego, na terenie gminy Ksawerów planowane jest wprowadzenie następujących szlaków turystycznych:
  - 1) Szlak budownictwa drewnianego.
  - 2) Szlak dworców i pałaców.
  - 3) Szlak czterech kultur.
  - 4) Szlak sanktuariów.
  - 5) Perły architektury ziemi łódzkiej.Są to szlaki samochodowe, wyznaczone w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym.

## **XVII. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

Na podstawie przeprowadzonych analiz różnego typu uwarunkowań, przewiduje się następujące główne zmiany w strukturze przestrzennej gminy, w przeznaczeniu terenów i standardów cywilizacyjnych:

- wypełnienie zainwestowaniem terenów wyznaczanych w kolejnych wersjach opracowań planistycznych dotyczących rozwoju gminy, a w tym jej polityki przestrzennej, głównie na potrzeby kompleksu Widzew Łódzkiej Specjalnej



- Strefy Ekonomicznej. Warunkami są: zabezpieczenie właściwego dojazdu do tego kompleksu i komunalne uzbrojenie terenu;
- zmiany w krajowym i regionalnym układzie komunikacyjnym mające swe odniesienie do gminy Ksawerów. Przede wszystkim wyprowadzenie ruchu tranzytowego, który odbywa się obecnie przez teren gminy poprzez realizację nowego przebiegu drogi krajowej Nr 14, omijającego Ksawerów; realizację projektowanej południowej trasy;
  - stałe uzupełnianie zainwestowania w rejonie stanowiącym zaczątek lokalnego ośrodka „centralnego” w rejonie skrzyżowań z ulicą Łódzką (szczególnie w przypadku przekształcenia gminy wiejskiej w gminę miejską). Dotyczy to głównie ulic Szkolnej, Tymiankowej, Nowotki, Wschodniej i Zachodniej;
  - rozbudowę systemów infrastruktury, nie tylko związanych ze strefą działalności gospodarczej, ale także z zaspokajaniem potrzeb komunikacyjnych, komunalnych, istniejącej zabudowy i terenów wyznaczonych dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i uzyskanie poprawy czystości wód rzeki Gadki poprzez rozbudowę kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz modernizację sieci melioracyjnej.

## **XVIII. ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE**

### **XVIII.1. OGÓLNE USTALENIA ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **1. Ład przestrzenny**

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

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „parametry i wskaźniki urbanistyczne” ustanawiane są w dokumentach planistycznych zgodnie z przepisami szczególnymi, a więc zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako jedno z narzędzi ułatwiających kształtowanie przestrzeni.

Podstawą ich określenia w „studium ...” (w zgeneralizowanym ujęciu art. 10 ust. 1 i 2 ww. ustawy) są:

- 1) analizy wynikające ze stanu dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia terenów, stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, przepisów dotyczących ochrony obiektów i terenów, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zadań dotyczących ponadlokalnych celów publicznych,
- 2) kierunki rozwoju gminy i niezbędne zmiany w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Proces kolejnych działań, tj. od ogólnych założeń, zmierza do umożliwienia zrealizowania polityki przestrzennej gminy zawartej w STUDIUM poprzez ustalenia przepisów prawa miejscowego w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako narzędzia ułatwiającego kształtowanie przestrzeni.

## 2. Ogólne zasady kształtowania zabudowy

- Nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.
- Obiekty budowlane należy rozbudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.
- W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej i uzupełniającej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania.
- W zabudowie mieszkaniowej, zarówno istniejącej jak i nowej, za zgodne ze studium uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza działkę.
- Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno-prawne.
- Zaleca się, z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego, zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej, zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji.
- Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których sporządzenie

raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, za wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

- Na terenach i w obiektach objętych ochroną konserwatorską, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i remontowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- W przypadku podjęcia działań inwestycyjnych, na obszarze wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.
- W strefie ochrony ujęć wody obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji wodno-prawnych.

## **XVIII.2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

1. Utrzymuje się podstawowe założenia przyjęte we wcześniejszych edycjach Studium, dotyczące „kierunków działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego” określone jako:
  - adaptacja,
  - ochrona,
  - rozwój.

**Adaptacja** obejmuje zabudowane tereny zainwestowania o charakterze miejskim i wiejskim, o względnie zakończonym procesie realizacji i zdefiniowanym układzie przestrzennym. Pojęcie adaptacji zawiera również właściwą eksploatację z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy oraz rehabilitację terenów tj. wymianę budynków i uzupełnienie nową zabudową oraz zabudowę wolnych jeszcze, niewielkich rezerw terenowych.

**Ochrona** to przede wszystkim zachowanie:

- ciągów ekologicznych – dna dolin cieków
- terenów rolnych, w tym gleb chronionych II, III i IV klasy i gleb organicznych
- systemu melioracji i nawadniania
- systemu terenów zielonych w tym: parków, cmentarzy, terenów sportowych, zieleni przyulicznej, zieleni śródpolnej i leśnej, ogrodów działkowych.

**Rozwój** obejmuje tereny przydatne do zabudowy głównie użytkowanych rolniczo i tereny o mniejszej przydatności /zmeliorowane/ dla których warunki rozwoju muszą w szczególny sposób być dostosowane do istniejących uwarunkowań. Tereny o mniejszej przydatności wyznacza się dla rozwoju przestrzennego ze względu na ich położenie w centralnym obszarze zachodzących procesów urbanizacyjnych, brak innych terenów i istniejącą presję

społeczną. Rozwój następował będzie również na obszarach przesądzonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Należy dążyć do kształtowania ośrodka usługowego „centrum” gminy położonego w centrum obszaru gminy oraz ośrodka położonego w sąsiedztwie Urzędu Gminy, jako terenów najlepiej dostępnych komunikacyjnie i mających bazę wyjściową w postaci istniejących usług publicznych stopnia podstawowego. Obszary te uznaje się za strategiczne w rozwoju.

### **XVIII.3. REJONY I STREFY WIELOFUNKCYJNYCH KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

1. Dla przybliżenia i konkretyzacji wielofunkcyjnych kierunków rozwoju przestrzennego gminy Ksawerów obszar gminy, podzielono na 3 rejony: wschodni, centralny i zachodni. W wyodrębnionych rejonach będą zachodziły odmiennie procesy urbanizacji. Przekształcenia przestrzenne będą miały inny charakter i inny wymiar, inna może być pilność podejmowanych działań, a nawet inne źródła ich finansowania.

#### W – REJON WSCHODNI – układ przestrzenny wiejski

Obejmuje swym zasięgiem tereny wsi: Gadka Nowa, Wola Zaradzyńska za wyjątkiem jej zachodniego krańca oraz tereny rolne wsi Ksawerów Wschód i dolinę rz. Gadki.

Funkcją wiodącą rejonu wschodniego jest produkcja rolnicza, szeroko pojęta: ogrodowa, sadownicza, warzywnicza, przetwórcza itp., funkcją uzupełniającą mieszkalnictwo (do czasu zmiany użytkowania terenów rolnych na cele nierolnicze).

Będzie to rejon przekształceń przestrzennych podporządkowanych uzyskaniu zysków z terenów upraw polowych na dobrych jakościowo glebach mineralnych, w dużej mierze zmeliorowanych lub nawadnianych oraz prowadzeniu gospodarstw ogrodniczych. Dla południowej części obszaru o niskich klasach bonitacyjnych gleb przewiduje się prowadzenie gospodarki leśnej poprzez dolesienie.

Obszar rejonu funkcjonalnie i przestrzennie powiązany jest z terenami rolnymi gminy Rzgów.

Docelowo zakłada się wyposażenie obszarów osadnictwa w sieć infrastruktury technicznej. Przejściowo, zwłaszcza gospodarka ściekowa realizowana będzie w systemach indywidualnych.

#### C – REJON CENTRALNY – układ przestrzenny miejski

Obejmuje swym zasięgiem tereny wsi: Ksawerów Wschód (obszary zainwestowane i posiadające predyspozycje dla rozwoju), Ksawerów Południe i Ksawerów Północ oraz zrealizowane zespoły mieszkaniowe wsi Ksawerów Zachód.

Funkcją wiodącą rejonu jest mieszkalnictwo, funkcją uzupełniającą działalność gospodarcza o charakterze usługowym i produkcyjnym.

Jest to obszar podlegający wzmożonej urbanizacji łączący się w zwarty układ przestrzenny z miastami Łódź i Pabianice poprzez ważne w przyszłych rozwiązaniach przestrzennych obszary stykowe. Ośią układu jest ul. Łódzka, w której prowadzona jest linia tramwajowa – środek transportu komunikacji zbiorowej zapewniający dostępność do dwóch ośrodków usługowych wyższego rzędu. Szkielet przestrzenny, poza ul. Łódzką stanowią ulice: Zachodnia, Wschodnia i Szkolna – Nowotki oraz siatka prostopadłych i równoległych ulic lokalnych i dojazdowych. Stopień zainwestowania obszaru jest różny. Najmniej zainwestowana jest część wschodnia.

