

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Funkcja miasta i obszarów wiejskich

1.1 Miasto

Miasto Koluszki pełnić będzie funkcję wielofunkcyjnego ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym z funkcjami: mieszkaniową, nowoczesnej przedsiębiorczości, usług, handlu, oświaty, opieki zdrowotnej i administracji.

Planowane jest wzmocnienie pozycji miasta jako ośrodka usługowego oraz rozwój funkcji przemysłowych oraz mieszkalnych.

1.2 Obszary wiejskie

1. Część wschodnia gminy – obszar wielofunkcyjny z dominującymi funkcjami rolnymi i przyrodniczymi - planuje się stopniowe ograniczenie funkcji rolnych na rzecz terenów leśnych (wyłączenie z użytkowania rolnego gruntów najmniej przydatnych dla rolnictwa) oraz przekształcenie terenów zabudowy wsi w struktury wielofunkcyjne łączące zabudowę zagrodową, usługową i mieszkaniową.
2. Część zachodnia - obszar wielofunkcyjny z dominującymi funkcjami rolnymi i przyrodniczymi z silnie rozwijającą się funkcją rekreacyjną i mieszkaniową w części południowej – planowany jest dalszy rozwój funkcji mieszkalnych i rekreacyjnych w obszarze oraz ochrona gruntów rolnych wartościowych dla produkcji rolnej.

2. Kierunki ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska przyrodniczego

Za podstawowe kierunki rozwoju systemu przyrodniczego gminy uznano:

- 1) rewaloryzację, ochronę i rozwój istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na to środowisko,
- 2) ochronę terenów cennych krajobrazowo.

Konieczne jest utrzymanie spójnego systemu powiązań przyrodniczych w gminie poprzez zachowanie drożności naturalnych korytarzy ekologicznych jakimi są przede wszystkim doliny rzek i cieków oraz ochronę węzłów ekologicznych, jakimi są istniejące ekosystemy leśne wielkopowierzchniowe (lasy w południowej części gminy) oraz mniejsze. Ochrona i użytkowanie lasów musi się odbywać zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzenia lasów.

Szczególnej ochronie należy poddać te elementy systemu ekologicznego, które zapewniają powiązania gminy z elementami krajowego i regionalnego systemu ekologicznego, są nimi:

- kompleksy leśne w południowej części gminy wchodzące w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Spalsko-Rogowskie”, stanowiące połączenie lasów spalskich z lasami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
- dolina rzeki Rawki i równoległa do niej dolina rzeki Mrogi, stanowiące korytarze ekologiczne wiążące obszar gminy ze zlewnią Bzury.

2.1 Ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną

Na obszarze gminy wyróżnia się obszary i obiekty o ustalonych formach ochrony przyrody na mocy obowiązujących przepisów. Ich ochrona musi odbywać się poprzez respektowanie w pełni zasad ochrony zawartych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz aktach prawnych ustanawiających poszczególne formy ochrony jakimi są:

- 1) dla rezerwatu leśnego „Gałków” – Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 18 lipca 1958 r.. Jest to rezerwat leśny, którego głównym przedmiotem ochrony są stare drzewostany bukowo- jodłowe, w tym jodła na granicy zasięgu; inne niż leśne użytkowanie tego terenu jest wykluczone;
- 2) dla rezerwatu wodno-krajobrazowego „Rawka” – Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r.. Rezerwat został powołany w celu ochrony rzeki Rawki od jej źródeł (na terenie gminy) aż do ujścia wraz ze starorzeczami i fragmentami dopływów oraz ciekawą florą i fauną wodną (rezerwat zajmuje łącznie ok. 470 ha na terenie powiatów skierniewickiego, brzezińskiego, rawskiego, łódzkiego wschodniego i tomaszowskiego);
- 3) dla pomników przyrody:
 - a) 5 buków pospolitych w Leśnictwie Gałków, 1 buka pospolitego w Leśnictwie Zieleń, 3 lip drobnolistnych, 19 klonów, 8 lip drobnolistnych, 3 modrzewi europejskich, 3 buków pospolitych, 1 wiązu szypułkowego w parku we wsi Lisowicach, 1 lipy drobnolistnej w Koluszkach Starych – Zarządzenie Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r.,
 - b) 2 lip drobnolistnych w Redzeniu Starym, 1 lipy szerokolistnej, 1 dębu szypułkowego, 1 buka pospolitego w Koluszkach - Zarządzenie Nr 4/96 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 listopada 1996 r.,
 - c) 1 lipy drobnolistnej we wsi Wierzchy, 1 buka pospolitego w Koluszkach, 1 dębu szypułkowego i 1 lipy drobnolistnej w Będzelinie – Uchwała Nr XXII/82/04 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 18 października 2004 r.

Wszystkie pomniki przyrody należą do obiektów, które należy poddawać stałym zabiegom konserwacyjno – pielęgnacyjnym wynikającym z potrzeb bieżących; należy je odpowiednio oznakować. Ochrona ich polega m.in. na zakazie dokonywania wszelkich zmian w ich bezpośrednim otoczeniu: usuwania drzew, porostów i mszaków, składowania odpadów zrębowych w strefie 10 m od drzewa pomnikowego.
- 4) dla 6 użytków ekologicznych - rozporządzenie Nr 5/96 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 listopada 1996r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo – krajobrazowe oraz użytki ekologiczne (obecnie nie obowiązuje). Użytki są zewidencjonowane w zasobach Nadleśnictwa Koluszki w Kaletniku.
Użytki ekologiczne na terenie gminy Koluszki zajmują powierzchnię 10,07 ha, są to kompleksy śródleśnych torfowisk oraz terenów okresowo zalewanych wodą. Inne niż leśne użytkowanie tego terenu jest wykluczone;

2.2 Rozszerzenie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 249, poz. 3166) i zmianą do tego planu będącą w trakcie opracowania, wskazuje się tereny na obszarze gminy przewidziane do objęcia ochroną prawną ze względu na walory krajobrazowe, postulowane do włączenia w system obszarów chronionego krajobrazu.

Proponuje się powołanie na terenie gminy 2 obszarów chronionego krajobrazu:

- 1) „Koluszkowsko-Lubochniańskiego”;
- 2) „Mrogi - Mroźcy” (jest to propozycja poszerzenia granic istniejącego obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy” powołanego Rozporządzeniem Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18 poz. 113);

Dla terenów gminy proponowanych do utworzenia obszarów chronionego krajobrazu należy przyjąć taki sposób zagospodarowania, który do czasu objęcia ich formą prawną zapewni ich rzeczywistą ochronę. Przy określaniu zasad gospodarowania na tych terenach należy wyprzedzająco (w chwili obecnej nie ma prawnego usankcjonowania ich istnienia) uwzględnić ograniczenia jakie nakłada Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody dla obszarów tego typu. Na obszarach chronionego krajobrazu mogą być wprowadzone (w rozporządzeniu powołującym obszar) zakazy określone w art. 24 ust. 1 ustawy. W związku z powyższym dla ochrony tych terenów proponuje się

w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego wprowadzenie zapisów tj.:

- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a dla terenów eksploatacji powierzchniowej wprowadzenie obowiązku rekultywacji przywracającej pierwotne ukształtowanie terenu, ewentualnie utworzenie zbiorników wodnych;
- ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu istniejących cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

Ochroną w obrębie omawianych obszarów należy objąć wszelkie obiekty o wartości historycznej i kulturowej. Pożądaną formą użytkowania tych obszarów jest rekreacja i wypoczynek.

Zarówno w odniesieniu do istniejących jak i do projektowanych obszarów i obiektów objętych prawną ochroną, należy przyjąć zasadę ich ochrony przed degradacją powodowaną niewłaściwym użytkowaniem, a szczególnie chronić przed przeinwestowaniem.

Należy podkreślić, iż realizacja zadań w zakresie ochrony obszarów cennych przyrodniczo, w tym określenie zasad ich użytkowania, na mocy obowiązujących przepisów odbywa się przy udziale samorządu gminy, który opiniuje wszelkie plany w tym zakresie. Konieczne jest wypracowanie takich rozwiązań, które pogodzą wymogi ochrony środowiska z gospodarczymi potrzebami mieszkańców poszczególnych terenów gminy planowanych do objęcia prawnymi formami ochrony.

2.3 Ochrona i rozwój zieleni w mieście

1. Istniejący park i zespoły zieleni miejskiej planowane są do utrzymania.
2. Planuje się rewitalizację:
 - parku miejskiego – dokonanie korekty istniejącego drzewostanu, dostosowanie dla potrzeb organizacji imprez masowych oraz rekreacji;
 - terenu cegielni w rejonie ulic: Polnej i Czarnckiego – rekultywacja terenu, dostosowanie dla potrzeb rekreacji i uprawiania sportu (obok funkcji usługowych).
3. Ogrody działkowe planowane są do zachowania.
4. Dodatkowo proponuje się wzmocnienie systemu przyrodniczego miasta poprzez obsadzanie zielenią izolacyjną (zaleca się stosowanie ciągów roślinności wielowarstwowej o nieregularnym układzie drzew i krzewów, z dużym udziałem gatunków zimozielonych) terenów przemysłowych, składowych oraz głównych szlaków komunikacyjnych (w tym także torów kolejowych), ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych.

2.4 Tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze gminy

Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy konieczne jest zapewnienie ciągłości w przestrzeni układów przyrodniczych, a szczególnie zachowanie łączności między obszarami chronionymi (istniejącymi i projektowanymi). Planowane jest wyłączenie z użytkowania rolnego znacznych powierzchni terenu we wschodniej i południowej części gminy – wprowadzenie zalesień – rozwój istniejących kompleksów leśnych oraz realizacja zespołów leśnych w obszarach rolnych. Granice rolno – leśne winny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych, z których za najwartościowsze uznaje się doliny rzek (Mroga, Rawka, Piasecznica) i wszystkie cieki wodne. Ze względu na istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych populacji, przed przekształceniami należy chronić także drobną sieć korytarzy tj. zadrzewienia, roślinność wzdłuż dróg.

2.5 Ochrona zasobów wód, powietrza i gleby

1. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych planuje się:

- 1) dalszy rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
- 2) monitoring gospodarki ściekami w obszarach nieskanalizowanych;
- 3) wspieranie budowy lokalnych oczyszczalni ścieków w obszarach wiejskich;
- 4) dalszy rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) monitoring gospodarowania odpadami na terenie gminy;
- 6) rekultywację istniejącego składowiska odpadów komunalnych po zakończonej eksploatacji – kierunek leśny;
- 7) budowa nowego składowiska odpadów komunalnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

Ze względu na położenie w granicach gminy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (Nr 403 i Nr 404), konieczna jest ochrona terenów narażonych na przenikanie zanieczyszczeń do wód w ramach stref najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) tych zbiorników poprzez m.in. priorytet dla realizacji kanalizacji sanitarnej (i kontrolę gospodarki ściekowej prowadzonej w gospodarstwach domowych nie podłączonych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej) oraz zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne.

2. Dla ochrony powietrza planuje się:

- 1) rozwój sieci ciepłej w obszarze miasta;
- 2) rozbudowę sieci gazowej z dostosowaniem do zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych;
- 3) przebudowę układu komunikacyjnego w mieście – wyprowadzenie drogi wojewódzkiej poza centrum miasta oraz budowa obwodnicy miasta Koluszki.

3. Dla ochrony gleb planuje się racjonalizowanie rozwoju zainwestowania:

- 1) koncentrację zabudowy w obszarze miasta;
- 2) pierwszoplanowo uzupełnianie zabudowy w obszarach zainwestowanych leżących z zasięgu urządzeń infrastruktury technicznej, posiadających dostęp do urządzonych dróg;
- 3) zakaz realizacji zainwestowania w obszarze gminy na glebach klasy III i lepszych leżących poza istniejącymi zespołami i pasmami zabudowy;
- 4) realizacja nowej zabudowy na terenach wiejskich głównie w terenach rolnych na glebach klas V i VI.