Miejski charakter przestrzeni przypisany rejonowi zobowiązuje do realizacji – w pierwszej kolejności zadań inwestycyjnych: układu ulicznego o parametrach (określonych w przepisach szczególnych) umożliwiających wyposażenie terenów w pełną sieć infrastruktury technicznej: woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gaz, elektroenergetyka, telefonia.

Z – REJON ZACHODNI – układ przestrzenny scentralizowany w rejonie komasacji różnorodnych funkcji. Obejmuje swym zasięgiem wieś Ksawerów Zachód. Funkcja wiodąca obszaru jest złożona: przemysłowo – usługowo – mieszkaniowo – rolnicza.

Jest to obszar, na którym zachodzą obecnie dynamiczne zmiany w zakresie gospodarowania przestrzenią – fizyczne i planistyczne.

Wokół istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zespołu szkół rolniczych wyrasta giełda rolno – spożywcza, znaczący dla otoczenia zespół obiektów dla prowadzenia handlu hurtowego. Znaczny obszar przeznaczony jest pod Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną – Widzew, gdzie prowadzona będzie działalność produkcyjno – usługowa różnorodnych dużych i mniejszych przedsiębiorstw. Ze względu na niewydolność istniejącego układu drogowego dla obsługi projektowanych inwestycji w tym rejonie przewiduje się realizację nowego układu drogowego o znaczeniu lokalnym i regionalnym.

Przewidywane i realizowane inwestycje są podstawową bazą pozyskiwania nowych miejsc pracy dla ludności zamieszkującej obszar gminy oraz motorem napędowym dla ruchu budowlanego.

2. Mając na uwadze cele i główne kierunki zagospodarowania przestrzennego obszar gminy podzielono na osiem, głównych stref polityki przestrzennej:
  - strefa zurbanizowana – adaptacja – **A**
  - strefa rozwojowa przekształceń ilościowych – **R**
  - strefa rozwojowa o przesądzonej funkcji – **Rz**
  - strefa rozwojowa przekształceń jakościowych – **P**
  - strefa ochrony wartości rolniczych z zabudową – **Em**
  - strefa ochrony wartości rolniczych – **E**
  - strefa ochrony ekologicznej – **Eo**

Cztery pierwsze strefy obejmują obszary przewidziane do pełnej urbanizacji, strefy „E” to obszary postulowane do ograniczenia w całości lub części z zainwestowania, o dominującej polityce ochrony.

W prawie każdej z określonych w „Studium...” stref musi obowiązywać polityka nadrzędna sprecyzowana dla próby rozwiązania problemów związanych z:

- zagospodarowaniem terenów zmeliorowanych i nawadnianych
- zwiększeniem powierzchni zadrzewień, zalesień i terenów występowania zieleni urządzonej

Przyjęta w tym zakresie polityka będzie odnosiła się głównie do określenia zasad gospodarowania powierzchnią działki budowlanej, przestrzeni publicznej i terenów otwartych.

#### \* **Strefy zurbanizowane /adaptacji/ – A**

Obejmują tereny gminy o wykształconym, w miarę czytelnym układzie przestrzennym, z istniejącą siatką ulic, zainwestowane głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W ok. 85 % stan techniczny zabudowy jest dobry. Na prawie wszystkich terenach wolnych od zabudowy dokonane są podziały na działki budowlane.

W „Studium...” adaptuje się istniejące układy przestrzenne i zabudowę.

Rozwój odbywał się będzie głównie poprzez:

- wymianę budynków, przebudowę i rozbudowę,
- zabudowę istniejących wolnych działek, w formie zabudowy uzupełniającej,
- podnoszenie standardu zabudowy poprzez rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz modernizację istniejących ulic,
- zabezpieczanie sieci drenażowej przed dewastacją na terenach zmeliorowanych,
- zachowanie minimum 5 m odległości dla zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie głównych rowów melioracyjnych na terenie Ksawerowa Wschód.

#### \* **Strefy rozwojowe przekształceń ilościowych – R**

Obejmują tereny gminy o wykształconym układzie przestrzennym „zewnątrznym” tzn. zabudowa usytuowana jest wzdłuż istniejących ulic zbiorczych, z wolnymi od zainwestowania przestrzeniami wewnątrz kwartałów ulic lub z wyznaczoną geodezyjnie siatką ulic wewnętrznych i podziałem na działki budowlane.

Są to tereny położone w centralnej części gminy, w urbanizującym się paśmie aglomeracji Łódzkiej.

W „Studium...” adaptuje się istniejącą zabudowę. Adaptuje się również te podziały na działki budowlane i ulice, które są zgodne z przepisami szczególnymi (szerokość ulic, wyłączenia z produkcji rolnej itp.)

Rozwój odbywać się będzie poprzez:

- wymianę budynków, rozbudowę i przebudowę,
- zabudowę i zagospodarowanie wolnych działek budowlanych,
- wytyczenie nowych układów przestrzennych i nowych terenów budowlanych w planach miejscowych,

- podnoszenie standardu zabudowy poprzez rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz modernizację istniejących ulic,
- realizację podstawowej sieci infrastruktury równoległe lub wyprzedzająco do postępującej urbanizacji,
- zabezpieczanie sieci drenażowej przed dewastacją na terenach zmeliorowanych,
- zachowanie minimum 5 m odległości dla zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie głównych rowów melioracyjnych na terenie Ksawerowa Wschód.

\* **Strefy rozwojowe o przesądzonej funkcji – Rz**

Strefa ta obejmuje tereny przeznaczone pod rozbudowę Łódzkiego Rolno–Spożywczego Rynku Hurtowego oraz tereny Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Są to inwestycje, których lokalizacja przesądzona została w planach wyższego rzędu. Dla obu terenów i drogi dojazdowej opracowano plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego określające zasady zagospodarowania tych terenów. Realizacja inwestycji odbywać się będzie w oparciu o ustalenia tych planów.

\* **Strefy rozwojowe przekształceń jakościowych – P**

Obejmują tereny gminy usytuowane centralnie – wzdłuż ulic: Szkolna – Nowotki oraz w rejonie Urzędu Gminy – wzdłuż ul. Tymiankowej. Jest to obszar dobrze skomunikowany, w tym komunikacją zbiorową (tramwaj, autobus) o bardzo dobrej izochronie dojścia pieszego.

Obszary te są praktycznie zainwestowane, m.in. poprzez adaptację budynków ośrodka obsługi rolnictwa dla funkcji usługowo – produkcyjnych oraz w rejonie Szkolna – Jana Pawła II – Nowotki w wyniku trwającego procesu inwestycyjnego. W studium zachowuje się istniejące zainwestowanie, przede wszystkim dla funkcji usługowych, przyjmując politykę strategicznego rozwoju funkcji centrotwórczych i usługowych poprzez:

- wymianę budynków, przebudowę, rozbudowę i adaptacje dla nowych funkcji usługowych,
- intensyfikację zabudowy wykorzystując wolne od zabudowy powierzchnie działek – są to obszary w gminie, dla których zakłada się powierzchnię zabudowaną i utwardzoną działki na 70-80%, m.in. dla umożliwienia realizacji założonego programu rozwoju (parkingi, podjazdy, ciągi piesze itp.) oraz dla zachęcenia inwestorów.
- podnoszenie standardu obszaru poprzez realizację pełnego uzbrojenia terenu i modernizację ulic: Szkolna, Jana Pawła II, Nowotki i Tymiankowa do parametrów pozwalających na sprawną i bezkolizyjną obsługę terenów przyległych.
- zapewnienie bezkolizyjnego i racjonalnego wykorzystania powierzchni poprzez regulacje prawne zapisane w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

\* **Strefy ochrony wartości rolniczych wraz z zabudową– Em**

Obejmują tereny wsi Gadka Nowa i Wola Zaradzyńska użytkowane rolniczo, ogrodniczo oraz tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej.

W strefie tej ustala się czasową adaptację funkcji rolniczej obszaru oraz dopuszcza umiarkowany rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Rozwój odbywał się będzie głównie poprzez:

- wymianę budynków, modernizację i rozbudowę,
- realizację nowej zabudowy na wolnych działkach wzdłuż istniejących ulic zbiorczych,
- podnoszenie, w miarę możliwości, standardu zabudowy poprzez rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz modernizację istniejących ulic,
- zabezpieczanie sieci drenażowej przed dewastacją na terenach zmeliorowanych,
- racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów rolnych dla produkcji rolnej.

Należy się liczyć z ograniczeniem obszaru strefy poprzez zabudowę jej części w rejonie Gadki Nowej i Woli Zaradzyńskiej ze względu na występujące tendencje urbanistyczne, podejmowane działania i zapis w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” o odgrywaniu przez rolnictwo coraz mniejszej roli w obszarze metropolitalnym Łodzi.

Na terenach upraw polowych możliwa lokalizacja stawów hodowlanych i rekreacyjnych, oraz zalesienia na glebach V i VI klasy.

#### \* **Strefy ochrony wartości rolniczych – E**

Obejmują tereny rolne wsi Wola Zaradzyńska i Ksawerów Zachód z przeznaczeniem dla produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej itp., a w południowej części dla produkcji leśnej. W obszarze tym należy ograniczyć możliwość lokalizacji zabudowy do obiektów związanych z produkcją rolną oraz siedlisk zagrodowych.