2.6 Eksploatacja złóż kopalin

Planuje się eksploatację złóż kopalin w obrębie istniejących udokumentowanych złóż (Lisowice, Długie, Erazmów). Złoże gliny „Natolin I” po zakończeniu eksploatacji poddane zostało rekultywacji – planuje się włączenie w wielofunkcyjny obszar o dominującej funkcji zieleni i rekreacji oraz usługowej.

Eksploatacja złóż winna być prowadzona zgodnie z wymogami określonymi w koncesjach na wydobywanie kopaliny ze złóż „Długie”, „Lisowice”, „Erazmów”, w tym dla ustanowionych obszarów i terenów górniczych:

- 1) Teren i obszar górniczy „Lisowice” ustanowiony koncesją Wojewody Piotrkowskiego Nr 154 z dnia 16.12.1998 r., aktualizacja ustanowiona decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego w dniu 16.04.2009 r. znak: RO.V-KK-7513-1/09. Koncesji udzielono do dnia 31.12.2028 r.
- 2) Teren i obszar górniczy „Długie” ustanowiony koncesją Starosty Łódzkiego Wschodniego z dnia 23 czerwca 2009 r., znak: RGRiOŚ.7512.II- 04/09 na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku) ze złoża „Długie”, zlokalizowanego w części działek nr ewidencyjny 264 i 293 w obrębie geodezyjnym Długie. Koncesji udzielono do dnia 31.12.2019 r.

Tereny poeksploatacyjne winny być zrehabilitowane, za najbardziej pożądanym kierunkiem uznaje się kierunek wodny lub leśny. Inwestorzy eksploatujący złoża są zobowiązani do wykonania dróg dojazdowych zapewniających obsługę komunikacyjną oraz do współpracy przy utrzymaniu dróg publicznych, z których korzystają.

Nie wyznacza się, dla żadnych obiektów i obszarów, filarów ochronnych dla złóż kopalin.

W studium, zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w Koluszkach, wyznacza się nowe tereny na obszarze gminy przewidziane do eksploatacji kopalin ze złoża „Erazmów” położonego w Erazmowie oraz na terenach sąsiadujących ze złożem „Erazmów” i złożem „Lisowice” (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku Studium) z możliwością wyznaczania nowych terenów górniczych.

Na pozostałych obszarach gminy nie przewiduje się eksploatacji złóż i ustanawiania nowych terenów górniczych.

2.7 Przeciwdziałanie zagrożeniu powodzi. Zagospodarowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych oraz okresowe podtopienia

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wodami powodziowymi 0,5% i 1% położone po obu brzegach rzeki Piasecznicy oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wodami powodziowymi 1% położone po obu brzegach rzeki Mrogi. Tereny zainwestowane i urbanizujące się położone są we wsi Słotwiny – obręb geodezyjny Redzeń Nowy, w tym rejonie istnieją tereny bazy przeładunkowej. Pozostałe tereny w granicach wylewu rz. Piasecznicy to głównie lasy państwowe i prywatne oraz tereny łąk. Wzdłuż rzeki Mrogi, na terenie jej wylewu niema i nie przewiduje się urbanizacji – są to tereny rolne. We wsi Lisowice w rejonie zabytkowego dworu projektowana jest zabudowa rekreacyjna, przy realizacji której należy uwzględnić zagrożenie powodziowe, odsuwając tereny przeznaczone pod realizację zabudowy od brzegu rzek.

Obszary zagrożenia powodziowego wskazane w studium nie posiadają zabezpieczeń w postaci wałów przeciwpowodziowych, są to więc obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego ustala się następujące zakazy i ograniczenia w działaniach:

- 1) zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- 2) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zabrania się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą,
- 4) zabrania się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- 5) zalecane jest aby w granicach naturalnych zalewów wodą o prawdopodobieństwie $p = 1\%$ i mniejszym nie planować nowej zabudowy mieszkalnej lub przemysłowej,
- 6) zalecane jest ustalenie dokładnych stref zagrożenia powodziowego w rejonie planowanej zabudowy co wymagać może dodatkowych prac inwentaryzacyjnych i pomiarowych na rozpatrywanym obszarze,
- 7) w strefach płytkiego zalewu do 0,5 ograniczenia mogą być mniej restrykcyjne niż na pozostałym obszarze zagrożenia powodziowego. Np. dopuszczenie zabudowy pod

warunkiem wykonania odpowiednich zabezpieczeń podniesienia terenu bądź zabezpieczenia budowli do określonej rzędnej, nie budowania piwnic itp. Są to strefy, w których ograniczenia powinny być mniejsze, a inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po spełnieniu określonych wymogów, mających na celu zabezpieczenie ich oraz otaczającego środowiska przed ewentualnym zalewem powodziowym,

- 8) wyznaczone zagrożenie na terenach przyjętych jako obszary szczególne wymaga specjalnego potraktowania w planowaniu (zarówno przyszłych działań ochrony biernej, czyli zastosowania odpowiednich zabezpieczeń, jak również przygotowania odpowiednich działań operacyjnych) oraz zwrócenia uwagi samorządom na zagrożenia.

Obszary występowania wód hipodermicznych planowane są do ochrony przed realizacją zainwestowania – utrzymuje się funkcje przyrodnicze terenu.

Wyjątek stanowią planowane tereny przemysłowe w sąsiedztwie OLPP w Koluszkach – realizacja zainwestowania wymaga uporządkowania stosunków wodnych.

Na niewielkich fragmentach prawego brzegu rzeki Mrogi w/w opracowani RZGW w Warszawie występuje zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. Problem ten występuje w terenach użytkowanych rolniczo i przewidzianych do takiego zagospodarowania. Gdyby jednak zaistniała taka konieczność obowiązkowo lokalizacja zabudowy w rejonach zagrożonych osuwaniem skarp lub zboczy winna być poprzedzona ekspertyzą geotechniczną, w celu określenia stopnia ryzyka.

Na obszarze całej gminy, głównie w terenach obniżen dolinnych rzek i cieków, gdzie występują miejscowe podtopienia (np. spowodowane ulewnymi deszczami), studium dopuszcza dokonanie korekty granic terenów przeznaczonych pod zabudowę na etapie opracowywania planu miejscowego. W trakcie opracowywania planów miejscowych dla nowej zabudowy należy opierać się o wykonane, dodatkowo opracowania hydrologiczne, pozwalające na określenie granic terenów wykluczonych z zabudowy ze względu na czasowe podtopienia.

2.8 Ochrona uzdrowisk

Zagadnienia związane z ochroną uzdrowisk w obszarze miasta nie występują. Na terenie miasta nie jest prowadzone lecznictwo uzdrowiskowe. Nie nadano obszarowi miasta statutu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399).

2.9 Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych

W planach miejscowych należy zapewnić rewaloryzację, ochronę i rozwój istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na środowisko zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium. Należy wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystania powierzchni ziemi – ustalić wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dostosowanej do specyfiki lokalizacji. Należy, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium określić zasady gospodarowania wodami, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami. Istniejące zespoły zieleni, lasy winny być chronione przed niszczeniem – ustalenia stref ochronnych ograniczających rozwój zabudowy. Istniejące cieki winny być chronione przed zasypywaniem i zabudowywaniem poprzez ustalenie stref ochronnych i zakazu niwelowania terenu.

W ustaleniach planów należy bezwzględnie uwzględnić zasady ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

3. Kierunki ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska kulturowego

Największe zagrożenie dla ochrony środowiska kulturowego gminy stanowi stan świadomości ludzi i ich działania, których skutki są wyraźnie widoczne na terenie gminy. Niewiedza o wartości zabytków, o skutkach wyrwania ich z kontekstu, o ich znaczeniu dla tożsamości gminy, o trudności ich odtworzenia, a także ignorancja i konformizm, powodują między innymi usunięcie wielu zabytków dla zapewnienia miejsca dla nowych obiektów.

Kilka zabytkowych obiektów (wciągniętych do wojewódzkiej ewidencji zabytków) już nie istnieje: między innymi drewniany dom nr 68 w Gałkowie Dużym z 2 poł. XIX wieku, drewniany dom z początku XX wieku przy ul. Brzezińskiej 11 w Koluszkach, dwór z 2 poł. XIX wieku w Gałkowie Parcela, drewniany czworak z końca XIX wieku w Lisowicach, budynek wagi kolejowej w Koluszkach.

Biorąc pod uwagę, iż jednym z podstawowych celów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest stworzenie podstaw do ustalania, w sporządzanych w następnej kolejności planach zagospodarowania przestrzennego regulacji dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego terenów, przyjmuje się następujące kierunki polityki przestrzennej gminy dla realizacji celów dotyczących ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska kulturowego:

- 1) rewaloryzacja istniejących zasobów oraz tworzenie nowych wartości kulturowych w przestrzeniach publicznych miasta i obszarów wiejskich;
- 2) ochrona elementów środowiska kulturowego jako istotnych dla budowania tożsamości miasta i obszarów wiejskich;
- 3) tworzenie obrazu gminy rozwijającej się harmonijnie, wykorzystującej i szanującej swoje dziedzictwo.

Podstawą prawną ochrony jest ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami).

3.1 Ochrona obiektów zabytkowych

Gmina prowadzi, opracowaną w czerwcu 2007 roku, gminną ewidencję zabytków. Wszystkie zabytki nieruchome wyszczególnione w tej ewidencji, nie objęte decyzją o wpisie do rejestru zabytków, będą podlegały ochronie prawnej poprzez ustanowienie ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach administracyjnych.

Do zachowania, nie tak licznych, zabytków na terenie gminy bardzo przyczyniło się opracowanie w kwietniu 2009 r. gminnego programu opieki nad zabytkami.

Gminny program opieki nad zabytkami dla gminy Koluszki na lata 2008-2011” jest podstawą wszelkich działań związanych z ochroną oraz promowaniem zachowanych jeszcze reliktyw przeszłości dających świadectwo historyczne rozwoju obszarów miasta i gminy.

W oparciu o program wyznacza się w studium:

3.1.1. Obszarową formę ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie miasta Koluszki w formie parku kulturowego zespołu osiedla mieszkaniowego pracowników kolei. Dla realizacji tego zadania niezbędne jest:

- a) przeprowadzenie prac analitycznych i studialnych mających na celu określenie celu i zasad ochrony,
- b) podjęcie przez Radę Miejską uchwały o powołaniu parku kulturowego,
- c) sporządzenie planu ochrony parku kulturowego,
- c) opracowanie dla tego obszaru planu miejscowego,
- d) pozyskanie funduszy na realizację tego celu,

dla zespołu osiedla mieszkaniowego pracowników kolei wyznacza się w studium przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, przy czym usługi powinny być funkcją docelową dla zrewitalizowanego obszaru.

3.1.2 Zasięg i wytyczne w zakresie ochrony zespołów obiektów zabytkowych. Ochrona małych zespołów i układów urbanistycznych odbywa się za pomocą ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej - „**strefy B**” oraz **strefy ekspozycji - strefy „E”**.

1) **Strefa B:** obejmuje tereny historycznych układów przestrzennych, zawierających obiekty zabytkowe rozproszone wśród obiektów o mniejszej wartości. W strefie tej szczególnej ochronie podlegają: obszary i obiekty, figurujące w rejestrze zabytków, objęte ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków bądź gminną ewidencją zabytków, elementy historycznego rozplanowania, (sieć uliczna w pierwotnych liniach rozgraniczających, zachowane stare podziały własnościowe – w strefie przyulicznej), skala i tradycje kształtowania zabudowy.