Pod zalesienie przeznacza się gleby klasy VIz, VI i V.

#### \* **Strefy ochrony ekologicznej – Eo**

Strefa obejmuje swym zasięgiem dna dolin rzeki Gadki i jej dopływów. W studium postuluje się podjęcie działań pozwalających na maksymalne zachowanie istniejących obszarów dolinnych w stanie „dzikim” oraz w miarę możliwości przywracanie (odbudowę) naturalnego charakteru tego obszaru. W granicach strefy Eo, na terenach niezainwestowanych oraz nie przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę obowiązuje zakaz lokalizacji nowych inwestycji za wyjątkiem urządzeń inżynierskich związanych z zachowaniem melioracji i regulacją rzeki.

W rejonie wschodnim strefę Eo wyznaczono na całym obszarze obniżeń dolinnych cieków zgodnie z ukształtowaniem terenu.

Strefa pełnić ma ważną rolę w ekosystemie:

- ciągu ekologicznego o znaczeniu lokalnym,
  - obszaru przewietrzania głównie obszaru centralnego Ksawerowa,
  - ochrony rzeki Gadki i jej dopływów przed zanieczyszczeniem.
- Dla terenów strefy Eo niezabudowanych (i nie przeznaczonych w planie pod zabudowę) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz budowy ogrodzeń uniemożliwiających dostęp do cieków. Na terenach niezmeliorowanych można zadrzewiać teren na granicy strefy.



- Plan miejscowy, przy założeniu pozostawienia funkcji mieszkalnictwa powinien zawierać następujące ustalenia:
    - weryfikację podziałów na działki budowlane na terenach niezabudowanych – w tym rejonie powinny być działki większe, granice podziału i drogi dojazdowe powinny być prostopadłe do cieków,
    - wskazanie lokalizacji budynków na działce w maksymalnym oddaleniu od cieków poprzez określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy lub linii zabudowy obowiązującej,
    - określenie zasad zagospodarowania działek, w tym wskaźnika powierzchni zabudowanej i utwardzonej, rejonów nasadzeń zieleni. Postuluje się około 70 % powierzchni działki biologicznie czynnej,
    - w skrajnych przypadkach ograniczenie możliwości zabudowy.
- Zakaz zabudowy i zmiany ukształtowania terenu w odległości minimum 5 m od cieków i kanałów naturalnych. Niezbędna realizacja programu gospodarki wodno-ściekowej określonej w Studium (według ogólnych wskazań zawartych w niniejszym ujednoliconym tekście).

#### **XVIII.4. POLITYKA PRZESTRZENNA W STOSUNKU DO WIODĄCYCH FUNKCJI**

Przez wiodącą funkcję obszaru rozumie się przeznaczenie co najmniej 70% obszaru jednostki wyznaczonej w "Studium..." na tę funkcję.

##### **\* Mieszkalnictwo**

W granicach jednostek przeznaczonych pod różne formy budownictwa mieszkaniowego istnieją i będą lokalizowane, jako obiekty towarzyszące, wszystkie rodzaje usług użyteczności publicznej, usług bytowych związanych z obsługą mieszkalnictwa, drobnej wytwórczości, działalności usługowej, wraz z zabudową gospodarczą i garażową.

**Budownictwo wielorodzinne** – adaptuje się budownictwo wielorodzinne w „zabudowie osiedlowej” w rejonie ul. Szkolnej w Ksawerowie Zachód i przy ul. Kościuszki w Ksawerowie Wschód. Rozwój budownictwa w postaci zespołów mieszkalnych dopuszcza się w osiedlu przy ul. Szkolnej po jej południowej stronie oraz w rejonie Łódzka – Cegielniana i Ksawerowska oraz Handlowej. Dopuszcza się dogęszczenia w istniejącej zabudowie przy zachowaniu, ze względu na sąsiedztwo ŁSSE i ŁRSRH, 70% całego terenu jako powierzchni biologicznie czynnej. W tym terenie może być realizowane budownictwo komunalne. Poza tym na terenie gminy nie przewiduje się realizacji budownictwa wielorodzinnego.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, tj. o więcej niż 2-ch mieszkaniach, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, poprzez podniesienie stopnia wyposażenia komunalnego, poziomu estetyki obiektów i użytkowanego terenu;

- 2) preferowana wysokość budynków – trzy, cztery kondygnacje, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 3) w zespole istniejącej i nowej zabudowy wielorodzinnej uzupełnienie wyposażenia wspólnie użytkowanego terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia służące utrzymaniu porządku, zieleni rekreacyjnej, miejsc parkingowych lub garażowych, właściwe dojazdy do budynków, elementy małej architektury itp.;
- 4) forma dachów, pokryć dachowych w nawiązaniu do sąsiednich budynków;
- 5) możliwość lokalizacji usług z wykluczeniem działalności powodującej przekraczanie standardów środowiska.

**Budownictwo jednorodzinne** – realizowane będzie na całym terenie gminy w zasięgu obszaru rozwoju przestrzennego rejonu centralnego oraz w ciągach zabudowy rejonu wschodniego, w formie głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

Utrzymanie istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, modernizacji. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy na już wydzielonych działkach w formie uzupełnienia zabudowy. Utrzymanie istniejącej linii zabudowy. Obowiązek nadawania zabudowie i działkom estetycznego wyglądu. Możliwość lokalizacji usług w ramach zabudowy mieszkaniowej, których oddziaływanie zamyka się w granicach działki budowlanej.

Z bardziej intensywnych form zabudowy dopuszcza się wznoszenie małych domów rodzinnych do 4 mieszkań, budownictwo szeregowe i atrialne. Te formy zabudowy nie powinny być realizowane na terenach zmeliorowanych, ich realizacja powinna być poprzedzana uzbrojeniem terenu w podstawowe media.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkaniowych, z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki;
- 2) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki;
- 3) preferowana wysokość budynków – dwie, trzy kondygnacje, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 4) dla budynków mieszkalnych zalecane dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie pochylenia do 45°;
- 5) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług i rzemiosła zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko poza granicę działki;
- 6) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz możliwość realizacji nowej, z prawem do jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy na działkach o powierzchni wynikającej z wymogów technologii prowadzonej działalności rolniczej, z tym że relacje zabudowa mieszkaniowa – zabudowa zagrodowa nie mogą powodować wzajemnych kolizji i obniżających poziom warunków zamieszkania w budynkach mieszkalnych;

- 7) możliwość dokonywania podziału i łączenia działek, w wyniku których minimalna powierzchnia działki zabudowy jednorodzinnej po podziale wyniesie około 800 m<sup>2</sup>.

**Budownictwo zagrodowe** – jest dominującą formą zabudowy w rejonie wschodnim. Dla realizacji nowych siedlisk zagrodowych przyjmuje się następującą politykę lokalizacyjną:

- należy dążyć do lokalizacji siedlisk w istniejących już ciągach zabudowy wzdłuż ul. Ogrodników, Akacyjowej, Łąkowej i drogi krajowej,
- w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o lokalizację siedliska nie posiada działki w w/w obszarze, powinna lokalizować siedlisko przy innych istniejących drogach publicznych, gdy i ten warunek jest niemożliwy do spełnienia, możliwe jest wydanie zgody na lokalizację zagrody w miejscu wybranym przez inwestora.

Głębokość działki dla zabudowy zagrodowej realizowanej w ciągach zabudowy, wzdłuż ulic nie powinna być większa niż 150 m.

Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem obiektów i urządzeń służących obsłudze gospodarki, ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji na działkach o powierzchni wynikającej z wymogów technologii prowadzonej działalności rolniczej, z tym że relacje zabudowa mieszkaniowa – zabudowa zagrodowa nie mogą powodować wzajemnych kolizji i obniżających poziom warunków zamieszkania w budynkach mieszkalnych (odory, hałasy, transport), a z drugiej strony – ograniczających dostępność gospodarstw do pól, łąk, wód;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; preferowana wysokość budynków mieszkalnych – dwie, trzy kondygnacje, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług i rzemiosła, zarówno wbudowanych w obiekty mieszkalne jak i wolnostojących, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania poza granicę działki;
- 4) zabudowa towarzysząca, służąca obsłudze gospodarki rolnej o wysokości dostosowanej do prowadzonej działalności, za wyjątkiem urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologii (takich, jak: silosy, kominy, dźwigi itp.).

Nie przewiduje się na terenie gminy lokalizacji budownictwa zbiorowego: hotele, motele, pensjonaty, internaty, nie wykluczając tej formy zabudowy w przypadku zapotrzebowania lub inicjatywy prywatnych inwestorów. Może być ona wówczas lokalizowana na terenach mieszkaniowych, na terenach lokalizacji usług funkcjonalnie z nimi związana, lub w przypadku moteli przy drogach.

Wysokość zabudowy wielorodzinnej i ewentualnie zbiorowej nie powinna przekraczać 5 kondygnacji.

### \* **Usługi**

Adaptuje się istniejące na terenie gminy obiekty usługowe – publiczne i komercyjne. Należy doinwestowywać i podnosić standard usług publicznych w miarę rosnącego popytu i możliwości finansowania samorządu.

Nowe obiekty usługowe mogą być realizowane jako usługi podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję mieszkaniową w zakresie:

- handlu i rzemiosła itp.,
- kultury, religii, oświaty i zdrowia itp.,
- rekreacji (placę i urządzenia zabaw dla dzieci, parki, skwery),
- inne (obsługa komunikacyjna, parkingi, garaże itp.),

Usługi będą lokalizowane na terenach osiedli i zespołów mieszkaniowych, w formie ośrodków lub ciągów usługowych. Preferowane tereny w centrum Ksawerowa dla lokalizacji usług wyznacza się przy ul. Szkolnej, Jana Pawła II, ul. Nowotki, ul. Tymiankowej. Dopuszcza się lokalizację usług rozproszonych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, bądź wolnostojących na wydzielonych działkach lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

W przypadku zapotrzebowania na lokalizację usług o charakterze komercyjnym mogących stanowić uciążliwość dla otoczenia, należy przewidzieć ich lokalizację poza terenami budownictwa mieszkaniowego w jednostkach oznaczonych symbolami 8C.R/ U/P, 9C.R/ U/P lub jednostce 3C.R/ M/U dla której ustala się funkcję podstawową mieszkaniową.

Na terenach jednostek, gdzie funkcją wiodącą są usługi centrotwórcze (UC) przewiduje się lokalizację głównie usług: handlu, kultury, gastronomii, administracji (banki, poczta, pomieszczenia biurowe itp.), dla obsługi których należy przewidzieć ciągi piesze, miejsca parkingowe, przystanki komunikacji publicznej. W obiektach usługowych może występować funkcja mieszkaniowa lokalizowana na wyższych kondygnacjach lub w mniej eksponowanej części działki.

Na terenach określonych w STUDIUM jako obszar lokalizacji usług centrotwórczych, dopuszcza się także funkcję mieszkaniową z usługami.

Tereny wzdłuż ulicy Łódzkiej, Szkolnej, Jana Pawła II, Nowotki są w znacznym stopniu zainwestowane budynkami mieszkaniowymi i brak obecnie możliwości radykalnej zmiany tego stanu. Wytworzenie centrum na skrzyżowaniu ul. Łódzkiej – Szkolnej – Jana Pawła II – Nowotki to proces długotrwały, wymagający:

- 1) wykorzystania istniejących w tym rejonie terenów niezabudowanych na cele lokalizacji usług centrotwórczych,
- 2) stopniowej adaptacji na cele usługowe istniejącej tu zabudowy lub lokali w części istniejących budynków, by w noworealizowanych budynkach mieszkalnych lokalizowane były lokale usługowe o wysokim standardzie,
- 3) zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej powinny być tak kształtowane, by zapewniony był ład przestrzenny, w tym wymagania kompozycyjno-estetyczne.

Dla terenów usług lokalnych, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością modernizacji, rozbudowy bądź uzupełnienia i wymiany zabudowy;
- 2) dla nowej zabudowy zaleca się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10 % powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość obiektów 12 m;
- 3) utrzymanie istniejącej funkcji, z możliwością zmiany profilu, przy zastrzeżeniu, że zmiana nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;
- 4) możliwość zmiany funkcji usług na zabudowę mieszkaniową, bądź możliwość realizacji nowej zabudowy jako funkcji uzupełniającej;
- 5) możliwa lokalizacja obiektów towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży wolnostojących jako budynków parterowych, o kształcie i formie odpowiadającej otoczeniu;
- 6) utrzymanie dotychczasowej zasady obsługi komunikacyjnej dla istniejących obiektów; dla nowych terenów ewentualne zjazdy z drogi krajowej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

#### \* **Działalność gospodarcza**

Na terenie gminy prowadzona jest i będzie działalność gospodarcza o charakterze usługowym – usługi komercyjne i produkcyjnym. W studium adaptuje się tego typu obiekty.

Ustala się, że na terenie gminy będą w zasadzie realizowane obiekty, których oddziaływanie na środowisko zamykać się będzie w granicach działki, tzn., że działalność na danym terenie nie może przekraczać standardów jakości środowiska. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne (dotyczy to Ł.S.S.E. i związanych z nią terenów działalności gospodarczej).

Uciążliwość skoncentrowanej działalności gospodarczej należy eliminować przy pomocy metod techniczno–technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenu oraz metod estetyczno–ochronnych (np. zieleni).

Drogi na terenach koncentracji działalności gospodarczej powinny mieć szerokości umożliwiające parkowanie w liniach rozgraniczających i wprowadzanie pasów zieleni. Gospodarowanie na terenach działalności gospodarczej może odbywać się tylko z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska.

Wydanie decyzji dla nowych obiektów działalności gospodarczej i rozbudowy istniejących należy poprzedzić pełnym rozeznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń ogrzewczych, poboru wody, odprowadzania i jakości ścieków oraz wód opadowych i ścieków technologicznych, utylizacji odpadów, głównie niebezpiecznych, minimalizacji hałasu oraz poprzedzić koniecznością zaprojektowania zieleni izolacyjnej.

Każdy z projektowanych zakładów, który będzie produkował ścieki o parametrach innych niż bytowe musi posiadać własne oczyszczalnie ścieków. Zaleca się wprowadzanie przez zakłady zamkniętego obiegu wody. W zakładach istniejących posiadających kotłownie na paliwo stałe powinny zostać zmodernizowane kotły, a paliwo zastąpione ekologicznie czystym.

Na terenach produkcyjno-przemysłowych, składowych, magazynowych, działalności gospodarczej, drobnej wytwórczości, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) możliwość lokalizowania nowych obiektów o wysokości do 15 m, za wyjątkiem urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych, takich jak: kominy, silosy, dźwigi itp., jednak nie więcej niż 20 m;
- 3) możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej ograniczonej do jednego mieszkania, na każde zamierzenie inwestycyjne, jeżeli wynika to z charakteru prowadzonej działalności lub z potrzeb dozoru i nadzoru;
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki.

Dla terenów działalności związanej z obsługą rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich, przetwórstwem, zapleczem obsługowym działalności gospodarczej itp., ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) możliwość lokalizowania nowych budynków do wysokości 12 m, za wyjątkiem urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych, takich jak: kominy, silosy, dźwigi itp., jednak nie więcej niż 20 m;
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania nowych działek z wjazdem umożliwiającymi korzystanie z samochodu transportu towarowego oraz z zapewnieniem miejsc parkingowych;
- 4) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20 % powierzchni działki;
- 5) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej;
- 6) utrzymuje się obiekty, urządzenia oraz obecne zagospodarowanie hodowlane, z możliwością ich przekształcenia.

Pomimo powyższych ustaleń ostateczne ich uszczegółowienie nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę stan faktyczny zainwestowania, dokonane uprzednio podziały własnościowe, lokalne warunki i możliwości kształtowania zabudowy.

Wyznaczone na rysunku „Kierunki zagospodarowania” tereny pod różne formy zagospodarowania dostosowano do skali mapy, co oznacza, że przebieg granic poszczególnych terenów oraz sieci infrastruktury technicznej określono w sposób orientacyjny, dopuszczający uściślenie ich lokalizacji przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej. Przedstawione na rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być jednak przeciwstawne funkcji wiodącej i prowadzić do pogorszenia warunków egzystencji.

## **XIX. ZMIANY W ZAKRESIE DYSPOZYCJI PRZESTRZENNYCH W STOSUNKU DO ZAPISÓW RYSUNKU STUDIUM Z 2005 ROKU**

Poniżej przedstawiono wprowadzone zmiany w siedmiu rejonach gminy, które oznaczone zostały kolejnymi numerami porządkowymi na planszy „Kierunki zagospodarowania”

znaczenie zmiany na rysunku STUDIUM (kolejny numer)	Ustalenia STUDIUM – oznaczenie terenu na rysunku STUDIUM	Dokonane zmiany	
		Nowe oznaczenie na rysunku STUDIUM	Ustalenie
1	2	3	4
1	<u>1Z.E</u> R  Strefa ochrony wartości rolniczych z funkcją rolnictwa	<u>1Z.Rz</u> P/U	Zmiana strefy na rozwojową ze zmianą funkcji na usługi o funkcje nieuciążliwego przemysłu, drobnej wytwórczości, z ograniczeniem oddziaływania do granic działki. W sytuacji braku możliwości podłączenia drogi zbiorczej do trasy 14-bis (choćby na zasadzie ruchu prawoskrętnego), przewiduje się lokalizację drogi lokalnej do węzła z ul. Rypułtówicką.
2	Z1/2  Rezerwa terenu pod drogę klasy zbiorczej	<u>1Z.E</u> R	Likwidacja rezerwy terenu pod drogę zbiorczą. Teren pozostaje jako rolny, zgodnie z istniejącym użytkowaniem.
3	ZP  Tereny zieleni parkowej	<u>10C.R</u> M	Zmiana strefy na rozwojową przekształceń ilościowych, z funkcją wiodącą mieszkaniową.
4	<u>9C.R</u> U/P  Strefa rozwojowa przekształceń jakościowych z	<u>9C.R</u> MW	Zmiana funkcji na wiodącą mieszkaniową wielorodzinną.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KSAWERÓW