Strefą tą objęto:

- a) zabudowę wzdłuż ul. Brzezińskiej i 3 Maja w Koluszkach;
- b) wieś sznurową w Gałkowie Dużym.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wzdłuż **ul. Brzezińskiej i ul. 3-go Maja** należy:

- bezwzględnie zachować istniejące linie zabudowy oraz dążyć do uzupełnienia zabudowy pierzejowej, poprzez wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy;
- zachować w jak najlepszym stanie technicznym istniejące obiekty zabytkowe, oraz nie dopuścić do dalszej ich degradacji. Wszelkie inwestycje dokonane na wyżej wymienionych obiektach oraz w ich otoczeniu powinny być wykonane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- dążyć do poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lokalizacji, form i gabarytów nowo realizowanych obiektów, oraz stopniowo eliminować obiekty dysharmonijne;
- w przypadku wymiany zabudowy należy zachować skalę zabudowy i jej charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał oraz podziały elewacji;
- nowe budynki powinny posiadać maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze (użytkowe lub nie). W uzasadnionych przypadkach (istniejące sąsiedztwo, konkurencja wysokich obiektów dysharmonizujących historyczną strukturę przestrzenną) dopuszczalne jest zastosowanie wysokości do 3 kondygnacji, z zachowaniem zewnętrznych cech architektury regionalnej oraz odpowiednich proporcji gabarytowych;
- wykazać szczególną dbałość o rodzaj nawierzchni ulic i ciągów pieszych oraz zieleni w obrębie zespołu.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej **wsi sznurowej w Gałkowie Dużym** należy:

- zachować w jak najlepszym stanie technicznym istniejącą tradycyjną zabudowę drewnianą oraz nie dopuścić do dalszej jej degradacji. Wszelkie inwestycje dokonane na wyżej wymienionych obiektach oraz w ich otoczeniu powinny być wykonane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- nowa zabudowa pod względem gabarytów, formy architektonicznej (szerokość elewacji, wysokość, kąty spadków dachów, kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki) winna nawiązywać do zachowanej tradycyjnej zabudowy drewnianej;
- nowe budynki powinny być jednokondygnacyjne + ewentualnie poddasze użytkowe.

2) **Strefa E** – strefa ochrony ekspozycji zabytkowych oraz szczególnie wartościowych nie zabytkowych obiektów i układów przestrzennych.

Strefą tą objęto otoczenie:

- a) zespołu kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP w Koluszkach;
- b) zespołu kościoła Św. Katarzyny w Koluszkach;
- c) zespołu kościoła Parafialnego p.w. Św. Trójcy w Gałkowie Dużym.

W strefie ochrony ekspozycji **Zespołu kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryj Panny i Zespołu kościoła Św. Katarzyny w Koluszkach** obowiązuje:

- zakaz wszelkich działań przestrzennych mogących pogorszyć ekspozycję chronionych zespołów, w tym m.in. takie jak: prowadzenie w strefie napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych (docelowo należy wyeliminować stamtąd linie już istniejące), Wprowadzanie nasadzeń przysłaniających widok w kierunku chronionych zespołów, wprowadzanie ogrodzeń przysłaniających widok w kierunku chronionych zespołów;
- wysokość zabudowy w tej strefie nie powinna przekraczać 12 metrów;
- projekty zmian urządzenia przestrzeni publicznej (dotyczy napowietrznych linii instalacyjnych, projektów lokalizacji, wyglądu i sposobu wykonania reklam) powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- obowiązek konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków realizacji inwestycji kubaturowych na terenach objętych granicami strefy.

W strefie ochrony ekspozycji **Zespołu kościoła parafialnego p.w. Św. Trójcy w Gałkowie Dużym** obowiązuje:

- zakaz wszelkich działań przestrzennych mogących pogorszyć ekspozycję chronionych zespołów, w tym m.in. takie jak: prowadzenie w strefie napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych (docelowo należy wyeliminować stamtąd linie już istniejące), wprowadzanie nasadzeń przysłaniających widok w kierunku chronionych zespołów, wprowadzanie ogrodzeń przysłaniających widok w kierunku chronionych zespołów;
- wyłączenie terenów objętych strefą spod zabudowy. Wprowadzanie nowej zabudowy możliwe jest jedynie w przypadkach wyjątkowych. Nowa zabudowa może być realizowana po uzgodnieniu z konserwatorem lokalizacji, form i gabarytów nowych obiektów;
- projekty zmian urządzenia przestrzeni publicznej (dotyczy napowietrznych linii instalacyjnych, projektów lokalizacji, wyglądu i sposobu wykonania reklam) powinny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.1.3. Dla promocji miejsc i obszarów zabytkowych wyznacza się rowerowe trasy turystyczne:

- a) trasę rowerową „W dolinie rzeki Mrogi”(inwestycja realizowana w porozumieniu z gminami Brzeziny i Rogów),
- b) trasę rowerową „Przez las koluszkowski”(inwestycja realizowana w porozumieniu z gminą Brójce),
- c) trasę rowerową „W dolinie rzeki Rawki do Jeżowa”(inwestycja realizowana w porozumieniu z gminą Jeżów),
- d) trasę rowerową „Szlakiem cmentarzy ewangelickich”

Należy pamiętać, że obiekty zabytkowe podlegają ochronie niezależnie od ich stanu technicznego. Obiekty w bardzo złym stanie technicznym, który nie pozwala na przeprowadzenie remontu bądź też koszt remontu znacznie przekraczający wartość obiektu, zakwalifikowane na podstawie szczegółowych ekspertyz konstrukcyjno-budowlanych do rozbiórki, podlegają ochronie poprzez obowiązek sporządzenia szczegółowej dokumentacji inwentaryzacyjnej konserwatorsko – budowlanej przed dokonaniem rozbiórki.

3.2 Ustanowiona ochrona prawna pojedynczych obiektów

Ochronie prawnej, ustanowionej w przepisach odrębnych - ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, podlegają wszystkie obiekty wyszczególnione **w rejestrze zabytków**. Wszelkie prace remontowe oraz jakiegokolwiek zmiany dotyczące zabytku oraz jego otoczenia muszą odbywać się za zgodą wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i pod jego nadzorem.

Wszelkie remonty i konserwacje wykonane na pozostałych budynkach objętych ochroną konserwatorską (na podstawie wpisu do planu zagospodarowania przestrzennego, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków) powinny odbywać się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna rozbiórka obiektu jest dopuszczalna po uzyskaniu pozytywnej opinii WKZ na podstawie orzeczenia o stanie technicznym obiektu, analizy nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych i po przedłożeniu określonej przez WKZ dokumentacji inwentaryzacyjnej.

3.3 Ochrona stanowiska archeologicznych

Ochrona prawna stanowiska archeologicznych odbywa się na podstawie - zapis art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) a konkretnie zmiany tej ustawy uchwalonej 22 maja 2009 roku a obowiązującej od 22 czerwca 2009 roku. W studium naniesiono lokalizacje granic chronionych stanowisk.

W planach miejscowych opracowywanych dla terenu miasta i terenów wiejskich należy obowiązkowo nanieść lokalizację stanowisk archeologicznych i konserwatorskie strefy ochrony stanowisk archeologicznych wraz z ustaleniami zasad zagospodarowania na tych terenach.

W terenie stanowiska archeologicznego, zgodnie z ustawą obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych częściowo, na koszt inwestora (zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem badań.

Stanowiska archeologiczne powinny znajdować się w strefach ochrony archeologicznej, stanowiących ich otulinę.

Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z zagospodarowaniem terenu i robotami ziemnymi (zgodnie z art. 31 ust. 1. ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren (zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

3.4 Wytyczne w zakresie programowania (rozmieszczenia funkcji)

Centrum miasta Koluszki powinno spełniać funkcję mieszkaniowo-usługową. Usługi, handel należy lokować (minimum) w parterach budynków mieszkalnych. Powinny znaleźć się tu usługi ponadpodstawowe służące promocji wartości kulturowych miasta:

- 1) punkty rzemiosła artystycznego, galerie;
- 2) kawiarnie i restauracje;
- 3) hotele;
- 4) punkt informacji turystycznej i promocji miasta.

3.5 Wytyczne określania zasad ochrony krajobrazu kulturowego w planach miejscowych

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego poprzez określenie zakresu dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu zgodnie z wytycznymi i kierunkami zawartymi powyżej.

Ustalenia dotyczące obiektów zabytkowych powinny być sformułowane indywidualnie dla każdego obiektu.

Kształtując otoczenie obiektu zabytkowego należy brać pod uwagę jego właściwą ekspozycję i jeśli to możliwe kontynuację tradycyjnych, wartościowych cech zabudowy.

4. Kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej

W celu określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju jako generalny kierunek działań.

Zrównoważony rozwój (w myśl Prawa ochrony środowiska) to „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”.

Realizacja celów rozwoju gminy Koluszki wiąże się w znacznym stopniu z przekształceniem jakościowym i ilościowym zagospodarowania przestrzennego oraz jego funkcjonowaniem jako miejsca zamieszkania, rozwoju przemysłu, wytwórczości i usług, w tym związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także jako ośrodka obsługi ludności o znaczeniu ponadlokalnym.

W strukturze przestrzennej wyróżniono obszary (strefy polityki przestrzennej), dla których zdefiniowano kierunki działań:

- 1) rozwoju – tereny nie zainwestowane wskazane do wprowadzenia zainwestowania;
- 2) rewitalizacji – tereny zainwestowane wymagające podjęcia działań porządkujących zdegradowaną strukturę przestrzenną;
- 3) adaptacji i modernizacji – tereny zainwestowane o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – działania ograniczone są do remontów, rozbudowy, wymiany istniejącej zabudowy, przekształceń funkcjonalnych, uzupełniania sieci infrastruktury technicznej, budowy dróg;
- 4) systemu ekologicznego – tereny zieleni pełniące funkcje przyrodnicze wskazane do zachowania.

5. Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

5.1. Miasto

5.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- ograniczenia możliwości realizacji nowego zainwestowania,
- uwzględnienie w realizacji nowej zabudowy uciążliwości związanych z ruchem kolejowym,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwój wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 0,3,
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większa niż 10,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej.

5.1.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MNU

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa,
Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.
Dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o skali odpowiadającej budynkom mieszkalnym jednorodinnym.

Całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi i zieleń urządzonej nie powinna przekroczyć 40% wszystkich terenów MNU

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji i realizacji zainwestowania (na obszarach rozwoju),
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg oraz regulację układów własnościowych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 0,5 w typowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 0,7 na terenach o funkcji usługowej i wynikającej z zachowania istniejącej zabudowy
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adiacenckich.

5.1.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MWU

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa;

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi i zieleń urządzonej nie powinna przekroczyć 40% wszystkich terenów MWU;

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji i realizacji zainwestowania (na obszarach rozwoju),
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków w obszarze centrum,
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg oraz regulację układów własnościowych,
- kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznej rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 1,2;
- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych - nie większa niż 15,0 m,
- wysokość budynków usługowych – nie większa niż 12,0 m
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adiacenckich.

Dla dwóch terenów MWU, zlokalizowanych w wyznaczonych w studium granicach „parku kulturowego”, powyższe ustalenia w zakresie dominującego przeznaczenia-funkcji budynków, kształtowania przestrzeni oraz standardów zabudowy i zagospodarowania terenu będą określone w sposób indywidualny na podstawie opracowań specjalistycznych i planu miejscowego.

Forma obiektów zabytkowych i ich ew. rozbudowy winna być rozwiązywana indywidualnie w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5.1.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług – MU

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej.

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 3 kondygnacji z możliwością lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa;

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne.

Całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi i zieleni urządzonej nie powinna przekroczyć 40% wszystkich terenów MU;

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- realizacji zainwestowania z preferencją dla zorganizowanych form działalności inwestycyjnej,
- scalenie obszarów wskazanych w studium i podział nieruchomości na podstawie planu miejscowego
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg oraz regulację układów własnościowych,
- kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie - w planach miejscowych - form zabudowy,
- budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 0,9;
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adiacenckich.