	wiodącą funkcją usług i nieuciążliwego przemysłu i drobnej wytwórczości		
5	<u>1W.E</u> R  <u>2W.A</u> R/ZL  Strefa ochrony wartości rolniczych z funkcją rolnictwa	<u>1W.P</u> M/U  <u>2W.P</u> M/U	Zmiana strefy na rozwojową przekształceń jakościowych, z funkcjami wiodącymi: mieszkaniową i usługową.
6	<u>ZZ.E</u> R  <u>ZZ.E</u> R  <u>1Z.E</u> R  <u>ZZ.E</u> R  Strefy ochrony wartości rolniczych z funkcją rolnictwa	<u>1Z.P</u> M/U  <u>2Z.P</u> M/U  <u>3Z.P</u> M/U  <u>4Z.P</u> M/U	Zmiana strefy na rozwojową przekształceń jakościowych, z funkcjami wiodącymi: mieszkaniową i usługową.
	<u>4Z.A</u> U  Strefa zurbanizowana (adaptacja) z funkcją usługową	<u>5Z.P</u> M/U	
7	<u>AC.P</u> UC/M  Strefa rozwojowa przekształceń jakościowych z funkcją usług o charakterze centrotwórczym i mieszkalnictwa. <u>5.C.R</u> M  Strefa rozwojowa przekształceń ilościowych z funkcją mieszkalnictwa.	<u>C.R</u> MW	Zmiana funkcji na wiodącą mieszkaniową wielorodzinną.
8	<u>4C.R</u> R/U  Strefa rozwojowa przekształceń ilościowych z funkcją obsługi rolnictwa i usługami.	<u>4C.R</u> M	Na części terenu zmiana funkcji na wiodącą mieszkaniową, jako kontynuacja bezpośredniego sąsiedztwa.

W terenach, na których znajdują się urządzenia deszczowniane, w przypadku ich likwidacji lub konieczności zaniechania prowadzenia nawodnień należy zwrócić się do właściwego zarządcy tych urządzeń celem wyłączenia ich z ewidencji, zgodnie z przepisami szczególnymi.



## **XX. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Do terenów wyłączonych spod zabudowy zaliczono:

- tereny chronione przed zabudową przepisami szczególnymi,
- tereny, które nie posiadają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunkiem wystąpienia o zmianę przeznaczenia, na inne cele niż rolne bądź leśne, jest przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **XXI. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Zgodnie z cytowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ilekroć w ustawie jest mowa o „obszarze przestrzeni publicznej” należy przez to rozumieć „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W sposób wyróżniający się, życie publiczne koncentruje się w gminie przede wszystkim w: rejonie szkół różnego stopnia, obiektów sakralnych, a głównie kościoła parafialnego, terenów wypoczynkowych i sportowych, koncentracji usług handlowych, obiektów obsługi i usługowych innego rodzaju (np. administracji, kultury), rejonie przystanków komunikacji masowej (tramwaj, autobus).

Do obszaru przestrzeni publicznej zaliczono:

- rejon placu Straży Pożarnej oraz boiska w Woli Zaradzyńskiej,
- park wraz z pałacem przy ul. Jana Pawła II,
- rejon placu wraz z boiskiem w rejonie ul. Szkolna, Zachodnia.

## **XXII. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Należy dążyć do renaturalizacji doliny poprzez utrzymanie otwartości terenu oraz objęcie ochroną potencjału ekologicznego, tj. zbiorowisk roślin terenów podmokłych i roślin chronionych.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podniesienia stopnia ich czystości należy przede wszystkim wprowadzanie zakazu zrzutu ścieków bezpośrednio od rzek i rowów melioracyjnych, a także realizować budowę sieci kanalizacyjnej.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków stanowi z punktu widzenia potrzeb ochrony środowiska pierwszoplanowy problem gminy.

Dodatkowo, szansą poprawy jakości wód płynących na obszarze gminy mogą stać się takie zabiegi jak:

- oszczędniejsze gospodarowanie wodą;
- stosowanie zamkniętych obiegów wody w procesach przemysłowych;
- prawidłowe stosowanie w rolnictwie organicznych i mineralnych nawozów.

Istnieje konieczność ochrony stanu wód przed wpływami negatywnych czynników z obszarów zainwestowanych. Wszystkie ciekі w gminie jako szkielet systemu terenów zielonych oraz korytarzy ekologicznych powinny być wyłączone spod wszelkiej zabudowy i zainwestowania, a także składowania odpadów.

Dno doliny rzeki Gadki powinno być wyłączone spod zabudowy. Należy dążyć do przywrócenia naturalnego charakteru ciągu dolinnego poprzez:

- odkrycie ciekі w miejscach, gdzie jest on obecnie podziemnym kanałem;
- realizację ciągów zieleni wysokiej wzdłuż doliny, dla podkreślenia naturalności tej formy i jej znaczenia jako ciągu ekologiczno-krajobrazowego i korytarza przewietrzania gminy;
- wyłączenie spod zabudowy istniejących obszarów łąk, w celu ochrony różnorodności ekologicznej.

Do powyższych ustaleń dodaje się za Wojewódzkim Programem Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego z 2006 roku (zatwierdzonego Uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 marca 2006 r. Nr LIII(887)2006 – że na terenie gminy Ksawerów przewiduje się powstanie jednego zbiornika retencyjnego o powierzchni poniżej 5,0 ha. Jest to zbiornik retencyjny „Gadka – Górny” o powierzchni 1,0 ha i pojemności 15 tys. m<sup>3</sup> na ciekі Gadka.

2. W celu poprawy sytuacji dotyczącej obszarów i gospodarki leśnej, pożądanymi kierunkami zmian są zalesienia gruntów rolnych najsłabszych klas bonitacyjnych (V i VI klasy) oraz nieużytków.  
Zwiększać należy ilość zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, jako środka ograniczającego erozję i denudację gleb.

Obszary przylegające do tras komunikacyjnych powinny posiadać pasy zieleni izolacyjnej.

W obrębie znikomych terenów leśnych należy przestrzegać zakazu inwestowania. Ważna jest też ochrona istniejących i powiększanie zasięgu zadrzewień śródpolnych i kęp drzew.

Funkcje ochronne terenu gminy Ksawerów muszą równoważyć się z funkcjami mieszkalno- usługowo-produkcyjnymi, które w dużej mierze uzależnione są od zachowania walorów i zasobów przyrodniczych oraz kulturowych danego terenu. Jest to prawidłowe i świadome przestrzeganie słusznych zasad zrównoważonego rozwoju.

W gminie Ksawerów występują żyzne gleby brunatne, na których występują dogodne warunki dla rozwoju funkcji rolniczej i sadowniczej.

Te najbardziej żyzne gleby klas II i III powinny być wyłączone z zagospodarowania i zainwestowania innego niż rolnicze. Należy maksymalnie ograniczyć lub wręcz zakazać lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na warunki i strukturę gleby.

3. W celu poprawy stanu powietrza istotnym kierunkiem działań jest stałe zachęcanie użytkowników palenisk, dla których podstawowym źródłem emisji jest węgiel do stopniowego przechodzenia na paliwa określane mianem „ekologiczne”.

Taki proces jest szczególnie istotny dla licznych szklarni, które przeplatają się z zabudową mieszkaniową.

4. W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy:

- nie dopuszczać do lokalizowania budownictwa mieszkaniowego w strefie oddziaływania akustycznego głównych dróg lub stosować techniczne zabezpieczenia przed hałasem (ekrany akustyczne, specjalne okna),
- stwarzać preferencyjne warunki dla lokalizowania dla lokowania się zabudowy usługowej lub produkcyjnej w strefach oddziaływania dróg. W konsekwencji zabudowa taka stworzy ekrany akustyczne, izolujące dalsze tereny od szkodliwego hałasu;
- poddawać systematycznej opiece i pielęgnacji istniejące zadrzewienia przydrożne będące naturalnymi „ ekranami” izolującymi dalsze tereny od szkodliwego hałasu.

\*  
\*   \*  
\*

Wnioski:

Pomimo szeregu krytycznych ocen stanu i zagrożeń środowiska, w generalnych ocenach uznaje się, że:

- 1) warunki przyrodnicze na terenie gminy nie stwarzają istotnych ograniczeń dla zabudowy,
- 2) obszar gminy Ksawerów uznawany jest za jeden z czystszych (a więc mało skażonych) w województwie łódzkim.

### **XXIII. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. Zakres ochrony dóbr kultury przedstawiono w Rozdziale VI, a także w Strategii rozwoju gminy.
2. Do powyższych ustaleń dodaje się wnioski o uznanie układu przestrzennego Ksawerowa związanego z tzw. kolonizacją „Fryderycjańską” jako zasługującego na prawną ochronę.
3. Na terenie gminy brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wykaz oraz charakterystykę stanowisk archeologicznych, obszarów i obiektów zabytkowych, znajdujących się na terenie gminy Ksawerów, przedstawiono w rozdziale VI niniejszego tekstu Studium.