5.1.5 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług o funkcji centrum – MWUc Obszar łączący tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny usług centrotwórczych – handel, usługi finansowe, administracja, gastronomia, turystyka.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy obszaru centrum,
- rewitalizacji istniejącej zabudowy i przestrzeni publicznych,
- realizacji usług minimum w parterach budynków mieszkalnych,
- wprowadzenie funkcji usługowych do wnętrza działek.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – od 0,3 do 1,2;
- wysokość zabudowy – minimum 2 kondygnacje, nie większa niż 14,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

5.1.6 Tereny zabudowy usługowej - U

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy usługowej

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym zabudowa mieszkaniowa.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki - od 0,05 do 0,8
- wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.1.7 Obszar koncentracji usług publicznych U (wyróżnione graficznie)

Obszar wyróżniony wśród terenów zabudowy usługowej skupiający głównie funkcje usługowe z preferencją dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- uporządkowania istniejącego zagospodarowania terenu – działań rewaloryzacyjnych w terenach po kolejowych,
- intensyfikacji zainwestowania,

- kształtowania przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – od 0,2 do 0,8;
- wysokość zabudowy – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.1.8 Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – PU

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz usługowej

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego. Dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla potrzeb właściciela zakładu.

Tereny w północno-zachodniej części miasta przy ul. Nasiennej (działki o nr ew. 152/9; 152/11; 152/13; 152/18 i 38/7 z obr. 1 i 2) o powierzchni ok. 20,95 ha objęte są granicami Podstrefy Koluszkowskiej Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki - nieprzekraczający 0,8,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 15,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych i wyższych ze względu na technologię),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,
- realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji z wprowadzeniem opłat adiacenckich, (dopuszcza się rozwiązania czasowe)

Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową:

- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o strefie oddziaływania wykraczającej poza teren zakładu,
- wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej.
- w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej postuluje się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych lub usługowych,

Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W granicach administracyjnych miasta nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Lokalizacja tego typu obiektu możliwa jest na terenach przemysłowo-usługowych w rejonie Słotwin. Warunkiem lokalizacji tej inwestycji jest przebudowa układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium – tj. budowa odcinków dróg pozwalających na obsługę terenu z drogi wojewódzkiej nr 715 i powiązanie terenu z układem komunikacyjnym miasta.

5.1.9 Tereny produkcyjne – P

Obszar o funkcji produkcyjnej

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga intensyfikacji zainwestowania,

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 0,8,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 16,0 m jednocześnie ze względu na specyfikę zainwestowania terenu dopuszcza się elementy budowlane wyższe wymagane procesem technologicznym,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

Obszar może być uznany za strefę przemysłową w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Działania inwestycyjne w obszarze istniejącej bazy paliw winny zmierzać do ograniczenia zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

5.1.10 Tereny infrastruktury technicznej – I

Tereny urządzeń związanych z:

- zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- zaopatrzeniem w wodę,
- odprowadzaniem ścieków,
- składowisko odpadów -zamknięte

Planowane działania obejmują utrzymanie i modernizację istniejącej infrastruktury.

Zamknięte składowisko odpadów wskazano do rekultywacji jako tereny przeznaczony do zalesień.

5.1.11 Obszar rozwoju wielofunkcyjnego – ZP-U

Obszar o przeważającej funkcji zieleni urządzonej i leśnej oraz rekreacji

Obszar łączący funkcje zieleni urządzonej i zieleni nie urządzonej - leśnej, usług sportu i rekreacji, usług z zakresu kultury, gastronomii i turystyki;

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- rozpoznanie geotechniczne możliwości lokalizacji zabudowy (ze względu na lokalizację na terenie poeksploatacyjnym),
- systematyczną rekultywację terenów poeksploatacyjnych,
- realizacja zainwestowania z preferencją dla zorganizowanych form działalności inwestycyjnej,
- kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznej rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – nie większy niż 0,6.
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12,0 m, w terenie mogą pojawić się punktowe elementy zabudowy lub wieże,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania.

5.1.12 Obszar rozwoju funkcji usługowej Uzp dla obsługi terenu ZP-U

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy usługowej o charakterze usług kultury, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji

Funkcje towarzyszące – pomieszczenia mieszkalne, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne

Pomieszczenia mieszkalne nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- realizacja zainwestowania z preferencją dla zorganizowanych form działalności inwestycyjnej,
- kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznej rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – nie większy niż 0,6.
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12,0 m, w terenie mogą pojawić się punktowe elementy zabudowy lub wieże,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania.

5.1.13 Tereny rolnicze - R

Tereny upraw rolnych zlokalizowano w kompleksach gleb o wysokiej przydatności rolniczej. Obszar jest preferowany do dalszego rozwoju funkcji rolnej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- zachowanie otwartego charakteru przestrzeni,
- dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z produkcją rolną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie większy niż 0,2
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m,

Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

5.1.14 Tereny rolnicze wskazane do zalesienia – RZL

Planowane zalesienia lokalizuje się na glebach o niskiej przydatności rolniczej. Na terenie strefy dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania. Nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zarówno dla potrzeb lokalnych jak i przesyłowych.

5.1.15 Tereny usług sportu i rekreacji - US

Wskazane dwa obszary obejmują tereny istniejących obiektów sportowych, które podlegać będą modernizacji i rozbudowie.

W ramach terenu przy ul. Słowackiego planowane działania obejmują zachowanie i modernizację istniejącego boiska.

W ramach terenu przy ul. Zagajnikowej planowane działania obejmują lokalizację szerokiego wachlarza funkcji usługowych związanych z sportem i wypoczynkiem, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, modernizację istniejącej infrastruktury sportowej.

Forma zabudowy – indywidualna, dostosowana do potrzeb.

5.1.16 Tereny usług oświaty – UO

Wskazano tereny istniejących obiektów usług oświaty. Planowane działania obejmują utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy.

Forma zabudowy – indywidualna, dostosowana do potrzeb.

W przypadku rezygnacji z funkcji usług oświaty, obowiązują zasady kształtowania zabudowy, jak dla terenów usług.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – od 0,2 do 0,8;

- wysokość zabudowy – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.1.17 Tereny zieleni:

- 1) **tereny lasów - ZL** – wskazano obszary istniejących lasów: przy ul. Zielonej i ul. Warszawskiej.
Planowane działania obejmują prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) **tereny zieleni urządzonej - ZP** – tereny parków i zieleni izolacyjnej.
Planowane działania obejmują: utrzymanie istniejących terenów zieleni – obowiązuje konserwacja i urządzenie w sposób zapewniający dostęp dla realizacji rekreacji.
W ramach parku przy ul. Kolejowej planuje się urządzenie terenu wraz z konieczną infrastrukturą do organizacji imprez masowych. W ramach terenu przy ul. Sportowej planuje się uporządkowanie terenu po byłym targowisku oraz urządzenie boiska sportowego;
- 3) **tereny ogrodów działkowych - ZD** – obszar uzupełniający funkcje rekreacyjne w obszarze miasta. Zakłada się zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 4) **teren cmentarza - ZC** - teren istniejącego cmentarza przy ul. 11-go Listopada – obszar łączący funkcje grzebalne z terenami zieleni urządzonej.
Planowane jest zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja w granicach istniejącego terenu oraz powiększenie terenu cmentarza, dopuszcza się wykorzystanie części terenu pod zieleń urządzoną.
Forma obiektów – indywidualna, dostosowana do potrzeb.
Dla terenów przylegających do granic cmentarza należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą jego ekspozycję. Lokalizacja cmentarza winna być wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić zasięg cmentarza i faktyczny zasięg jego strefy sanitarnej.

5.1.18 Tereny komunikacji kolejowej – K - tereny związane z prowadzeniem ruchu kolejowego i jego zabezpieczeniem.

Planowane jest znaczące ograniczenie istniejących terenów kolejowych z pozostawieniem terenów niezbędnych dla funkcjonowania kolej jako tereny zamknięte.

Planowane działania obejmują zachowanie i modernizację istniejącej infrastruktury, urządzenie zieleni izolacyjnej.

W studium zakłada się również rozbudowę bocznic kolejowej w kierunku terenów produkcyjno-usługowych objętych Podstrefą Koluszkowską Łódzkiej Specjalne Strefy Ekonomicznej.

5.1.19 Tereny placów i ulic

Obowiązuje dbałość o estetykę – właściwą obudowę architektoniczną, formy małej architektury, zieleni, reklamy oraz dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

5.1.20 Obszary przestrzeni publicznych

Obszarami przestrzeni publicznych, zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i służących nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Jednym z najważniejszych elementów kształtowania strefy centrum jest wykreowanie atrakcyjnej, wielofunkcyjnej i bezpiecznej przestrzeni publicznej, stanowiącej wizytówkę miasta, będącej elementem kształtującym procesy społeczne, gospodarcze i ekonomiczne. Właściwie ukształtowana przestrzeń publiczna może bowiem sprzyjać interakcji pomiędzy jednostkami, grupami społecznymi, ale jednocześnie definiuje tożsamość i przynależność do miasta, postrzeganego jako konkretny organizm. Zakorzeniona w świadomości mieszkańców wartość

przestrzeni zlokalizowanej w mieście warunkuje mentalną przynależność oraz chęć i potrzebę uczestniczenia w życiu miasta.

Kierując się w/w kryteriami wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie ulic miejskich:
 - a) ul. Brzezińska od ul. Wigury do ul. 3-go Maja,
 - b) ul. 3-go Maja od ul. Staszica do ul. Mickiewicza;
- 2) przestrzenie placów i rynków:
 - a) przedpola dworca kolejowego,
 - b) Rynek, po wschodniej stronie miasta;
- 3) przestrzeń parku przy ul. Kolejowej.

Kierunki rozwoju preferowane funkcje przestrzeni publicznej

- miejsce organizacji zgromadzeń, uroczystości, imprez masowych związanych z życiem lokalnym miasta;
- miejsce organizacji plenerowych, tymczasowych ekspozycji sztuki wizualnej, w tym np. rzeźby, plakatu, sztuki współczesnej, sztuki abstrakcyjnej itp.;
- miejsce organizacji imprez plenerowych szeroko rozumianej „promocji miasta”, w tym np.: plenerowych przedstawień teatralnych, imprez sztuki wizualnej z serii „światło i dźwięk”, występy ulicznych artystów, festynów itp.;
- szeroko pojęta funkcja usługowa, handlowa, kulturalna, gastronomiczna, w tym lokalizacja tymczasowych ogródków kawiarnianych i punktów gastronomicznych;
- miejsce wypoczynku mieszkańców i turystów (w tym także dla osób starszych i niepełnosprawnych),
- w połączeniu z funkcjami otaczającej zabudowy – pełnienie roli salonu miasta i właściwego przedpola dla architektury;
- komunikacja, place wraz z towarzyszącymi ulicami odgrywają istotną rolę w ruchu kołowym i pieszym, łącząc ze sobą ważne ośrodki miejskie.

Kształtowanie przestrzeni publicznych

- rewaloryzacja posadzki i płyt placowych – w celu zapewnienia wielofunkcyjności przestrzeni publicznej,
- uporządkowanie systemu parkowania – w sposób zorganizowany,
- rozdzielenie ruchu kołowego od ruchu pieszego,
- wprowadzenie spójnego systemu oznaczeń i elementów małej architektury z dostosowaniem ich do skali i charakteru miasta,
- wprowadzenie spójnego systemu elementów małej architektury,
- zaakcentowanie i wyeksponowanie przedpola obiektów o szczególnym znaczeniu przestrzennym pozostających w relacji wzrokowej z przestrzenią publiczną,
- wprowadzenie rozwiązań uspokojenia ruchu, oraz dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- wprowadzanie osi kompozycyjnych, widokowych, tworzenie relacji przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- organizacja przestrzeni poprzez wprowadzanie subdominant i akcentów (np. fontanny, rzeźby, obiekty przestrzenne),
- realizacja spójnego systemu oświetlenia z uwzględnieniem twórczej roli światła w kształtowaniu atmosfery miejsca,

5.2.21 Tereny eksploatacji powierzchniowej – na terenie miasta nie wskazano lokalizacji nowych terenów górniczych.

Koncesja na eksploatację złoża „Natolin I” wygasła w 2008 r. dla tego obszaru należy prowadzić rekultywację i włączyć go w obszar rozwoju wielofunkcyjnego ZP-U.

5.2. Obszary wiejskie

5.2.1 Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i zabudowa usługowa

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Przewiduje się, że całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi i zielenią urządzonej nie powinna przekroczyć 30% wszystkich terenów.

W terenach tych będzie się pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na bazie opuszczonych zagród, która może funkcjonować jako podporządkowana budownictwu zagrodowemu oraz powstawać będą gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji i realizacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy,
- realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego tylko na terenach rolnych o klasie gleb IV-VI – nie podlegających ochronie, lub na podstawie planów miejscowych,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,4
- wysokość budynków – nie większa niż 11,0 m, w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu budynki mieszkalne nie powinny być wyższe niż 9,0 m.
- wysokość budynków usługowych – nie większa niż 11,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 70% a dla zabudowy usługowej na 30%.

5.2.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa – głównie zachowanie istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura), zabudowa rekreacji indywidualnej (potocznie zwana zabudowa letniskową),

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Przewiduje się, że całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, rekreacyjną i zielenią urządzonej nie powinna przekroczyć 45% wszystkich terenów.

W terenach tych mogą również powstawać gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- intensyfikacji i realizacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy,
- podstawą uruchamiania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny być plany miejscowe,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,3, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, dla zabudowy usługowej nie przekraczający 0,5;
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m, w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu budynki mieszkalne nie powinny być wyższe niż 9,0 m.
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej ustala się na 70% a dla zabudowy usługowej na 30%.

5.2.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

Obszar w Gałkowie Małym, łączący funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny zieleni i tereny infrastruktury technicznej. Preferowany rozwój usług związanych z wypoczynkiem, ochroną zdrowia, edukacją.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- ochrony istniejącego drzewostanu,
- intensyfikacji i rewaloryzacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,5,
- wysokość budynków – nie większa niż 11,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50%.

5.2.4 Tereny zabudowy usługowej i rekreacji

Dwa obszary w Lisowicach o podstawowej funkcji zabudowy usług turystyki i rekreacji zorganizowanej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa z zakresu turystyk i rekreacji zbiorowej

Uzupełniającą funkcją obszaru mogą być usługi z zakresu sportu, kultury, gastronomii, obsługa komunikacyjna-parkingi oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Przewiduje się, że całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie powinna przekroczyć 30% wszystkich terenów.

Jeden z obszarów w Lisowicach wskazany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla realizacji usług związanych z wypoczynkiem i rekreacją będzie realizowany na podstawie tego planu.

Drugi z terenów (wyznaczony w niniejszej zmianie Studium), zlokalizowany przy istniejącym terenie eksploatacji górniczej będzie funkcjonował – po zakończeniu eksploatacji - na bazie zrehabilitowanego wyrobiska.

Kształtowanie przestrzeni na nowym terenie wymaga:

- ochrony istniejącego drzewostanu,
- intensyfikacji i rewaloryzacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planie miejscowym form zabudowy,
- budowę wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,5,
- wysokość budynków – nie większa niż 11,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50%.

Ponadto w studium, na terenie gminy, wyznaczono tereny przeznaczone wyłącznie pod usługi o charakterze publicznym związane z obsługą mieszkańców.

5.2.5 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej

Obszar łączący funkcje zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usług oraz towarzyszących im terenów infrastruktury technicznej.

Dopuszczalna jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla potrzeb właściciela zakładu.

Dla zabudowy produkcyjnej i usługowej we wsi Słotwiny wprowadza się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 20,0 m na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga intensyfikacji wykorzystania terenu. Zagospodarowanie terenów pokolejowych.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki - nieprzekraczający 0,5,
- forma obiektów dostosowana do potrzeb, maksymalna wysokość budynków produkcyjnych i usługowych – nie większa niż 15,0 m .

5.2.6 Tereny rolnicze wskazane do zalesienia z rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodziną

Tereny rolnicze wskazane do zalesienia zlokalizowano w kompleksach gleb o niskiej przydatności rolniczej (przewaga gleby klas V i VI).

Obszar łączący funkcje rolne, leśne, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zbiorniki wodne małej retencji.

Obszar jest preferowany do marginalizacji funkcji rolnej, rozwoju funkcji przyrodniczych – realizacji zalesień, oraz rozwoju funkcji rekreacyjnych (gospodarstwa agroturystyczne) i mieszkaniowych.

Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Granice terenów do zalesienia, granice rolno – leśne, lokalizacja terenów przewidzianych pod zabudowę winny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy winien być sporządzony w granicach obrębów geodezyjnych, z wykluczeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W obszarze dopuszczalna jest rozbudowa istniejących siedlisk z ewentualną zmianą przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

Lokalizacja zabudowy zagrodowej dopuszczalna przy spełnieniu warunków obowiązujących przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy zagrodowej związanej z agroturystyką w obszarach rolnych poza istniejącymi obszarami zabudowy pod warunkiem lokalizacji na terenie o powierzchni minimum 1,0 ha i szerokości frontu nie mniejszej niż 40,0 m.

Nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach rolnych.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,2,
- wysokość budynków mieszkalnych i w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 11,0 m, w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu budynki mieszkalne nie powinny być wyższe niż 9,0 m;

5.2.7 Tereny rolnicze chronione

Tereny upraw rolnych zlokalizowano w kompleksach gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas I-IV).

Obszar jest preferowany do dalszego rozwoju funkcji rolnej.

Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Wyklucza się realizację zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną oraz elektrowni wiatrowych.

Realizacja zabudowy zagrodowej i obiektów produkcji rolnej dopuszczalna jako rozwój, rozszerzenie, istniejących zainwestowanych już terenów.

5.2.8 Tereny górnicze. Tereny eksploatacji powierzchniowej

Wskazano obszary w granicach ustanowionego terenu górniczego - Lisowice i Długie

Gospodarowanie na terenach górniczych - złoża „Lisowice” i złoża „Długie” winno się odbywać w zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa górniczego i geologicznego i wydanymi koncesjami. Wyrobiska po zakończeniu eksploatacji powinny być zrekultywowane – zalecany kierunek rekultywacji – wodny lub leśny.

Wyznacza się nowe tereny na obszarze gminy przewidziane do eksploatacji powierzchniowej kopalin ze złoża „Erazmów” położonego w Erazmowie oraz na terenach sąsiadujących ze złożem „Erazmów” i złożem „Lisowice” z możliwością ustanowienia nowych terenów górniczych.

Na pozostałych obszarach gminy nie przewiduje się eksploatacji złóż i ustanawiania nowych terenów górniczych.

5.2.9 Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

Wyznaczone tereny obejmują istniejące i planowane lokalizacje urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową oraz projektowane składowisko odpadów.

Dla obszaru wysypiska i jego otoczenia należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w który określony zostanie obszar ograniczonego użytkowania.

5.2.10 Tereny kolejowe – tereny związane z prowadzeniem ruchu kolejowego i jego zabezpieczeniem.

Planowane jest znaczące ograniczenie istniejących terenów kolejowych z pozostawieniem terenów niezbędnych dla funkcjonowania kolej. Planowane działania obejmują rozwój i modernizację istniejącej infrastruktury, urządzenie zieleni izolacyjnej.

5.2.11 Tereny ogrodów działkowych – obszar uzupełniający funkcje rekreacyjne w obszarze gminy. Zakłada się zachowanie istniejącego zagospodarowania, występującego we wsiach Kaletnik, Regny i Zielona Góra;

5.2.12 Rezerwy przyrody

W obszarze obowiązuje bezwzględne zachowanie walorów przyrodniczych, zakaz wszelkich działań inwestycyjnych z wyłączeniem realizacji celów edukacyjnych.

5.2.13 Lasy

Wyróżniono lasy państwowe (w zarządzie Lasów Państwowych), lasy uznane za ochronne, lasy gospodarcze (las prywatne). W obszarze obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej. Obowiązują

ograniczenia w gospodarowaniu w związku z lokalizacją lasów w granicach leśnego kompleksu promocyjnego oraz ustanowionymi lasami ochronnymi. Dopuszczalna realizacja zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką leśną oraz funkcjami „promocyjnymi”.

5.2.14 Tereny łąk, pastwisk i zieleni niskiej

Tereny w dolinach rzek, pełniące funkcje przyrodnicze, z zakazem realizacji nowej zabudowy i zalesiania.

5.2.15 Park zabytkowy

Park dworski typu angielskiego w Lisowicach, wpisany do rejestru zabytków decyzją wojewody WUOZ – 640/34/05 z dn. 03 lutego 2005.

W granicach parku obowiązuje bezwzględny obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu i jego pielęgnacji. Wszelkie działania muszą być uzgadniane z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Utrzymuje się funkcje ośrodka opieki zdrowotnej zlokalizowanego w dawnym dworze z dopuszczeniem jego rozbudowy. Dopuszczalna jest zmiana przeznaczenia na funkcje usługowe związane z turystyką i wypoczynkiem.

5.2.16 Cmentarze czynne

Planowane jest zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja w granicach istniejących terenów oraz powiększenie terenu cmentarza w Gałkowie Dużym.

Dla terenów przylegających do granic cmentarza należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję.

Lokalizacja cmentarza winna być wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić zasięg cmentarza i jego strefy sanitarnej.

5.2.17 Obszary przestrzeni publicznych

Na terenach wiejskich brak jest ukształtowanych obszarów przestrzeni publicznych. Należy dążyć do ich rozwoju poprzez realizację zespołów zabudowy usługowej w centrach wsi i właściwe ukształtowanie ich otoczenia dla umożliwienia nawiązywania kontaktów społecznych.

5.3 Wytyczne dla terenów zmeliorowanych

Generalnie ustala się zachowania w użytkowaniu rolniczym terenów zmeliorowanych. Mogą jednak wystąpić – sporadycznie sytuacje konfliktowe, niezbędne z punktu widzenia rozwoju przestrzennego osadnictwa, obowiązuje wówczas podjęcie starań o wyłączenie tych obszarów z ewidencji WZMiUW w Łodzi, w sposób zapewniający funkcjonowanie drenażu na terenach sąsiednich.

W przypadku przejęcia tych terenów na tereny budowlane – na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, wszystkie uzgodnienia należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, Terenowym Inspektoratem w Łodzi.

Rowy melioracyjne, spełniające rolę odbiorników wód powierzchniowych należy pozostawić w stanie istniejącym.

5.4 Wytyczne określania przeznaczenia terenu w planach miejscowych

Wskazane przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym”. Dopuszczalne jest zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, innych niż wskazane przeznaczenie, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych – uciążliwości lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji „kierunkowej”.

Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno uwzględniać docelowy rozwój wskazanej w studium funkcji terenu. Dopuszcza się wyznaczenie innych funkcji jeśli wynika to z zachowania istniejących elementów

zagospodarowania, lub wyznaczone funkcje służą rozwojowi funkcji podstawowej obszaru wyznaczonego w studium.

We wszystkich terenach lokalizuje się tereny infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu (z wyłączeniem terenów lasów), tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej. W przypadku braku zgody Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa na wyłączenie gruntów rolnych lub leśnych z produkcji rolnej i leśnej w planie miejscowym, tereny te pozostają w użytkowaniu leśnym lub rolniczym, mimo że w Studium wyznaczono je jako tereny budowlane.