W rozdziale tym natomiast podaje się ustalenia dotyczące ochrony tych obiektów i obszarów oraz stanowisk archeologicznych.

Na obszarze gminy Ksawerów nie występują dobra kultury współczesnej oraz miejsca symboliczne, pomniki i tablice pamiątkowe.

Dla utrzymania ciągłości historycznej użytkowanych obiektów, najbardziej właściwe jest ustalenie dla nich funkcji nawiązujących do ich pierwotnego przeznaczenia. Dotyczy to obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i w ewidencji konserwatorskiej.

Podstawowym działaniem powinno być dążenie do utrzymania historycznej struktury w niezmienionym kształcie.

Wszelka działalność związana z obiektami zabytkowymi i ich otoczeniem, w tym także zmiany funkcji i przeznaczenia obiektów, powinna być prowadzona w oparciu o wydane indywidualne wytyczne konserwatorskie i uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Parki zabytkowe powinny być w całości użytkowane przez jednego użytkownika, zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację zabytku.

Dla terenów przylegających do granic parków zabytkowych, należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ekspozycję parku.

Należy dążyć do utrzymania pierwotnej funkcji i formy użytkowania parków oraz ochrony starodrzewu i istniejących stawów, które stanowią pozostałość założeń dworsko-parkowych.

Dla ochrony cmentarzy należy przyjąć zasadę utrzymania czytelności ich usytuowania, a także zasadę czytelności układów wewnętrznego rozplanowania wraz z ochroną istniejącego drzewostanu.

Należy dążyć do zachowania, porządkowania i rewaloryzacji terenów cmentarzy.

Na terenach cmentarzy należy przyjąć zasadę zakazu prowadzenia wszelkiej działalności niezwiązanej z funkcją terenu.

Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje strefa sanitarna 150,0 m na terenach nieskanalizowanych, oraz 50,0 m na terenach skanalizowanych.

W rejonie występowania stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, planowane inwestycje wymagające prac ziemnych są możliwe po spełnieniu niżej wymienionych warunków:

- wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych, poprzedzających planowane inwestycje na obszarze stanowiska archeologicznego,
- ustanowienie nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu w trakcie trwania inwestycji w strefie ochrony archeologicznej, z możliwością ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych zabytków archeologicznych.

Ustalenia dotyczące stref ochrony archeologicznej, granic i zasad zagospodarowania obszarów i obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków i będących w Gminnej Ewidencji Zabytków, powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów, na których znajduje się stanowisko archeologiczne, obiekty i obszary zabytkowe.

Dla obiektów i obszarów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską na terenie Gminy Ksawerów, wszelkie zapisy szczegółowe zawarte są w planach zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr XXXVI/926/05 z dnia 20.10.2005 r. oraz Uchwała Nr XI/54/07 z dnia 19.04.2007 r., za którymi należy przyjąć strefę „B” ochrony zespołów obiektów, oraz strefę ochrony ekspozycji widokowej, w rejonie zespołu pałacowo-parkowego O. Kindlera oraz rejonie skrzyżowania ul. Łódzkiej z ul. Jana Pawła II.

Każda gmina powinna posiadać aktualną Gminną Ewidencję Zabytków w formie kart ewidencyjnych zabytków.

Gminna Ewidencja Zabytków jest podstawą do sporządzenia programów opieki nad zabytkami.

W „Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami” (Uchwała Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego z czerwca 2007 r.) Pałac O. Kindlera w Pabianicach wytypowany został jako obiekt reprezentatywny.

## **XXIV. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI**

### 1. Kierunki rozwoju komunikacji:

- 1) system komunikacyjny gminy, podlegający przekształceniom i rozbudowie obejmuje:
  - a) układ drogowy-uliczny,
  - b) sieć linii autobusowych,
  - c) trasę tramwajową w relacji Pabianice – Ksawerów – Łódź – Zgierz (ewentualnie Ozorków);

- 2) układ drogowo-uliczny gminy tworzyć będą drogi i ulice:
  - a) główne (GP),
  - b) główne (G),
  - c) zbiorcze (Z),
  - d) lokalne (L),
  - e) dojazdowe (D).

Drogi i ulice główne i zbiorcze stanowią podstawowy układ drogowo-uliczny gminy. Drogi i ulice lokalne oraz dojazdowe tworzą sieć uzupełniającą, zapewniającą w większości bezpośrednią obsługę terenów i obiektów;

- 3) w sieci drogowo-ulicznej gminy nastąpią istotne przekształcenia w stosunku do stanu istniejącego. Polegać one będą na zmianie przebiegu drogi krajowej Nr 14. Jej dotychczasowy przebieg ulicami: Łódzką i Łaską zastąpi obwodnica drogowa gminy Ksawerów i miasta Pabianice, zlokalizowana poza obszarem gminy – po jej zachodniej i północnej stronie. Takie rozwiązanie wynika z niemożności zapewnienia odpowiednich parametrów drodze Nr 14 (klasyfikowanej jako GP – główna ruchu przyspieszonego) w istniejącym przebiegu. Zostało to udokumentowane odpowiednimi specjalistycznymi opracowaniami prowadzonymi przez GDDKiA – Oddział w Łodzi. Ulica Łódzka i Łaska zostają więc jako ulice główne (G) do czasu wybudowania obwodnicy dla drogi krajowej Nr 14, kiedy to zgodnie z możliwościami wynikającymi z dostępności terenu dla pasa komunikacyjnego oraz z uwarunkowań funkcjonalnej sieci drogowo-ulicznej gminy i obsługi jej zagospodarowania, w tym zainwestowania, zostanie sklasyfikowana jako ulica zbiorcza (Z).

Powiązania sieci drogowo-ulicznej gminy z planowaną obwodnicą drogi krajowej Nr 14 przewidywane są poprzez skrzyżowanie i węzły zlokalizowane poza obszarem gminy.

Przyjmuje się zasadę, że do czasu wybudowania obwodnicy ograniczana będzie ilość podłączeń do ul. Łódzkiej i ul. Łaskiej, jednakże po jej realizacji możliwe będzie odstępianie od tej zasady zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

W południowej części gminy projektowany jest fragment południowo-wschodniej obwodnicy aglomeracyjnej;

- 4) wprowadza się zasadę, że dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek, zarówno istniejących jak i nowych, powstałych w wyniku wtórnych podziałów, obsługa komunikacyjna powinna być realizowana poprzez zjazdy z ulic dojazdowych i lokalnych, a w drugiej kolejności z ulic zbiorczych. Ze względu na stan istniejący, utrzymuje się funkcjonowanie dotychczasowych zjazdów do dróg głównych – ul. Hubala, ul. Łódzka i ul. Łaska. Za zgodą zarządcy tych dróg mogą być dopuszczone nowe zjazdy z działek przylegających do danej drogi;
- 5) komunikację zbiorową stanowić będą:
  - a) linia tramwajowa Pabianice – Ksawerów – Łódź – Zgierz, która jest przewidywana do przystosowania do funkcji tramwaju regionalnego (do Zgierza lub nawet Ozorkowa),
  - b) linie autobusowe kształtowane według potrzeb z wykorzystaniem dróg i ulic zbiorczych, ewentualnie lokalnych;
- 6) powiązania zewnętrzne realizowane będą głównie poprzez układ drogowy, a w tym drogi krajowe przebiegające przez gminę, drogi zbiorcze i lokalne, oraz poprzez sieci drogowe i węzły miast Łodzi i Pabianice, zapewniające także powiązania z autobusami. W komunikacji zbiorowej połączenia zapewniają dworce autobusowe w Pabianicach i Łodzi, tramwaj regionalny, komunikacja autobusowa;
- 7) minimalna odległość obiektów budowlanych, lokalizowanych przy drogach od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) na terenach przeznaczonych dla obsługi komunikacyjnej, za zgodne ze Studium uznaje się lokalizacje parkingów, miejsc postojowych, stacji paliw. stacji obsługi samochodów, usług związanych z obsługą komunikacyjną.

## **XXV. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### 1. Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące źródła zaopatrzenia, tj. połączone systemy wodociągów gminnych „Widzew – Ksawerów” i „Wola Zaradzyńska”. Nadwyżka wydajności ujęć stanowi preferencję rozwoju urbanizacji. Układy sieciowe wymagają rozbudowy dla obsłużenia nie zwodociagowanych dotychczas terenów zurbanizowanych jak i terenów nowej zabudowy.

W miarę rozwoju sieci wyłączeniu z eksploatacji winny ulec lokalne źródła zaopatrzenia, tj. studnie przyzagrodowe.

Rozwój systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę winien przebiegać przy równoczesnym rozwiązywaniu gospodarki ściekowej.

Rozwój systemu wodociągowego winien zapewniać również wymaganą ilość wody na wypadek pożaru oraz ciągłość zasilania w warunkach kryzysowych, stąd wymagane hydranty nadziemne, agregaty prądotwórcze, studnie publiczne oraz monitoring i łączność, jak też ochrona sanitarna ujęć i szczelność osłon przed skażeniami chemicznymi.