Dla zrationalizowania rozwoju zabudowy dopuszczalne jest zachowanie rolniczego użytkowania terenu. Wskazanie terenów pod zabudowę może być zrealizowane w późniejszych planach miejscowych. W granicach miasta wyróżniono obszary przewidziane do zabudowy w dalszym etapie rozwoju zainwestowania. Dla nich wskazane jest zachowanie rolniczego użytkowania do czasu wypełnienia zabudową obszarów przyległych – do rozstrzygnięcia na etapie sporządzania planu miejscowego.

Granice terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą być korygowane na etapie opracowania planu miejscowego do granic działek, tak aby cała działka mogła być przeznaczona pod zabudowę (ustalenie to nie dotyczy działek rolniczych, które tylko w części frontowej, w pasie wzdłuż dróg przeznaczone są pod zabudowę).

5.5. Wytyczne określania wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w planach miejscowych

W ustaleniach planów miejscowych nieprzekraczalne wartości wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wysokości zabudowy winny być ustanawiane w granicach wartości podanych powyżej z uwzględnieniem kontynuacji wskaźników istniejących w obszarze objętym planem oraz prawidłowego kształtowania zabudowy w dostosowaniu do specyfiki lokalizacji.

Dopuszcza się „punktowe” przekroczenie podanych w studium maksymalnych wysokości zabudowy - zwłaszcza dla budynków usługowych o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych, np. kościół lub obiekty sportowe itp, zabudowy produkcyjnej, która musi być wyższe ze względu na technologię produkcji, oraz obiektów wieżowych i elementów architektonicznych stanowiących dominanty.

Pozostałe wskaźniki kształtowania zabudowy i parametry działek budowlanych winny być określone w ustaleniach planów miejscowych. Należy zapewnić harmonijne kształtowanie zabudowy poprzez kontynuację wskaźników istniejących w obszarze z możliwością ich zmiany – zarówno zwiększenia jak i zmniejszenia - w zależności specyfiki lokalizacji i planowanych przekształceń przestrzennych.

5. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i obrony cywilnej

Wymogi obronności i obrony cywilnej zabezpiecza się poprzez:

- wskazanie potrzeby racjonalnej i oszczędnej eksploatacji wód głębinowych z uwzględnieniem zaistnienia sytuacji zagrożenia, w bilansie potrzeb istniejących ujęć wody;
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy w terenach dolinnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów p.-poż. oraz zapewnienie odpowiednich dojazdów do rzeki w sytuacji zagrożenia;
- tworzenie sprawnego o dobrych parametrach technicznych układu komunikacyjnego;
- zapewnienie stref ochronnych wzdłuż głównych sieci uzbrojenia (linie energetyczne wysokiego napięcia, gazociąg, rurociągi naftowe).

Ponadto, aby spełnić wymogi obronności należy przewidzieć dla:

- budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usługowego, realizację ukryć, w celu wykorzystania ich w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,

- terenów zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, dla zabudowy nie posiadającej budowli ochronnych, rezerwy terenów pod doraźną realizację budowli, a dla nowo budowanych zakładów pracy i obiektów użyteczności publicznej, które będą kontynuować działalność w czasie wojny, budowę schronów dla załogi.

Ponadto pamiętać należy, że zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi konieczności zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00912 Warszawa 65), poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi budowy wszystkich obiektów wieżowych (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,00 m n.p.m. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

6. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte w granicach gminy ustanowiono w związku z przebiegiem linii kolejowej oraz potrzebami obronności (kompleks wojskowy Gałków i Regny - z wykluczeniem osiedla zabudowy mieszkaniowej o pow. 8,5344 ha).

Utrzymuje się tereny wojskowe w ich obecnych granicach. Wprowadza się strefę ochronną terenu w Regnach w odległości 1,5 km od jego granic - realizacja nowej zabudowy dopuszczalna jest jedynie jako uzupełnienie istniejących pasm zabudowy. Niedopuszczalna jest realizacja nowej rozproszonej zabudowy na terenach nie zainwestowanych.

Planowana jest weryfikacja granic terenów zamkniętych związanych z koleją, zarówno w granicach miasta jak w obszarze gminy.

7. Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej

8.1. Mieszkalnictwo

W ramach poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców miasta planuje się

- rozwój budownictwa komunalnego,
- realizację budynków z lokalami socjalnymi,
- modernizację, wyposażenie w media, ocieplanie, istniejących budynków komunalnych,
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

8.2. Oświata

Zakłada się zachowanie istniejącej sieci szkół i przedszkoli z jednoczesnym prowadzeniem działań modernizacyjnych istniejących obiektów.

Ewentualna realizacja nowych obiektów możliwa jest w obszarach wskazanych na zabudowę usługową, mieszkaniowo – usługową lub mieszkaniową.

8.3. Kultura

Istniejąca sieć placówek zapewnia w stopniu zadowalającym obsługę mieszkańców miasta i powiatu jednakże dla poprawy standardu świadczonych usług proponuje się realizację biura promocji i informacji turystycznej.

8.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Potrzeby ochrony zdrowia oraz opieki społecznej zapewnione są w stopniu zadowalającym poprzez istniejącą sieć placówek.

Dla poprawy standardów świadczonych usług proponuje się:

- modernizację i ew. rozbudowę istniejących obiektów,
- rozszerzenie zakresu opieki nad dziećmi z ubogich rodzin i rodzin patologicznych,
- likwidację barier architektonicznych - zwiększenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych,
- umożliwienie lokalizacji nowych, prywatnych, niepublicznych ośrodków opieki zdrowotnej,

- rozważenie lokalizacji obiektów stałego pobytu dla ludzi starszych.

8.5. Sport, rekreacja i turystyka

Istniejące obiekty sportowe zaspakajają potrzeby mieszkańców gminy na dobrym poziomie.

Planuje się wykorzystanie walorów przyrodniczych obszaru, w którym zlokalizowany jest gmina dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, rozwoju gospodarstw agroturystycznych.

Planuje się stworzenie centrum informacji turystycznej.

Ponadto proponuje się:

- poprawę jakości terenów zieleni w obszarze miasta – pielęgnacja, nowe nasadzenia
- lokalizację nowych terenów dla uprawiania sportu i rekreacji – tereny rozwoju wielofunkcyjnego w obszarze miasta,
- budowę ścieżek rowerowych.

8.6. Cmentarze

Utrzymuje się wszystkie istniejące cmentarze. Planuje się powiększenie cmentarza w Koluszkach i Gałkowie Dużym. Obszary wskazane pod cmentarze winny zaspokoić potrzeby grzebalne w okresie do 2050 r.

9. Kierunki rozwoju komunikacji

System komunikacyjny miasta podlegający modernizacji i rozbudowie obejmuje:

- układ kolejowy,
- układ drogowo-uliczny.

9.1 . Linie kolejowe

Zakłada się utrzymanie istniejącej sieci linii kolejowych oraz poprawę funkcjonowania połączeń. Zwiększenie wykorzystania zmodernizowanej linii Łódź – Warszawa, przy zwiększeniu prędkości i zachowaniu przystanku w Koluszkach.

Perspektywicznie planuje się modernizację linii Koluszki - Tomaszów Mazowiecki oraz linii Koluszki – Częstochowa.

9.2. Układ drogowy

W rozwoju systemu drogowego zakłada się:

- 1) budowę nowych powiązań gminy z układem dróg o znaczeniu regionalnym;
- 2) budowę obwodnicy miasta Koluszki,
- 3) eliminację z obszaru centrum miasta ruchu tranzytowego;
- 4) ograniczenie i uspokojenie ruchu w centrum;
- 5) usprawnienie połączeń komunikacyjnych w mieście;
- 6) modernizację istniejącej sieci dróg w dostosowaniu do obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Podstawowe kierunki rozwoju komunikacji to:

- 1) budowa „pasma koluszkowskiego” – drogi równoległej do drogi krajowej Nr 72, łączącej Koluszki z Łodzią klasy „G” główna, postuluje się jego wydłużenie w kierunku wschodnim i bezpośrednie powiązanie z drogą krajową Nr 72 – mała obwodnica Brzezin lub w przypadku przełożenia drogi krajowej Nr 72 (tzw. duża obwodnica) zakłada się obsługę „pasma koluszkowskiego” drogą klasy „Z” o przebiegu wykorzystującym istniejące drogi powiatowe.
- 2) budowa obwodnicy miasta Koluszki – drogi klasy G (drogi główne) w pasie dróg wojewódzkich – szerokości minimum 25,0 m, powiązanej z rozbudowywanym układem dróg wojewódzkich i „pasmem koluszkowskim” – szczegółowa lokalizacja skrzyżowań - podłączeń do układu lokalnego i ponadlokalnego na podstawie planu miejscowego lub w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- 3) budowa nowych odcinków dróg lokalnych zapewniających czytelny i sprawny układ komunikacyjny miasta (większość tych odcinków ma wyznaczone korytarze przebiegu w planach miejscowych) – klasa dróg „Z”, powiązanie z obwodnicą miasta;
- 4) utrzymanie pasów terenu dla realizacji i modernizacji dróg:
 - a) wojewódzkich dla parametrów dróg klasy G (drogi główne) – szerokości 25,0 m,
 - b) dla dróg powiatowych dla parametrów dróg klasy Z (drogi zbiorcze). W obszarach o zwartej zabudowie dopuszczalne jest utrzymanie szerokości pasa nie wchodzącego w kolizję z istniejącą zabudową. Dla drogi 2919E dopuszczalna jest klasa techniczna drogi „L” lokalnej;
- 5) budowę drugiego wiaduktu w północnej części miasta – na obwodnicy Koluszek;
- 6) budowę chodników;
- 7) poprawę stanu nawierzchni istniejących dróg.

9.3 Komunikacja zbiorowa

Zakłada się utrzymanie aktualnego poziomu przewozów realizowanych przez kolej i komunikację autobusową. Nie przewiduje się budowy publicznego systemu komunikacji miejskiej. Komunikacja zbiorowa wewnątrz miasta i powiązania z obszarami sąsiednimi może być realizowana przez niewielkich, prywatnych przewoźników.

9.4 Wytyczne do planów miejscowych w zakresie rozwoju systemów komunikacji

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego w parametrach określonych w studium poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod budowę nowych ciągów komunikacyjnych (poprzez zakaz realizacji zabudowy lub poprzez wskazanie lokalizacji) oraz odsunięcie linii zabudowy od dróg, które planowane są do modernizacji. Wytyczne przebiegi projektowanych ciągów komunikacyjnych nie są precyzyjnym wskazaniem ich lokalizacji – określają kierunki i standardy realizacji połączeń komunikacyjnych. Szczegółowe ustalenie przebiegu winno być dokonane w planie miejscowym lub w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

10. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

10.1 Zaopatrzenie w wodę

Przewiduje się zachowanie i modernizację istniejących na terenie gminy ujęć wody i budowę nowych studni jako awaryjne źródła wody dla ludności w sytuacjach zagrożeń, z obowiązkiem okresowej kontroli jakości ich wód i dopuszczania do eksploatacji przez właściwe organy Inspekcji Sanitarnej.

Ustala się potrzebę dalszej rozbudowy sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, w układach zamkniętych, pierścieniowych, pozwalających na wielokierunkowe zasilanie istniejących i planowanych rejonów urbanizacji. Standard wyposażenia powinien zapewniać możliwość korzystania z sieci wodociągowej dla mieszkańców i usług w 100% oraz z ograniczeniami, dla przemysłu.

Dla potrzeb rolnictwa i zakładów produkcyjnych dopuszcza się realizację nowych indywidualnych ujęć wody lub korzystanie z istniejących, własnych ujęć wody.

Istniejąca i projektowana sieć wodociągowa winna być dostosowana do działań w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń.

Należy wymienić fragmenty wodociągów wykonane z rur azbestocementowych.

10.2 Odprowadzanie ścieków

Planuje się adaptację i dalszą modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków.

Rozwój systemów kanalizacyjnych miasta realizowany będzie w systemie rozdzielczym.