## 2. Odprowadzanie ścieków

Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych powinno się odbywać z zachowaniem istniejącej sieci kanałów sanitarnych, do nich będą włączane dalsze odcinki sieci umożliwiające docelowo skanalizowanie całej gminy, w tym terenów zabudowy dotychczas nie skanalizowanej oraz planowanej zabudowy. Najistotniejszym elementem systemu odprowadzania ścieków sanitarnych pozostaje kolektor Ksawerów – Pabianice odprowadzający ścieki do Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

Ścieki odprowadzane do kanalizacji zbiorczej muszą spełniać warunki jakościowe obowiązujących w tym zakresie przepisów. Nieodpowiadające tym wymogom przesyłowe ścieki surowe powinny być wstępnie podczyszczane na terenach zakładów je wytwarzających.

Przez gminę Ksawerów z południowego zachodu na północny wschód przepływa rzeka Gadka, która ma swoje ujście w stawach Stefańskiego na terenie miasta Łodzi. Rzekę należy wykorzystać jako istotny element w projekcie systemu odwodnienia gminy. Rzeka nie może jednak prowadzić wód skażonych do „Stawów Stefańskiego”, stanowiących publiczne kąpielisko, element ośrodka rekreacyjnego.

Odprowadzanie wód opadowych ze wszystkich obszarów gminy postępować będzie poprzez ciągi kanalizacji deszczowej odwadniających i do gruntu. Głównym odbiornikiem wód opadowych wszystkich obszarów gminy jest rzeka Gadka. W dolnym biegu rzeki na terenie gminy Ksawerów należy wybudować zbiornik retencyjny, który przejmie falę powodziową.

Dla cieków i kanałów naturalnych należy wyznaczyć strefę ochronną, w której obowiązywać winien zakaz zabudowy i zmian ukształtowania terenu, aby zachować naturalny kształt doliny i umożliwić swobodny spływ wód opadowych.

Na dopływach do rzeki Gadki należy zamontowywać separatory celem zabezpieczenia wód odbiornika przed skażeniem substancjami ropopochodnymi z odwodnień dróg i ulic.

Ze względu na potrzebę ochrony przed przeciążeniem rzeki Gadki i innych cieków, wskazanym jest retencjonowanie części wód opadowych w miejscu ich powstawania. W celu usprawnienia odwodnienia ustala się, że istniejące rowy melioracyjne i odwadniające, należy poddać gruntownej modernizacji i konserwacji, a przepusty udrożnić.

Działania w zakresie gospodarki wodnej reguluje „Koncepcja programowo-przestrzenna uporządkowania gospodarki wodnej na terenie gminy Ksawerów” przyjęta Uchwałą Nr XVIII/169/04 Rady Gminy Ksawerów z dnia 27 maja 2004 r.



### 3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przewiduje się utrzymanie istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj. :

- a) sieci średniego napięcia 15 kV,
- b) stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- c) sieci niskiego napięcia – w tym sieci oświetlenia dróg i ulic.

Lokalizacja nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV może nastąpić w miarę narastającego zapotrzebowania mocy, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Dla lokalizacji tych stacji wymagany jest teren o wymiarach co najmniej 2 x 3 m, z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu z dróg.

Dla terenów zwartej zabudowy przewiduje się budowę nowych i modernizowanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacji transformatorowych jako wewnątrzowe.

W celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektroenergetycznych, wyznacza się strefy o szerokościach:

- a) dla istniejącej linii 220 kV – 60 m (po 30 m w każdą stronę od osi linii),
  - b) dla istniejącej linii 110 kV – 40 m (po 20 m w każdą stronę od osi linii)
- dla istniejących i projektowanych linii 15 kV – 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii).

W strefach tych należy przewidywać inwestycje, których charakter nie jest związany ze stałym przebywaniem ludzi oraz po uzyskaniu zgody z właściwym zarządcą linii elektroenergetycznych.

Należy zarezerwować miejsce w pasach dróg lub ulic na prowadzenie sieci energetycznej kablowo-napowietrznej.

### 4. Zaopatrzenie w gaz ziemny

Przewiduje się dalszą gazyfikację terenów peryferyjnej zabudowy istniejącej, jak i nowych zainwestowań. Rezerwa wydajności istniejącej infrastruktury gazowniczej stwarza korzystne warunki rozwoju urbanizacji. Po wykorzystaniu zdolności przepustowej istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej, istnieją warunki do realizacji nowej na terenie Woli Zaradzyńskiej.

Koncentracja sieci gazowej na terenie gminy winna iść w parze z intensyfikacją działań inwestycyjnych, związanych z budową indywidualnych przyłączy do celów grzewczych.

Budowa sieci gazowych prowadzona będzie w liniach rozgraniczających dróg i ulic (poza pasami jezdni), w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach określonych przez gestora sieci oraz zgodnie z aktualnymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Dotyczy to również przebudowy odcinków istniejącej sieci gazowej wykonanej niezgodnie z projektem. Magistralne elementy sieci gazowej ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa wymagają strefy ochronnej, szczególnie dotyczy to gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  300 mm. Strefa ochronna od budownictwa jednorodzinne o zwartej zabudowie i obiektów użyteczności publicznej wynosi 20 m.

## 5. Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze gminy brak jest warunków do realizacji ciepłownictwa scentralizowanego (niska gęstość energetyczna terenu).

Utrzymane będą i realizowane na terenach nowej zabudowy:

- lokalne kotłownie przedsiębiorstw, zakładów usługowych i instytucji,
- lokalne kotłownie budownictwa mieszkaniowego zwartej zabudowy obejmujące jeden lub kilka obiektów,
- kotłownie i piece paleniskowe w domach jednorodzinnych niskiej zabudowy i w budownictwie zagrodowym.

Nowe obiekty powinny być wyposażone w systemy grzewcze oparte na paliwach ekologicznych (olej opałowy niskosiarkowy, wierzba energetyczna, brykiety ze słomy, prąd elektryczny, gaz – po przeprowadzonej gazyfikacji) bądź energii odnawialnej/ W dotychczas eksploatowanych kotłowniach opalanych węglem zaleca się zastosować współspalanie węgla z biomasą i sukcesywnie przebudowywać je, dostosowując do ekologicznych nośników energii.

Dla ograniczenia potrzeb ciepłych przeprowadzić termomodernizację istniejących budynków i instalacji grzewczych.

Należy nadmienić, że na terenie gminy istnieją możliwości wykorzystania do celów grzewczych energii geotermalnej.

Wody geotermalne zlokalizowane są pod Ksawerowem na głębokości ca 2.500 – 3.000 m i posiadają temperaturę 70 – 90° C.

Z jednej pary odwiertów (dublet – jedna turą wypompowywana woda, drugą wpompowywana po schłodzeniu w wymiennikach) można uzyskać ca 14 MW mocy cieplnej.

Ewentualne wykorzystanie tego źródła zależy od potrzeb technologicznych zakładów w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej zależnie od docelowej ilości i rodzaju podmiotów gospodarczych, które będą w niej zlokalizowane.

## 6. Przesył informacji i łączność

Stan sieci telekomunikacyjnej na terenie gminy jest zadowalający. Plany inwestycyjne TP S.A. dotyczą głównie budowy kabla światłowodowego o charakterze międzycentralowym relacji Pabianice – Łódź, w który wpięty będzie koncentrator w Ksawerowie i uwzględnienia potrzeb proj. Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz Łódzkiego Rolno-Spożywczego Rynku Handlowego S.A. Potrzeby tych obiektów szacowane są na 250 NN.

Obsługujący abonentów gminy koncentrator telefoniczny o pojemności 1.500 NN będzie więc rozbudowany o 500 NN. Pojemność ta pozwoli uwzględnić wyżej wymienione potrzeby i podłączyć do niego część abonentów, którzy obecnie podłączeni są bezpośrednio do centrali telefonicznej w Pabianicach. Jednocześnie nastąpi rozbudowa sieci.

Stan infrastruktury telekomunikacyjnej zmieni się także pod względem jakościowym. Zakłada się rozwój nowoczesnej telefonii cyfrowej, tj. jednolitej sieci telekomunikacyjnej, świadczącej wszystkie rodzaje usług wysokiej jakości.

Sieć ta zapewni pełny zakres usług ISDN, tj. telefon, telefax, telewizja kablowa, transmisja danych, dostępność do ruchu międzymiastowego i międzynarodowego oraz do sieci MAN – metropolitalnej sieci komputerowej.

Linie i kable telefoniczne prowadzone będą w pasach drogowych.

Lokalizacja urządzeń takich jak centrale, szafy dostępne, czy maszty telefonii komórkowej – może nastąpić po uzasadnieniu techniczno-ekonomicznym, oraz spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

Obowiązuje zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Obsługa abonentów – za pośrednictwem indywidualnych połączeń, na warunkach określonych przez operatorów sieci i aktywacji telefonów komórkowych.

## 7. Gospodarka odpadami

Utrzymuje się istniejący system gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach i czasowego ich przetrzymywania w miejscach do tego przeznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, po czym ich wywóz przez wyspecjalizowane firmy na zorganizowane składowisko odpadów (poza teren gminy).

Zaleca się dalsze wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów z poszerzeniem zakresu ich segregacji oraz objęcie tym systemem wszystkich posesji.

W przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny bądź inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla ludzi bądź środowiska – istnieje obowiązek czasowego ich przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania – na miejsca składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

W zakresie działań dotyczących ograniczenia ilości wytwarzanych odpadów, ich selektywnej zbiórki, transportu, odzysku i unieszkodliwiania (w tym odpadów niebezpiecznych, wielkogabarytowych, budowlanych itp.) oraz edukacji ekologicznej mieszkańców – obowiązują ustalenia prawa lokalnego, a w szczególności „Planu Gospodarki Odpadami”.

## **XXVI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMI**

1. Na terenie gminy brak zagrożenia powodziowego. Część obszaru gminy narażona jest na okresowe podtapianie ze względu na brak skutecznych dotąd rozwiązań odwodnienia terenów położonych w pobliżu rzeki Gadki, w rejonie centralnym gminy.
2. Na terenie gminy brak jest obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi.

## **XXVII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY, FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy brak jest terenów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **XXVIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy brak jest pomników zagłady.

## **XXIX. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REHABILITACJI**

1. Rekultywacji wymagają tereny po dzikich wyrobiskach, a rewitalizacji dolina i sama rzeka Gadka.
2. Do terenów podlegających przekształceniom zalicza się wszystkie obszary określone w Studium jako przeznaczone na cele urbanizacji. Są to nowe tereny przeznaczone pod zabudowę osiedleńczą (mieszkaniowo-usługową, zielení), przemysłowo-składową, komunikację.

3. Zabudowa i tereny niewyposażone w odpowiedni zakres infrastruktury technicznej zalicza się do grupy obszarów wymagających rehabilitacji. Ponadto centralny układ urbanistyczny gminy wymaga podniesienia poziomu ładu przestrzennego, estetyki, odrestaurowania obiektów zabytkowych oraz odwodnienia.

### **XXX. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

Na terenie gminy brak jest obecnie terenów zamkniętych.

### **XXXI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

#### **XXXI.1. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być lokalizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w zgodności z ustaleniami polityki przestrzennej gminy określonymi w aktualnym STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Listę inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla obszaru gminy ustala Rada Gminy w uchwalanych przez siebie dokumentach, takich jak: coroczne budżety, biorąc pod uwagę strategię rozwoju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wieloletnie programy rozwoju infrastruktury technicznej, programy ochrony środowiska.
3. Poniżej podaje się główne przedsięwzięcia dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - rozbudowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - poprawa stanu dróg lokalnych – według aktualnych potrzeb;
  - zmniejszenie zanieczyszczenia rzek Gadki i Dobrzyńki;
  - budowa zbiornika retencyjnego na rzece Gadce o powierzchni 1,0 ha;

- uzbrojenie w infrastrukturę techniczną rejonie ŁSSE Kompleksu Widzew (droga dojazdowa, uzbrojenie komunalne);
- realizacja budownictwa socjalnego i komunalnego;
- modernizacja sieci melioracyjnej;
- budowa boiska sportowego w Woli Zaradzyńskiej;
- modernizacja i rozbudowa willi przy ul. Jana Pawła II na potrzeby gminnego ośrodka kultury;
- modernizowanie szkół podlegających Gminie, boisk przyszkolnych, sal gimnastycznych.

### **XXXI.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikają z przyjętych programów krajowych i wojewódzkich oraz z propozycji samorządu lokalnego, wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy oraz strategicznych celów rozwoju gminy.
2. Lista inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla obszaru gminy wynika z przyjętych programów umieszczonych w rejestrze tego typu zadań.
3. Główne przedsięwzięcia dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
  - o znaczeniu krajowym: droga o wysokich parametrach klasy G, GP,
  - o znaczeniu wojewódzkim: tramwaj regionalny.

### **XXXII. ZABEZPIECZENIE WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ**

1. Jednostki osadnicze o liczbie przekraczającej 100 osób, nie stanowiące zabudowy kolonijnej, a także znajdujące się w ich granicach: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty budowlane produkcyjne i magazynowe – wymagają zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. Zaopatrzenia w wodę wymagają również obiekty budowlane gospodarki rolnej o powierzchni strefy pożarowej przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>.
2. Zapewnione powinny być hydranty naziemne, zapewniona niezbędna łączność z możliwością wykorzystania w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż. Na magistralnych przewodach wodociągowych w pobliżu dużych obiektów

produkcyjno-magazynowych należy stosować hydranty p.poż. naziemne o średnicy nominalnej DN100.

3. Stanowiska parkingowe zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę techniczną, zapewniającą parkowanie pojazdów ciężarowych, z tym, że parkingi dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne powinny być lokalizowane na obrzeżach, w porozumieniu z gminami sąsiednimi, w obszarach niezabudowanych, z dala od istniejącej zabudowy.
4. Należy uwzględnić przy projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, znaczących zakładów pracy, pomieszczenia (w podpiwniczeniach lub budynkach parterowych) o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.
5. Należy uwzględnić możliwość wykorzystania terenów zielonych, pól, boisk, placów w sytuacjach szczególnych na cele obronności i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.
6. Zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach istniejących ujęć wody oraz ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi przy uwzględnieniu ciągłości i niezawodności funkcjonowania w warunkach kryzysowych.
7. Zapewnienie odpowiedniej strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego napięcia i średniego napięcia.

### **XXXIII. 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**

1. W chwili obecnej gmina Ksawerów na całym obszarze posiada pełne pokrycie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Na terenie gminy brak jest wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
3. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, pokazano na rysunku Studium.
4. Na terenie gminy nie przewiduje się obszarów wyznaczonych obowiązkowo do przeprowadzenia procedury scalenia, w myśl przepisów szczególnych.

#### **XXXIV. OBSZARY PROBLEMOWE**

W odniesieniu do problematyki polityki przestrzennej, określa się następujące obszary problemowe, dla których wskazane byłoby wykonanie opracowań bądź analiz specjalistycznych, obejmujących:

- 1) obszar Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podsterfa Pabianice, Kompleks Widzew;
- 2) obszar likwidowanego Łódzkiego Hurtowego Rynku Rolno-Spożywczego;
- 3) rzekę Gadka na obszarze gminy.

#### **XXXV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Niniejsze opracowanie jest kolejną zmianą Studium ... z roku 2000 (Uchwała Rady Gminy Nr XIV/74/07 z dnia 5 lipca 2007 r.), wywołaną przesłankami merytorycznymi. Przyjęte ustalenia są kontynuacją i aktualizacją polegającą na dostosowaniu do nowych opracowań w skali województwa łódzkiego oraz zamierzeń władz samorządowych w sferze gospodarczej.

Dla obszaru objętego zmianą Studium, w przyjętych rozwiązaniach, uwzględniono:

- 1) Kształtowanie wielofunkcyjnego rozwoju gminy, zagospodarowania i użytkowania jej terenów w oparciu o konstytucyjną zasadę zrównoważonego rozwoju.
- 2) Podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej, a w tym przede wszystkim pełne rozwiązanie problemów gospodarki wodno-ściekowej, zapewnienie uzyskania współcześnie oczekiwanych standardów sanitarnych, zahamowanie podtapiania terenów, ograniczanie zagrożenia środowiska i zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kolizje komunikacyjne.
- 3) Przestrzeganie zasad ładu przestrzennego, niedopuszczanie do chaosu w zabudowie, godzenie interesu prywatnego z publicznym oraz podnoszenie wartości estetycznej zabudowy i terenów, w kształtowaniu przestrzeni.



## **BIBLIOGRAFIA**

Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów” z 2005 roku – uchwała Rady Gminy Ksawerów Nr XXXVI/295/05 z dnia 20 października 2005 r.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów” z 2005 roku – uchwała Rady Gminy Ksawerów Nr XXXVI/296/05 z dnia 20 października 2005 roku.

„Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2007 – 2013” – uchwała Rady Gminy Ksawerów z dnia 13 grudnia 2007 r.

„Województwo łódzkie – podregiony, powiaty, gminy 2006”, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź 2006, 2007.

„Województwo Miejskie Łódzkie – Monografia”, Uniwersytet Łódzki, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 1981.

„Bilans zasobów kopalin wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2005 r.”. Ministerstwo Środowiska, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2006.

„Gminna ewidencja zabytków, Gmina Ksawerów”. Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Łodzi, Łódź 2007.

„Dokumentacja ewidencyjna parków wiejskich w gminie Ksawerów” z lat 80-tych XXw. wyk. przez Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Łódź.

Materiały uzyskane z Urzędu Gminy Ksawerów.

„Inwentaryzacja złóż, punktów eksploatacji i składowisk odpadów z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska, gmina Ksawerów”. Stan na dzień 31.12.2000. Łódzki Urząd Wojewódzki, Wydział Ochrony Środowiska, Łódź 2000.