Planuje się rozwój systemu kanalizacji deszczowej. W ramach rozwoju sieci kanalizacji deszczowej należy zapewnić sprawne odprowadzanie wód opadowych z jezdni istniejących i projektowanych ulic, realizować kanalizację deszczową na terenach już zrealizowanych osiedli,

wyprzedzać realizację zabudowy na terenach rozwojowych. Wprowadzane rozwiązania winny zmierzać do ograniczenia zasięgu systemu kanalizacji ogólnospławnej.

Planuje się dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki do oczyszczalni dopływać będą systemem kolektorów i kanałów oraz ew. przepompowni ścieków.

Rozwój systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej powinien zapewnić sieciową obsługę dla wszystkich intensywnie zurbanizowanych terenów, nowych terenów udostępnianych dla rozwoju urbanizacji oraz zapewniać dostęp do kanalizacji dla ok. 90% mieszkańców miasta.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych na obszarach nie skanalizowanych winno się odbywać na zasadach dotychczasowych – szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe – wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków.

Należy dążyć do realizacji systemu kanalizacji sanitarnej w obszarach wiejskich silnie zurbanizowanych i planowanych do urbanizacji – Gałków, Borowa.

Na obszarach wiejskich, przy dogodnych warunkach gruntowo – wodnych i terenowych należy realizować indywidualne i lokalne (dla kilku gospodarstw) oczyszczalnie ścieków.

W ramach polityki wyrównawczej należy w pierwszej kolejności wybudować kanalizację sanitarną na terenach miejskich dotąd nie skanalizowanych.

Niezbędne jest prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej w zakładach przemysłowych: wprowadzenie nie wodochłonnych technologii przemysłowych, zamkniętych obiegów wody, przestrzeganie zasady pełnego rozdziału ścieków sanitarnych i deszczowych i innych działań mających na celu ograniczenie ilości ścieków odprowadzanych do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

10.3 Elektroenergetyka

Zakłada się utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz jej sukcesywny rozwój na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania.

Wskazano przebieg projektowanej linii 110 kV Koluszki – Brzeziny.

Przewiduje się również budowę linii napowietrzno-kablowej 110 kV Koluszki Odlewnia – Żechlinek, brak jest jednak przesądzeń dla lokalizacji tej linii i zasadności budowy.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa funkcjonowania linii energetycznych winny być zachowane w ich przebiegu strefy ochronne, w których występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozwiązywanie kolizji linii napowietrznych w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy należy uzyskiwać na drodze:

- zachowania stref ochronnych,
- ww. zmiany dotychczasowej trasy linii (przebudowa może być zrealizowana wyłącznie przez właściciela sieci na wniosek i koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje),
- skablowania linii napowietrznej 15kV.

Ze względów ekonomicznych jako zasadę w zakresie rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego napięcia należy uznać:

- dla obszarów o wysokim stopniu zurbanizowania – sieć kablową,
- dla obszarów o niskim stopniu zurbanizowania- sieć napowietrzną.

Niskie napięcie na obszarach nowozainwestowywanych winno być prowadzone siecią kablową.

Dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania należy uwzględnić możliwość dwukierunkowego zasilania.

10.4 Telekomunikacja

Zakłada się:

- pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych,
- nieskrępowany rozwój sieci teleinformatycznych.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek

internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

Należy ograniczyć możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na pozostałych terenach realizacja masztów telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

10.5 Zaopatrzenie w gaz

Zakłada się dalszy rozwój sieci gazowej.

Wszelkie działania w najbliższym okresie winny się skupić na zwiększeniu stopnia wykorzystania istniejącej sieci. Rozbudowa sieci winna być prowadzona z uwzględnieniem kryteriów ekonomicznej opłacalności.

Realizowana sieć gazowa powinna zapewniać możliwość wykorzystania gazu sieciowego do potrzeb grzewczych.

10.6 Zaopatrzenie w ciepło

Planuje się utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia w ciepło przy założeniu:

- perspektywicznego rozwoju miejskiej sieci ciepłej,
- zaopatrzenie w ciepło indywidualnych odbiorców z lokalnych źródeł ciepła – ekologicznie bezpiecznych – preferencja dla wykorzystania gazu jako nośnika energii.
- budowy i coraz powszechniejszego korzystania z odnawialnych źródeł energii jako kierunku najbardziej przyjaznego dla środowiska.

10.7 Gospodarka odpadami

Przewiduje się kontynuację istniejących zasad gospodarowania odpadami oraz dalszy rozwój systemu selektywnej zbiórki odpadów.

Prowadzona jest budowa nowego składowiska na granicy miasta i wsi Słotwiny.

Dla obecnego składowiska winien być przyjęty leśny kierunek rekultywacji.

10.8 Rurociągi naftowe

Dla rurociągów naftowych ustala się zachowanie strefy bezpieczeństwa, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W strefie bezpieczeństwa:

- teren powinien być użytkowany w sposób dotychczasowy – rolniczo, tereny niskiej zieleni śródleśnej,
- obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji zabudowy i składowania materiałów palnych,
- należy zapewnić dostęp dla przeprowadzania prac konserwacyjno-remontowych i kontroli eksploatacyjnej.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zakłada się ograniczenie produkcji rolnej w obszarze gminy oraz przekształcenie istniejących gospodarstw:

- 1) sukcesywne przeznaczenie części terenów rolnych pod zalesienia;
- 2) likwidację części gospodarstw – przejście osób zajmujących się rolnictwem do sektora usług, przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne – zabudowa mieszkaniowa i usługi;
- 3) rozwój produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
- 4) rozwój funkcji rekreacyjnych.

Areality istniejących gospodarstw będą podlegały komasacji. Nie przewiduje się rozwoju zabudowy zagrodowej w obszarze miasta. Obsługa rolnictwa winna być realizowana w ramach istniejącej zabudowy z możliwością jej rozwoju. Realizacja nowej zabudowy na terenach planowanych do utrzymania funkcji rolniczej dopuszczalna jest jedynie w sytuacji, gdy nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, oznaczono na rysunku studium jako obszary rozwoju. Wśród tych terenów znaczący udział mają tereny, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przy sporządzaniu obowiązującego do 31 grudnia 2003 r. planu ogólnego gminy.

12. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Lasy w granicach gminy zajmują ponad 40% powierzchni, podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Przeważająca część lasów należy do Skarbu Państwa i objęta jest statutem lasów ochronnych.

Zakłada się prowadzenie gospodarki leśnej łączącej cele produkcyjne z funkcjami przyrodniczymi, naukowymi i edukacyjnymi.

Planuje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych na terenie gminy. Wskazuje się pod zalesienia obszary na glebach klas V i VI. Szczegółowe ustalenie lokalizacji obszaru zalesień winno nastąpić w planie miejscowym. Należy dążyć do rozwoju istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenia, możliwie dużych, zwartych obszarów leśnych wśród terenów rolnych. Granicę rolno-leśną należy ukształtować pozostawiając pas terenu dla rozwoju strefy przejściowej.

Przyjmuje się następujące generalne zasady w zakresie gospodarki leśnej:

- 1) gospodarowanie w sposób zapewniający przyrost zasobów, wzbogacanie różnorodnych funkcji obszarów leśnych, zwiększenie różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów;
- 2) dążenie do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego; skład drzew winien odpowiadać roślinności potencjalnej siedlisk leśnych;
- 3) głównym sposobem odnawiania lasu, winno być odnowienie naturalne. Istniejące drzewostany pochodzenia sztucznego, które nie są dostosowane do warunków glebowo-siedliskowych powinny być przebudowywane w długim cyklu hodowlanym na drzewostany mieszane;
- 4) realizacja zalesień winna uwzględniać zachowanie bioróżnorodności i nie może powodować niszczenia istniejących żerowisk. Istniejące łąki śródleśne winny być zachowane.

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Nie przewiduje się w granicach gminy zmiany przeznaczenia gruntów leśnych o większych kompleksach. Większość terenów leśnych przeznaczonych pod zabudowę uzyskała taką zgodę w obowiązujących planach lub planach opracowanych przed końcem 2003 r. Należy jednak nadmienić, że ze względu na skalę opracowania studium (1:25 000) nie sposób wyznaczyć małych lasów o powierzchni do 0,5 ha, które są pojedynczymi skupiskami leśnymi, nie stanowiącymi zwartych kompleksów leśnych i nie będących lasami państwowymi. W takiej sytuacji, w trakcie opracowania planu miejscowego, studium dopuszcza dla takiego terenu wystąpienie o zgodę do właściwej instytucji na wyłączenie z produkcji leśnej, na cele nieleśne.

13. Realizacja zadań oraz programów rządowych i ponadlokalnych

W obowiązującym uchwalonym w lipcu 2002 r. przez Sejmik Województwa Łódzkiego „Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Łódzkiego” nie zostały wskazane zadania realizacji ponadlokalnych celów publicznych, które planowane są na terenie gminy Koluszki objętych rejestrem zadań rządowych lub samorządowych szczebla wojewódzkiego.

Polityka przestrzenna gminy Koluszki uwzględnia realizację następujących zadań ponadlokalnych postulowanych do realizacji w w/w planie województwa:

W granicach gminy, zgodnie z planem województwa, wskazano propozycje zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- 1) w zakresie komunikacji i transportu:
 - a) modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 716 Koluszki – Piotrków Trybunalski,
 - b) modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 715 w Koluszkach: na odcinku Brzeziny – Koluszki modernizacja, w m. Koluszki przełożenie, modernizacja na odcinku Koluszki – Ujazd,
 - c) wyprowadzenie pasma Koluszkowskiego (postulowane) – zakłada się obsługę tego pasma drogą, której klasa techniczna uzależniona będzie od przebiegu projektowanej obwodnicy Brzezin. W przypadku przełożenia drogi krajowej NR 72 (tzw. duża obwodnica) zakłada się obsługę „pasma koluszkowskiego” drogą klasy „Z” o przebiegu wykorzystującym istniejące drogi powiatowe. W sytuacji budowy tzw. Małej obwodnicy Brzezin dopuszcza się obsługę nową drogą klasy „G”,
 - d) budowa obwodnicy Koluszek – drogi klasy G
 - e) modernizacja linii kolejowej Łódź – Warszawa z dostosowaniem do prędkości 160 km/h,
 - f) modernizację linii kolejowej Koluszki – Częstochowa - podwyższenie parametrów,
 - g) modernizacja linii kolejowej Koluszki – Tomaszów Mazowiecki - usprawnienie połączeń,
 - h) lokalizację wyspecjalizowanego ośrodka logistycznego w Koluszkach (magazynowanie i spedycja produktów ropopochodnych);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) linie elektroenergetyczne 110kV: Koluszki – Rawa Mazowiecka (modernizacja), Koluszki – Brzeziny budowa (postulowana, realizowana poprzez powiązanie linii Koluszki – Łódź Janów z GPZ Brzeziny),
 - b) gazociągi o parametrach DN150: Koluszki – Brzeziny (budowa), Tomaszów Mazowiecki – Koluszki (modernizacja) z wyprowadzeniem odgałęzienia do Rokicin.
- 3) w zakresie obszarów chronionego krajobrazu – postulowanych: Mrogi-Mrozycy, Koluszkowsko-Lubochniański – obowiązek wprowadzenia ustaleń ochronnych do planów miejscowych.
- 4) W zakresie turystyki - szlaki turystyczne:
 - konny im. H. Dobrzańskiego „Hubala”,
 - samochodowy szlak „Romański”
 - samochodowy szlak „Budownictwa Drewnianego”
 - samochodowy szlak „Dworków i Pałaców”
 - szlak „Bitwy Łódzkiej”(ujęty w „Programie rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007 – 2020)
- 5) projektowany krąg przyrodniczo-kulturowy.

14. Potrzeby sporządzenia planów miejscowych. Instrumentalizacja działań

14.1 Obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego

Na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe dla obszarów przestrzeni publicznych.

Ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla wyznaczonych w granicach miasta obszarów przestrzeni publicznych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, wpływającym na jej prawidłowe ukształtowanie:

- 1) ul. Brzezińska od ul. Wigury do ul. 3-go Maja;
- 2) ul. 3-go Maja od ul. Staszica do ul. Mickiewicza;
- 3) przedpola dworca kolejowego,
- 4) Rynek, po wschodniej stronie miasta;
- 5) park przy ul. Kolejowej.

W obszarach miejskich sporządzenie planu miejscowego dla przestrzeni publicznych winno się odbyć w oparciu o inicjatywy lokalne i rozwój istniejącego potencjału przestrzeni.

Obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla terenów górniczych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.), o ile rada gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, indywidualnie nie postanowi inaczej;
- 2) dla lokalizacji cmentarzy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 z późn. zm.),
- 3) dla parku kulturowego, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

14.2 Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego. Instrumentalizacja działań

Wśród obszarów wyznaczonych w „Studium”, wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyróżniono następujące grupy:

- 1) obszary niezainwestowane lub zainwestowane w niewielkim stopniu wskazane do urbanizacji dla których należy ustalić zasady ochrony i przekształcania przestrzeni;
- 2) obszary zainwestowane, podlegające degradacji przestrzennej wymagające podjęcia działań rewitalizacyjnych dla których należy ustalić zasady przekształceń struktur przestrzennych.

Obszary wymagające rewitalizacji obejmują tereny pokolejowe w mieście, obszar historycznego centrum miasta oraz obszar Gałkowa Małego.

Ponadto planami miejscowymi należy objąć:

- 1) tereny planowanych zalesień, ze względu na istniejący wymóg prawny;
- 2) teren składowiska odpadów wraz z otoczeniem;
- 3) przebiegi projektowanych ciągów komunikacyjnych – wyprzedzająco lub w przypadku mogącej powstać kolizji - w celu zabezpieczenia możliwości ich realizacji.

Ochroną winny być objęte miejsca pamięci narodowej.

W odległości 50 m od istniejących mogił należy:

- 1) wykluczyć możliwość zaśmiecania, gromadzenia odpadów, gromadzenia mas ziemnych;
- 2) w obszarach niezabudowanych wykluczyć realizację zabudowy oraz lokalizację reklam;
- 3) w odległości mniejszej niż 20 m od pomników na terenie miasta należy zakazać lokalizacji form reklamowych.

Działania inwestycyjne w obszarach adaptacji i modernizacji mogą (nie przesądza to o braku zasadności sporządzenia planu) być prowadzone w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy winny być traktowane jako środek zaradczy w przypadku braku planu miejscowego, a nie narzędzie go zastępujące.

Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego są obszarami, dla których gmina zamierza przystąpić do ich sporządzenia.

15. Wnioski do polityki przestrzennej sąsiadujących gmin

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami najważniejsze są następujące zagadnienia:

- 1) tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego - w szczególności krajobrazu, lasów i wód;
- 2) tworzenie powiązań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej;
- 3) wspólne działanie z gm. Andrespol i gm. Brzeziny na rzecz planowania i realizacji „pasma koluszkowskiego”.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Kształtując rozwiązania, opierając się o rozpoznanie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, funkcjonowania środowiska przyrodniczego, stopnia zachowania wartości kulturowych, sytuacji społeczno-gospodarczej, przyjęto za cele podstawowe:

- 1) rozwój miasta jako ponadlokalnego ośrodka administracyjnego, przemysłowego i usługowego (miasto pełni te funkcję i posiada warunki dla ich dalszego rozwoju);
- 2) wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich (konieczne jest stworzenie warunków dla innego typu działalności niż tylko rolnicza);
- 3) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, poprawy wyposażenia w usługi, poprawy obsługi i funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (zakłada się utrzymanie istniejącej liczby mieszkańców oraz poprawę jej warunków mieszkaniowych oraz stworzenie oferty dla napływu mieszkańców);
- 4) wykorzystanie dobrego położenia – w strefie aglomeracji łódzkiej, na trasie Łódź – Warszawa, istniejących powiązań komunikacyjnych, obszary wartościowe przyrodniczo;
- 5) wydobycie gminy z trudnej sytuacji społeczno-gospodarczej – wysokie bezrobocie, słaba kondycja rolnictwa, wskazują na konieczność stworzenia warunków dla rozwoju lokalnego rynku pracy, rozwoju funkcji gospodarczych, naukowych, kulturalnych i usługowych, restrukturyzacji istniejącego przemysłu, lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, rozwoju nowych małych i średnich przedsiębiorstw usługowych i produkcyjnych, restrukturyzacji rolnictwa – wyznaczono nowe tereny produkcyjne i produkcyjno-usługowe, stworzono warunki dla rezygnacji z działalności rolniczej;
- 6) utrzymanie i rozszerzenie ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego dla zachowania walorów przyrodniczo-kulturowych oraz rozwoju funkcji rekreacyjnych (gmina posiada znaczące zasoby przyrodnicze, które przy nadmiernej antropopresji mogą ulec degradacji) ;
- 7) wykorzystanie obiektów zabytkowych wartościowych kulturowo i historycznie dla budowy wizerunku gminy i jej tożsamości (gmina posiada wiele cennych obiektów o wartościach zabytkowych, które są niedostrzegane, niedoceniane i niszczone – wymagają ochrony i ekspozycji);
- 8) wykorzystanie postrzegania gminy jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania (dotyczy zwłaszcza terenów zachodnich), co w połączeniu z budową dogodnych połączeń komunikacyjnych daje szanse na rozwój funkcji mieszkaniowych;
- 9) rozwój systemów uzbrojenia terenu i standardów wyposażenia w dostosowaniu do stopnia zaawansowania rozwoju przestrzennego (istniejąca infrastruktura daje solidną podstawę dla dalszej jej rozbudowy);
- 10) rozwój infrastruktury społecznej w oparciu o istniejące zasoby (stopień wyposażenia jest wystarczający, brak jest konieczności wskazania realizacji konkretnych zadań).

16. Synteza ustaleń studium

Lp.	Problematyka	Synteza ustaleń
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	1. Wskazuje się obszary adaptacji i modernizacji, obszary rozwoju i obszary rewitalizacji struktur przestrzennych, elementy systemu ekologicznego. 2. Wyznacza się tereny przeznaczone m.in. pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną, usługi, zabudowę produkcyjno-magazynową, zabudowę produkcyjno-magazynową i usługi, infrastrukturę techniczną, tereny rolnicze, lasy, tereny zieleni urządzonej.
2.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	1. Wskazuje się obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych. 2. Ustala się ochronę istniejących kompleksów leśnych i ich rozwój w oparciu o wskazane obszary do zalesienia.

		<p>3. Ustala się kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w celu ograniczenia uciążliwości działalności człowieka dla środowiska:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej; 2) rozwój selektywnej zbiórki odpadów; 3) wykorzystanie sieci gazowej jako nośnika energii dla indywidualnych źródeł ciepła. <p>4. Proponuje się powołanie obejmujących tereny gminy 2 obszarów chronionego krajobrazu, dla których wprowadza się ograniczenia w możliwości zagospodarowania oraz ustala odrębne wskaźniki kształtowania zabudowy.</p>
3.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wskazuje się obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych. 2. Ustala się konieczność rewaloryzacji i objęcia ochroną wartościowych obiektów zabytkowych. 3. Wprowadza się wytyczne konserwatorskie, do stosowania w zapisach planów miejscowych, dla właściwego dbania o wartościowe obiekty i kształtowania ich otoczenia. 4. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej. 5. wyznacza się tereny do objęcia granicami parku kulturowego
4.	Kierunki rozwoju komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się utrzymanie dotychczasowej sieci linii kolejowej i zwiększenie stopnia jej wykorzystania; 2. Ustala się budowę, przebudowę i modernizację linii kolejowych na strategicznych kierunkach wskazanych w studium; 3. Ustala się rozwój sieci drogowej – budowę „pasma koluszkowskiego” w dwóch wariantach, budowę obwodnicy m. Koluszki, rozbudowę miejskiego lokalnego układu komunikacyjnego, reorganizację ruchu w centrum miasta; 4. Ustala się konieczność docelowego zabezpieczenia parametrów technicznych dla istniejących dróg do odpowiednich klas technicznych jaki powinny odpowiadać oraz zapewnienie docelowej możliwości budowy nowych odcinków dróg.
5.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wskazano tereny istniejącej infrastruktury technicznej oraz przebiegi istniejących i ważniejszych projektowanych sieci o znaczeniu ponadlokalnym. 2. Założono rozwój sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej, gazowej i energetycznej w oparciu o istniejące zasoby.
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wskazuje się lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z programami rządowymi ponadlokalnym. 2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane są w miejscach ich dotychczasowej lokalizacji. Realizacja nowych inwestycji może być dokonywana w terenach, o funkcji zgodnej z planowaną.
7.	Obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie mpzp	Obszarami, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na terenie gminy są obszary przestrzeni publicznych – wyznaczono obszary w centrum miasta oraz tereny górnicze i tereny nowych lokalizacji cmentarzy i parku kulturowego.
8.	Obszary, wymagające sporządzenia mpzp	Wskazuje się obszary, do sporządzenia planu miejscowego obejmujące tereny rozwoju zainwestowania, tereny wymagające ochrony zachowanego dziedzictwa kulturowego oraz obszary wymagające rewitalizacji struktur przestrzennych.
9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się rozwój rolnictwa ekologicznego oraz ograniczenie terenów rolnych na rzecz terenów leśnych oraz rozwoju funkcji rekreacyjnych. 2. W zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się rozwój kompleksów leśnych, wskazuje na pełnienie przez nie poza funkcjami ekologicznymi funkcji ochronnych, edukacyjnych i

		rekreacyjnych. Wyznacza się obszary preferowane do realizacji zalesień, 3. Ustala się zachowania w użytkowaniu rolniczym terenów zmeliorowanych, a jeżeli jest to niemożliwe z punktu widzenia rozwoju przestrzennego osadnictwa, obowiązuje podjęcie starań o wyłączenie tych obszarów z ewidencji WZMiUW w Łodzi, w sposób zapewniający funkcjonowanie drenażu na terenach sąsiednich
10.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	1. W granicach gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazane graficznie na planszy podstawowej dotyczą one rz. Piasecznicy i rz. Mrogi. Tereny zainwestowane w granicach stref powodziowych występują jedynie we wsi Słotwiny. Wskazuje się obszary występowania wód hipodermicznych stwarzających ryzyko okresowych podtopień, dla których ogranicza się możliwość realizacji zainwestowania. 2. Obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych występują wzdłuż prawego brzegu rz. Mrogi, są to tereny rolnicze.
11.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Nie wyznacza się – potrzeby nie występują.
12.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	Zagadnienie nie występuje w obszarze gminy.
13.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	Wyznaczono obszary rewitalizacji: w obszarze miasta obejmujące tereny wzdłuż odcinka ul. Brzezińskiej oraz „zbędne” tereny kolejowe, w obszarze gminy teren wsi Gałków Mały. Terenami wymagającymi rekultywacji są tereny eksploatacyjne i poeksploatacyjne oraz tereny składowisk odpadów.
14.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Wskazano granice terenów zamkniętych związanych z przebiegiem linii kolejowej oraz związanych z obronnością państwa. Ustalono strefę ochronną kompleksu wojskowego w Regnach. Postuluje się weryfikację granic terenów zamkniętych w granicach miasta.

18. Interpretacja zapisu ustaleń „Studium”

Ustalenia zawarte w elaboracie „Studium”, zarówno w części tekstowej, jak i rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, które nie zostały w nich zawarte a które nie są z nimi sprzeczne.

W „Studium” przedstawiono zgeneralizowały obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki koegzystencji.

Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje nie wchodzące w kolizję lub konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność nie może swoją uciążliwością lub szkodliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy i decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego.