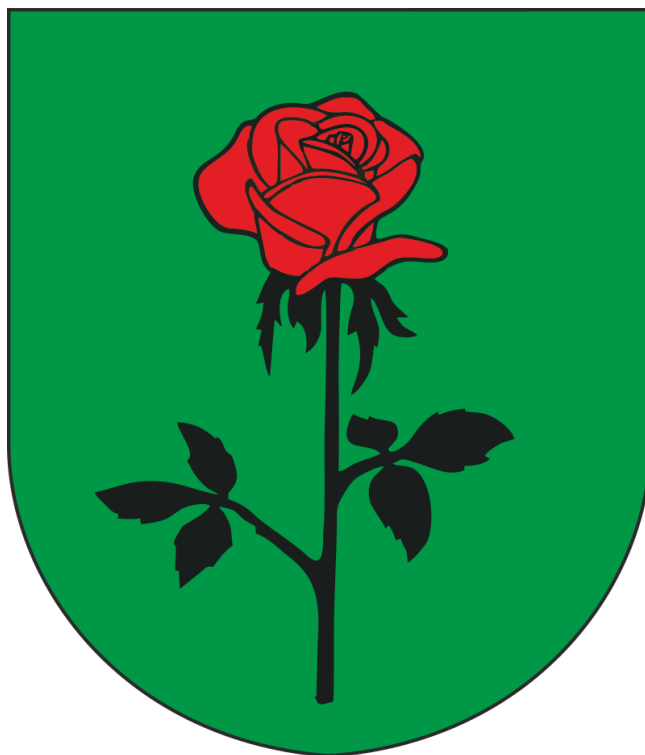


WÓJT GMINY KSAWERÓW

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



KSAWERÓW 2019

NAZWA OPRACOWANIA:

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Ksawerów**

ZLECENIODAWCA:

Gmina Ksawerów

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant:</u>	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
<u>zagospodarowanie przestrzenne:</u>	inż. Agnieszka Szaniawska inż. Natalia Andraszek
<u>środowisko przyrodnicze:</u>	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr Agata Grzelak
<u>komunikacja:</u>	inż. Kamil Suchożebski
<u>infrastruktura techniczna:</u>	inż. Anna Wojtczuk

**ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KSAWERÓW Z DNIA**

załącznik nr 1 – część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

załącznik nr 2 – część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000

załączniki nr 3 – część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: Kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000

załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Studium

Spis treści

I.	WPROWADZENIE	12
II.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU GMINY KSAWERÓW	15
1.	Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju	15
2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	16
3.	Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+	17
4.	Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020.....	18
III.	CHARAKTERYSTYKA I RYS HISTORYCZNY GMINY WIEJSKIEJ KSAWERÓW	19
1.	Położenie i charakterystyka.....	19
2.	Zarys historii i przemian struktury przestrzennej gminy	21
IV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.....	22
1.	Demografia	22
	Struktura wieku mieszkańców	24
	Ruch naturalny i wędrowniczy ludności	27
2.	Zasoby mieszkaniowe	28
	Budownictwo mieszkaniowe.....	31
3.	Usługi publiczne.....	32
	Oświata	32
	Policja	33
	Straż Pożarna.....	33
	Służba zdrowia	33
	Pomoc społeczna.....	34
	Gospodarka	34
	Rolnictwo i leśnictwo	37
	Kultura i sport.....	39
	Turystyka	41
V.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	41
1.	Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy.....	41
2.	Obecny stan planistyczny	42
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	43
	Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich...	47
	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	49

VI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	52
1.	Rzeźba terenu	52
2.	Budowa geologiczna	52
	Warunki podłoża budowlanego	52
3.	Złoża surowców naturalnych	53
4.	Gleby	53
5.	Wody powierzchniowe	53
6.	Wody podziemne	55
	Wody termalne	57
	Strefy ochronne od ujęć wód podziemnych	57
7.	Warunki klimatyczne	57
8.	Szata roślinna	57
	Tereny zieleni urządzonej	58
9.	Fauna	60
10.	Ochrona przyrody i krajobrazu	60
11.	Powiązania ekologiczne	60
12.	Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	61
VII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	62
1.	Zasoby dziedzictwa kulturowego	63
	Zespoły dworsko-parkowe	65
	Cmentarze	66
2.	Zasoby archeologiczne	66
VIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	67
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	67
1.	Zagrożenie powodziowe	67
2.	Zagrożenie suszą	67
3.	Zagrożenia wynikające z użytkowania i zagospodarowania terenu	68
X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	70
1.	Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	70
2.	Prognozy demograficzne	71
3.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	74

4.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	75
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.....	77
XII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	79
1.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i sanitarnych.....	79
2.	Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego	79
3.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej 79	
XIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	80
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	80
XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	80
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	81
1.	Układ drogowo-uliczny	81
2.	Układ komunikacji – zbiorowej	83
XVII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANÓW SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	83
1.	Zaopatrzenie w wodę	83
2.	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	86
3.	Ciepłownictwo	87
4.	Elektroenergetyka	87
5.	Gazyfikacja.....	88
6.	Gospodarka odpadami	89
7.	Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.....	89
XVIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	90
XIX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	90
XX.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	92
XXI.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	94
XXII.	TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	119
1.	Tereny z ograniczeniami zabudowy	119

2.	Tereny wyłączone spod zabudowy.....	119
XXIII.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU	120
1.	Polityka ochrony przyrody i krajobrazu	120
2.	Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji	121
3.	Polityka ochrony gleb	121
4.	Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.....	122
5.	Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym	123
6.	Polityka ochrony terenów leśnych	126
XXIV.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	126
1.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	126
	Strefa ochrony ekspozycji	128
	Strefa ochrony układu przestrzennego	129
	Strefa ochrony archeologicznej.....	129
2.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych	130
XXV.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .	130
1.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji	130
	Polityka transportowa.....	130
	Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo-ulicznej	131
2.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	134
	Zaopatrzenie w wodę.....	134
	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych.....	135
	Ciepłownictwo.....	135
	Elektroenergetyka	136
	Gazyfikacja	136
	Gospodarka odpadami.....	137
	Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	137
XXVI.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	138
XXVII.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	138
XXVIII.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	139

XXIX.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	139
1.	Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....	139
2.	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.....	140
XXX.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	140
XXXI.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	141
1.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.....	141
2.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych	142
XXXII.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	142
XXXIII.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	142
XXXIV.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	142
XXXV.	OBSZARY ZDEGRADOWANE	142
XXXVI.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	142
XXXVII.	ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW	143
XXXVIII.	ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM.....	143
XXXIX.	ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M ²	143
XL.	OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	144

I. WPROWADZENIE

Podstawę sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów stanowi Uchwała Nr VI/39/2019 Rady Gminy Ksawerów z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów. Niniejszy projekt jest realizacją tej uchwały. Zgodnie z powyższą uchwałą studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Ksawerów.

Zakres ustaleń, jaki należy zawrzeć w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został określony w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jednak ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”

Cytowana ustawa podnosi więc znacznie rangę studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego w stosunku do zapisu ustawy z 1994 roku, według której wymagano jedynie spójności pomiędzy studium, a planem miejscowym. Zasadność dokonania zmiany studium wynika z:

1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji studium, służącej, jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jej fragmentów, nie naruszających aktualnej wersji studium.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów, przyjęto Uchwałą Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 kwietnia 2000 roku z późniejszymi zmianami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Ksawerów: Nr XXXVI/295/05 z dnia 20 października 2005 r., Nr LXII/506/10 z dnia 9 listopada 2010 r oraz Nr LIII/362/2017 z dnia 14 sierpnia 2017 r.

Sporządzenie nowego studium ma na celu uwzględnienie aktualnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (w tym wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) oraz ustalenie na ich podstawie kierunków rozwoju, zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa i ustaleniami zawartymi w ponadlokalnych dokumentach strategicznych. Nowe studium pozwoli na prowadzenie racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej miasta.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów wymaga aktualizacji głównie z uwagi na:

- wnioski osób fizycznych i podmiotów gospodarczych o zmianę parametrów kształtowania zabudowy oraz przeznaczenia terenów, w tym na terenach na których trwa procedura sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- aktualizację uwarunkowań warunkujących zasady kształtowania przyszłej polityki przestrzennej w gminie Ksawerów, w tym uwzględnienie aktualnych trendów demograficznych, społecznych i gospodarczych;
- potrzeby inwestycyjne gminy;
- wprowadzenia spójności ustaleń studium, a dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, w szczególności w odniesieniu do zadań wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU GMINY KSAWERÓW

1. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju stanowi podstawę systemu aktów planistycznych kraju, będąc tym samym najważniejszym dokumentem strategicznym, kształtującym politykę przestrzenną kraju, sporządzanym obligatoryjnie dla całego jego obszaru.

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, przyjęta w grudniu 2011 r., definiuje wizję Polski w 2030 r., jako kraju o ugruntowanych warunkach trwałego i zrównoważonego rozwoju, dobrze zagospodarowanego, sprawnie zarządzanego i bezpiecznego. Stan ten ma być rezultatem procesów gospodarczych, społecznych, przestrzennych oraz cywilizacyjnych. Cechą kraju ma być spójność społeczno-gospodarcza i terytorialna – silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągania celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej.

Wizja Polski w 2030 r. opiera się na pięciu pożądanym cechach przestrzeni: konkurencyjności i innowacyjności, spójności wewnętrznej, bogactwie i różnorodności biologicznej, bezpieczeństwie oraz ładzie przestrzennym.

Obszar województwa łódzkiego w Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju scharakteryzowany jest głównie jako obszar unikatowy ze względu na występowanie ośrodka o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju, jakim jest Łódź. Tego typu obszar związany jest z występowaniem szeregu zjawisk wymagających umiejętnego gospodarowania przestrzenią.

Łódź w dokumencie wyrażającym politykę przestrzenną kraju została określona jako obszar metropolitalny o znaczeniu europejskim. Występowanie tak dużych ośrodków miejskich jest silnym bodźcem rozwojowym dla obszarów słabszych pod względem ekonomicznym i społecznym.

Jednym z celów zawartych w Koncepcji polityki przestrzennej zagospodarowania kraju jest poprawa spójności wewnętrznej kraju. Cel ten ma być realizowany m.in. poprzez zapewnienie spójności między lepiej rozwiniętymi społecznie i gospodarczo obszarami centralnej Polski, a obszarami usytuowanymi w większej odległości w stosunku do głównych ośrodków życia społeczno-gospodarczego kraju, o niższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych oraz zapewnienie spójności między dynamicznie rozwijającymi się miastami wojewódzkimi i ośrodkami regionalnymi a obszarami je otaczającymi – obszarami wiejskimi oraz miastami subregionalnymi.

Spójność funkcjonalna ma zapewnić warunki dla procesów rozprzestrzeniania się rozwoju skoncentrowanego w szczególności w głównych ośrodkach miejskich, które skupiają najbardziej dochodową i konkurencyjną działalność gospodarczą oraz pełnią podstawowe funkcje gospodarcze, administracyjne, polityczne oraz kulturowe wobec obszarów je otaczających (w tym miast subregionalnych). Rozwój mniejszych ośrodków miejskich uzależniony jest od stopnia integracji funkcjonalnej z głównymi miastami regionu, a także możliwości wykorzystania unikatowych wewnętrznych zasobów dla wytworzenia specjalizacji terytorialnej.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego został przyjęty Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi”.

Za istotne uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym dla rozwoju gminy Ksawerów, szczególnie dla ich przestrzennego zagospodarowania, uznano:

- w zakresie osadnictwa i obszarów funkcjonalnych:
 - położenie gminy w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi;
 - położenie gminy w miejskim obszarze funkcjonalnym miasta powiatowego Pabianice;
- w zakresie strefy gospodarczej:
 - występowanie na terenie gminy podstrefy łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
 - niski wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- w zakresie położenia i powiązań komunikacyjnych:
 - przebiegająca przez teren województwa autostrada A-2;
 - przebiegająca przez teren gminy lub w bezpośrednim sąsiedztwie droga krajowa: nr 71;
- w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - położenie gminy w granicach głównego zbiornika wód podziemnych 401 Niecka Łódzka;
 - występowanie na terenie gminy obszarów najwartościowszych gleb (I–IV);
 - położenie gminy w strefie występowania wód geotermalnych do wykorzystania w ciepłownictwie i balneologii;
- w zakresie demografii:
 - zaliczenie gminy do obszarów wiejskich o największym zagęszczeniu ludności;
 - wysoki stopień zurbanizowania w skali obszarów wiejskich;
 - wysokie dodatnie saldo migracji powiatu pabianickiego;
- w zakresie dziedzictwa kulturowego:
 - Ksawerów jako ośrodek związany z rozwojem XIX-wiecznego przemysłu włókienniczego;
 - położenie w granicach centrum podregionu kulturowego;
 - występowanie zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
 - niekorzystny stosunek długości sieci wodociągowej do kanalizacyjnej w obrębie powiatu;
 - gmina Ksawerów charakteryzuje się niższym od średniej wojewódzkiej wskaźnikiem zwodociągowania;
 - istnienie podłączenia Ksawerowa do Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Łodzi.

Kierunki rozwoju wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego w odniesieniu do gminy Ksawerów obejmują:

- w zakresie osadnictwa i strefy gospodarczej:
 - aktywizacja gospodarcza kompleksów łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej;

- rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy SSE);
- rewaloryzacja zdegradowanych obszarów mieszkaniowych i przemysłowych;
- rozbudowa i poprawa jakości bazy noclegowej, rekreacyjno-sportowej;
- wyznaczenie regionalnego szlaku dziedzictwa poprzemysłowego;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
 - uporządkowanie gospodarki ściekowej;
 - gmina predysponowana do rozbudowy sieci wodociągowej;
 - budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków
- w zakresie komunikacji:
 - poprawę stanu technicznego dróg, ich przebudowę i rozbudowę zakładającą docelowo klasę GP dla drogi krajowej nr 91;
 - realizację łódzkiego tramwaju metropolitalnego;

W planie przyjęto, że nadrzędnym celem polityki zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie regionu spójnego terytorialnie i wizerunkowo, kreatywnego i konkurencyjnego w skali kraju i Europy, o najlepszej dostępności komunikacyjnej, wyróżniający się atrakcyjnością inwestycyjną i wysoką jakością życia poprzez:

- wykorzystanie położenia w centrum kraju,
- zintegrowanie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych,
- wzmocnienie powiązań transportowych,
- rewitalizację obszarów zdegradowanych.

3. Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+

W Strategii Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego gminę Ksawerów wskazuje się jako gminę silnie zurbanizowaną o niewielkim udziale rolnictwa w gospodarce lokalnej, a także cechującą się najlepszą dostępnością komunikacyjną. Na terenie gminy zlokalizowana jest Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna.

Strategia wyznacza cele strategiczne i priorytety rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, które obejmują zagadnienia w zakresie spójności obszaru, rozwoju funkcji metropolitalnych, rewitalizacji i ochrony dziedzictwa kulturowego, transportu, gospodarki niskoemisyjnej i ochrony środowiska, a także kapitału ludzkiego i społeczeństwa informacyjnego.

Cele strategiczne odnoszące się do gminy Ksawerów:

- Wzmocnienie funkcji metropolitalnych i spójności obszaru metropolitalnego;
- Budowa zintegrowanego i zrównoważonego systemu transportu metropolitalnego;
- Rozwój gospodarki zasobooszczędnej i niskoemisyjnej oraz ochrona środowiska przyrodniczego;
- Rozwój nowoczesnego kapitału ludzkiego oraz silnego informacyjnego społeczeństwa obywatelskiego.

4. Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020

Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014–2020 jest dokumentem kierunkowym, który określa nadrzędne cele długoterminowe, priorytety rozwoju oraz możliwe kierunki działań władz Gminy. Wyznacza stan, do którego Gmina powinna dążyć w kolejnym okresie planowania, zarysowuje ramy działań prowadzących do osiągnięcia wyznaczonych celów oraz prezentuje przykłady inicjatyw, jakie można podjąć w ramach każdego strategicznego kierunku rozwoju.

W Strategii Rozwoju Gminy Ksawerów sformułowano następującą wizję: „*Gmina przyjazna dla przedsiębiorców, wygodna dla mieszkańców, zabezpieczająca potrzeby wszystkich grup społecznych i wiekowych.*”

Misja Gminy Ksawerów brzmi następująco: „*Kreowanie rozwoju Gminy Ksawerów, jako samodzielnego administracyjnie, nowoczesnego ośrodka o zrównoważonym rozwoju gospodarczym i społecznym, zintegrowanego ze zurbanizowanym otoczeniem aglomeracji łódzkiej – miejsca pracy oraz bezpiecznego i wygodnego zamieszkiwania.*”

Cele strategiczne i cele operacyjne wyznaczone w Strategii:

Lp.	Cele strategiczne	Cele operacyjne
1.	Rozwój gospodarczy Gminy	I.1. Stworzenie konkurencyjnego obszaru aktywności gospodarczej
		I.2. Promocja Gminy
		I.3. Wspieranie działalności rolniczej
2.	Poprawa jakości życia mieszkańców	II.1. Integracja lokalnej społeczności
		II.2. Budowa społeczeństwa informacyjnego
		II.3. Budowa systemu opieki przedszkolnej oraz oferty edukacyjnej
		II.4. Podniesienie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców
3.	Rozwój przestrzenny i ochrona środowiska	III.1. Rozwój i modernizacji lokalnej infrastruktury technicznej
		III.2. Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego mieszkańców
		III.3. Organizacja wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych

Osiągnięcie celów strategicznych i celów operacyjnych jest możliwe poprzez realizację proponowanych działań, którymi m.in. są:

- Prywatyzacja zasobu komunalnego Gminy;
- Wspieranie inicjatyw gospodarczych na terenie Gminy Ksawerów;
- Przygotowanie infrastruktury technicznej pod kolejne tereny inwestycyjne w sąsiedztwie ŁSSE;
- Inicjowanie i realizacja przedsięwzięć w ramach koncepcji partnerstwa publiczno -prywatnego
- Wspieranie inicjatyw poprawiających jakość i strukturę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym scalanie gruntów;
- Wspieranie rozwoju i tworzenia przedsiębiorczości na obszarach odchodzących od tradycyjnej działalności rolniczej;
- Aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój przedsiębiorczości oraz poprawę efektywności produkcji rolno-spożywczej;
- Likwidacja barier architektonicznych;
- Rozwój i modernizacja obiektów użyteczności publicznej;

- Nawiązywanie współpracy i partnerstw z miastami w krajach UE w celu podniesienia atrakcyjności Gminy;
- Rozbudowa bazy przedszkola, szkół podstawowych i gimnazjum zgodnie z bieżącymi potrzebami;
- Dokonywanie bieżących remontów i termomodernizacji oraz inwestycji mających na celu usuwanie barier architektonicznych;
- Rozwój i modernizacja infrastruktury drogowej i w pasie drogi (chodniki, ścieżki rowerowe, oświetlenie);
- Rozwój i modernizacja infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Rozwój i modernizacja infrastruktury gazowej i energetycznej;
- Działania wspierające wprowadzenie programu samorządowego wspomagającego budowę instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii przez osoby indywidualne;
- Poprawa i rozwój transportu zbiorowego;
- Stworzenie harmonijnego centrum Gminy poprzez formowanie kluczowych obszarów w jeden uporządkowany prawnie i funkcjonalny urbanistycznie, ekonomicznie i społecznie obszar atrakcyjny dla mieszkańców i inwestorów;
- Działania w zakresie przestrzegania ładu przestrzennego;
- Budowa i modernizacja budynków użyteczności publicznej;
- Budowa i modernizacja obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- Budowa placów zabaw, siłowni na powietrzu, skwerków, parków itd.;
- Wpłacanie elementów małej architektury w przestrzeń publiczną.

III. CHARAKTERYSTYKA I RYS HISTORYCZNY GMINY WIEJSKIEJ KSAWERÓW

1. Położenie i charakterystyka

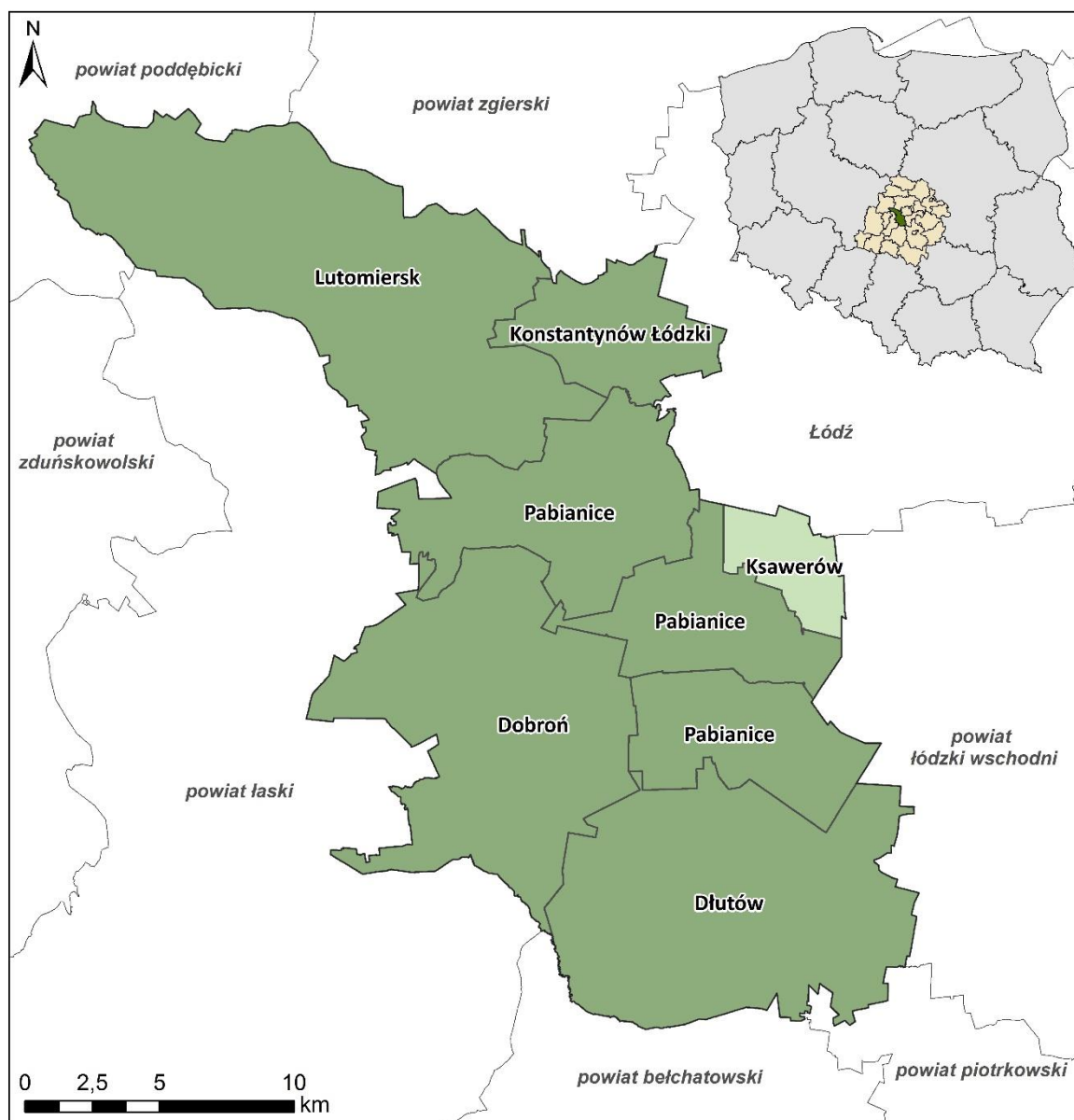
Gmina Ksawerów jest gminą wiejską i jako część powiatu pabianickiego położona jest w centrum województwa łódzkiego. Od południa i zachodu gminę otacza miasto Pabianice należące do powiatu pabianickiego. Od północnego wschodu gmina Ksawerów sąsiaduje z miastem Łódź, a od wschodu z należącym do powiatu łódzkiego wschodniego miastem i gminą Rzgów. Gmina Ksawerów jest jedną z siedmiu jednostek wchodzących w skład powiatu pabianickiego. Oprócz gminy Ksawerów należą do niego jeszcze gmina Dobroń, Dłutów, Lutomiersk, gmina Pabianice, Konstanyń Łódzki oraz gmina miejska Pabianice.

Powierzchni gminy wynosi 1364 ha, co stanowi 2,77% powierzchni powiatu pabianickiego oraz 0,07% powierzchni województwa łódzkiego. Pod względem powierzchni jest najmniejsza gminą województwa. W skład gminy wchodzi 3 miejscowości: Ksawerów, Wola Zaradzyńska i Nowa Gdka.

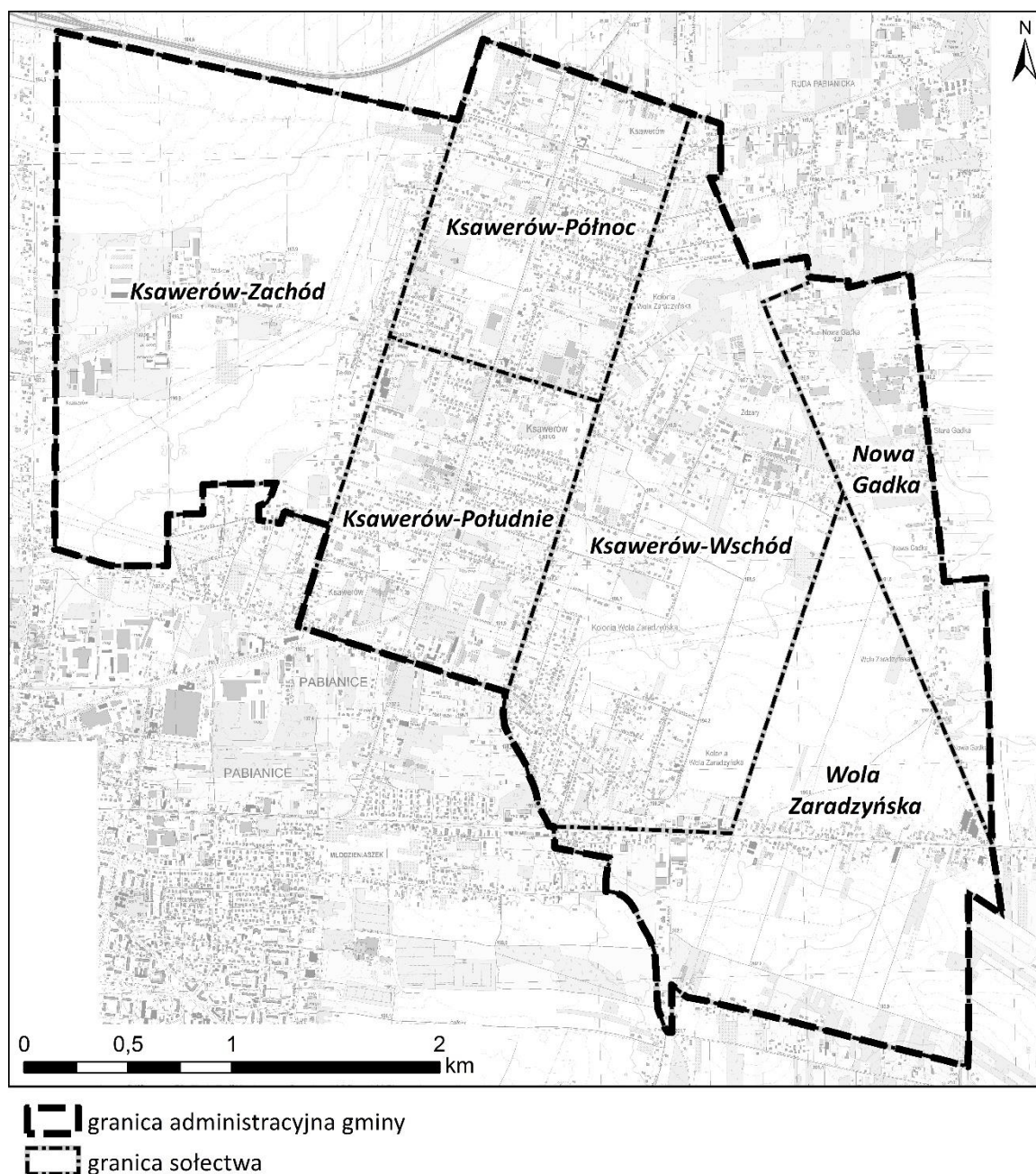
Przez gminę Ksawerów przebiega droga krajowa nr 71 relacji Sosnowiec k. Strykowa – Zgierz – Aleksandrow Łódzki – Konstanyń Łódzki – Pabianice – Rzgów.

Siedzibą gminy Ksawerów jest wieś Ksawerów. Położona jest ona w odległości ok. 5 km od Pabianic, ok. 10 km od Łodzi, ok. 44 km od Piotrkowa Trybunalskiego oraz ok. 140 km od Warszawy. W związku z bardzo bliskim położeniem w stosunku do Łodzi, gmina zaliczana jest to Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.

Rysunek 1 Położenie gminy Ksawerów na tle powiatu pabianickiego i województwa łódzkiego



Rysunek 2 Podział gminy na sołectwa



2. Zarys historii i przemian struktury przestrzennej gminy

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

Ksawerów należy do najmłodszych miejscowości usytuowanych na terenie gminy. Powstał on na początku XIX wieku, kiedy zlokalizowano tu tzw. osadę dla prądników i sprowadzono trzy pierwsze rodziny. W roku 1824 w dokumentach po raz pierwszy pojawiła się nazwa „Xawerów”. Niebawem pojawili się tu kolejni osadnicy. Pochodzili oni z terenów Czech i Niemiec. Nowa osadnicy licznie zasiedlili nie tylko sam Ksawerów, ale również Teklin, Żdźary, Widzew i Kolonie Wolę

Zaradzyńską. Rodzina Kindlerów, pabianickich fabrykantów wzniosła w 1897 r. na terenie folwarku Widzew pałac, który przetrwał do dziś.

Po drugiej wojnie światowej gmina Ksawerów staje się oprócz tradycji tkackich, zagłębiem ogrodnictwa. Bliskość Łodzi zapewnia prosperit okolicy do końca lat 80.

Pierwotne funkcje administracyjne realizowała gmina Widzew, istniejąca od września 1939 roku. Po zakończeniu drugiej wojny światowej siedzibę organu administracji przeniesiono do Ksawerowa. Skutkiem reform z lat 1972–1975 było utworzenie gminy Ksawerów.

Gmina Ksawerów powstała w dniu 1 stycznia 1973 r. i istniała za ledwie do 31 lipca 1976 r., kiedy to włączono ją do gminy Pabianice na mocy Rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 24 czerwca 1976r. w sprawie połączenia, zniesienia, utworzenia, zmiany granic i nazw gmin oraz ustalenia siedzib gminnych i organów władzy i administracji państwowej w województwach bielskim, gdańskim, kaliskim, miejskim krakowskim, krośnieńskim, łomżyńskim, miejskim łódzkim, ostrołęckim, rzeszowskim, szczecińskim, wałbrzyskim, wrocławskim i zamojskim (Dz. U. z 1976 r. Nr 24, poz. 143).

Ponownie dzięki usilnym zabiegom wielu mieszkańców Ksawerowa podmiotowość prawną uzyskała 1 stycznia 1997 r. na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 1996r. w sprawie utworzenia, ustalenia i zmiany granic oraz nazw i siedzib władz gmin w niektórych województwach, a także nadanie niektórym gminom statusu miasta (Dz. U. z 1996 r. Nr 155, poz. 761).

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

1. Demografia

Dane demograficzne są źródłem podstawowych wskaźników niezbędnych dla scharakteryzowania zbiorowości ludzkiej. Gmina wiejska Ksawerów w 2017 roku liczyła 7684 mieszkańców, w tym 3 669 mężczyzn i 4 015 kobiet. Ludność zamieszkała w gminie Ksawerów stanowiła 6,44% ludności powiatu pabianickiego. Współczynnik feminizacji (to jest stosunek kobiet na 100 mężczyzn) wynosił 109 i był niższy niż od średniej dla powiatu pabianickiego – 113, oraz niższy od średniej obliczonej dla województwa łódzkiego – 110. Na 1 km² powierzchni gminy przypada 563 mieszkańców. Gęstość zaludnienia jest 2,3 razy większa od średniej dla powiatu i 4,1 krotnie większa od średniej dla województwa (odpowiednio 242 i 136 osób / km²).

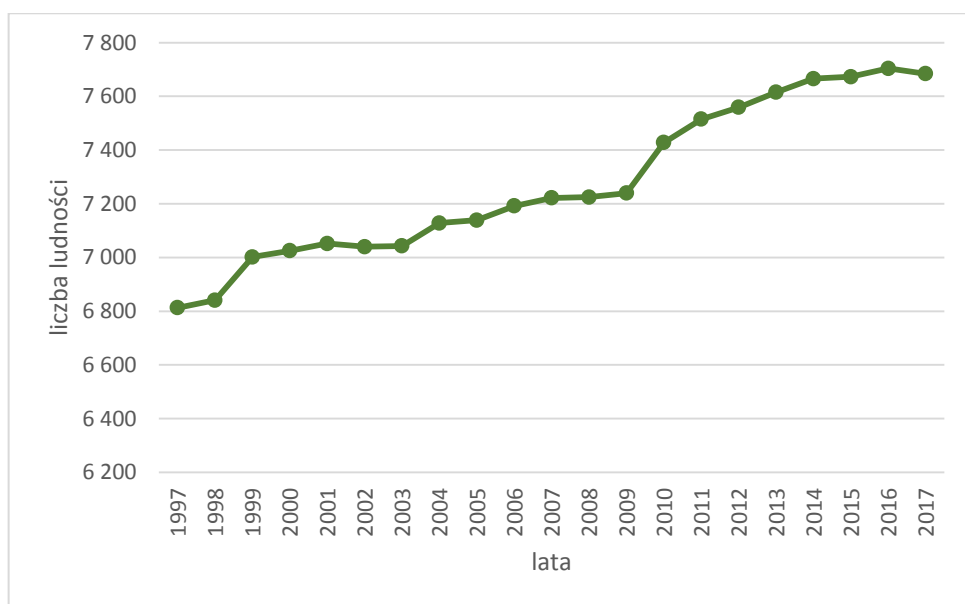
Tabela 1 Gmina Ksawerów – liczba ludności, współczynnik feminizacji i gęstość zaludnienia w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Wyszczególnienie	Gmina	Powiat	Województwo
Liczba ludności	7684	119285	2476315
Współczynnik feminizacji	109	113	110
Gęstość zaludnienia (ludność na km ²)	563	242	136

Tabela 2. Gmina Ksawerów – zaludnienie w latach 1997–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Rok	Liczba
1997	6813
1998	6841
1999	7002
2000	7025
2001	7052
2002	7040
2003	7043
2004	7128
2005	7139
2006	7192
2007	7222
2008	7225
2009	7240
2010	7428
2011	7515
2012	7559
2013	7615
2014	7666
2015	7673
2016	7704
2017	7684

Wykres 1. Gmina Ksawerów – zaludnienie w latach 1997–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego



Powyższy wykres i tabela prezentują dane dotyczące liczby ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania w granicach administracyjnych gminy Ksawerów oraz zmiany jakie miały miejsce w danym okresie. Zmiany w demografii gminy związane są rozwojem pobliskiego ośrodka miejskiego

(miasto Łódź) i związanym z tym przenoszeniem się ludności z obszarów miejskich na tereny wiejskie. Począwszy od powstania gminy w 1997 roku liczba jej ludności systematycznie rośnie – od 6813 mieszkańców w 1997 roku wzrosła do 7684 mieszkańców w 2017 roku.

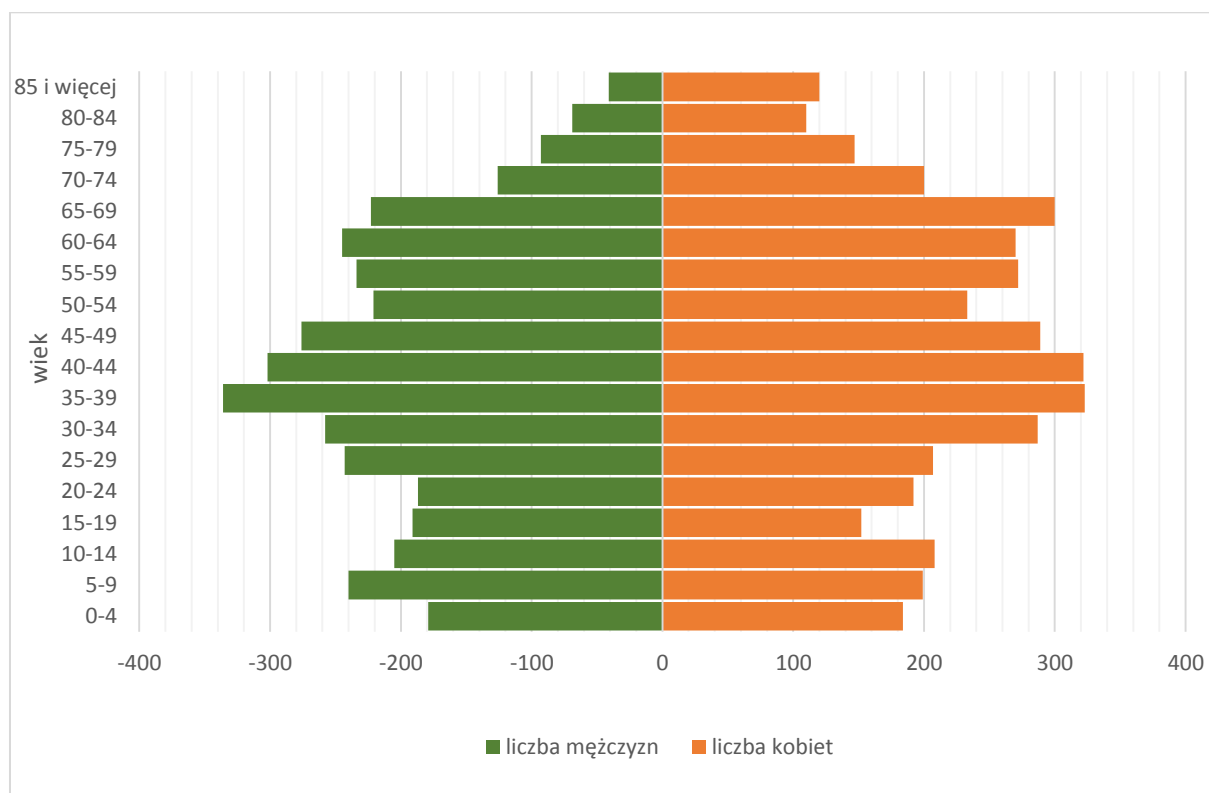
Struktura wieku mieszkańców

Znaczący wpływ ma liczbę ludności mają czynniki takie jak ruch naturalny oraz wędrownikowy, które z kolei kształtowane są m. in. poprzez strukturę ludności według wieku i płci.

Tabela 3. Gmina Ksawerów – ludność według wieku w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

wiek	ogółem	struktura %	mężczyźni	kobiety
razem	7684	100%	3 669	4 015
0-4	363	5%	179	184
5-9	439	6%	240	199
10-14	413	5%	205	208
15-19	343	4%	191	152
20-24	379	5%	187	192
25-29	450	6%	243	207
30-34	545	7%	258	287
35-39	659	9%	336	323
40-44	624	8%	302	322
45-49	565	7%	276	289
50-54	454	6%	221	233
55-59	506	7%	234	272
60-64	515	7%	245	270
65-69	523	7%	223	300
70-74	326	4%	126	200
75-79	240	3%	93	147
80-84	179	2%	69	110
85 i więcej	161	2%	41	120

Wykres 2. Gmina Ksawerów – piramida płci i wieku w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego



Dane przedstawione w powyższej piramidzie płci i wieku oraz tabeli ludności wieku w 2017r. wskazują, że ludność w wieku powyżej 85 lat stanowi najmniejsze odsetki wśród ogółu liczby ludności gminy Ksawerów. Największe odsetki to ludność w wieku 35–39 i 40–44. W większości grup wiekowych dominują kobiety zwłaszcza powyżej 65 roku życia. Liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet jedynie w 4 grupach wiekowych do 39 roku życia. Kształtuje to wspomniany wcześniej, stosunkowo wysoki wskaźnik feminizacji. Piramida płci i wieku mieszkańców gminy Ksawerów jest węższa u swej podstawy, co jest charakterystyczne dla społeczeństw starzejących się.

Tabela 4. Gmina Ksawerów – struktura ludności według wieku w 2017 r. w porównaniu do powiatu pabianickiego i województwa łódzkiego. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

wiek	Gmina Ksawerów	Powiat pabianicki	Województwo łódzkie
0-4	5%	4%	5%
5-9	6%	5%	5%
10-14	5%	4%	5%
15-19	4%	4%	5%
20-24	5%	5%	6%
25-29	6%	6%	7%
30-34	7%	8%	8%
35-39	9%	8%	8%
40-44	8%	8%	8%
45-49	7%	7%	6%
50-54	6%	6%	6%
55-59	7%	7%	7%
60-64	7%	8%	8%

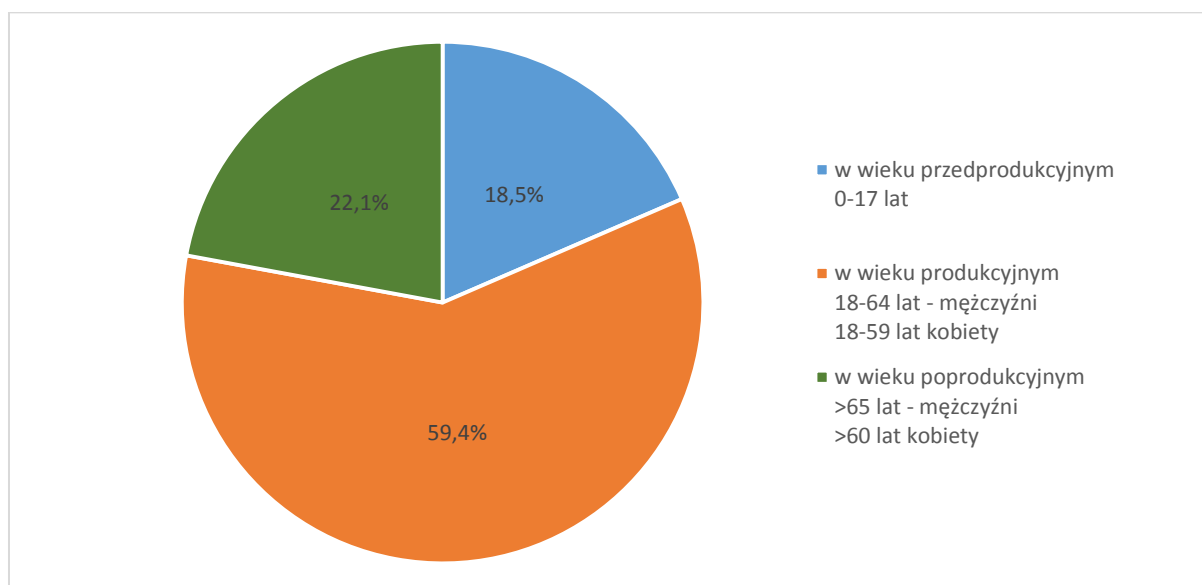
65-69	7%	7%	7%
70 i więcej	12%	13%	12%

Poniżej 19 roku życia w gminie Ksawerów zameldowanych jest 1558 osób, co stanowi 20,28% mieszkańców gminy. Osób, które nie ukończyły jeszcze 14 roku życia jest 1215, czyli 15,81% mieszkańców gminy. Struktura mieszkańców gminy Ksawerów według wieku jest niemalże identyczna jak wartości charakteryzujące zarówno populację powiatu pabianickiego jak i województwa łódzkiego.

Tabela 5. Gmina Ksawerów - ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci w 2017 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

	ogółem	struktura	mężczyźni	kobiety
ogółem	7684	100,0%	3669	4015
w wieku przedprodukcyjnym	1420	18,5%	732	688
w wieku produkcyjnym	4565	59,4%	2385	2180
w wieku poprodukcyjnym	1699	22,1%	552	1147

Wykres 3. Gmina Ksawerów – ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego



Rozkład demograficzny mieszkańców gminy Ksawerów jest dość korzystny, co potwierdza struktura ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59,4% ogółu mieszkańców, natomiast w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym odpowiednio 18,5% i 22,1%, przez co wskaźnik obciążenia demograficznego (liczba ludności wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym) nie jest wysoki – wynosi 37,2 pomimo stałego wzrostu w przeciągu ostatnich 7 lat. Wzrost wskaźnika obciążenia demograficznego jest tendencją ogólnokrajową związaną przede wszystkim z wydłużaniem się przeciętnej długości życia.

Tabela 6. Gmina Ksawerów – ludność wieku przedprodukcyjnego, produkcyjnego i nieprodukcyjnego w 2017 r. w porównaniu do powiatu pabianickiego i województwa łódzkiego. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

ludność	Gmina Ksawerów	Powiat pabianicki	Województwo łódzkie
---------	----------------	-------------------	---------------------

	ogółem	struktura	ogółem	struktura	ogółem	struktura
w wieku przedprodukcyjnym 0-17 lat	1420	18,50%	19601	16,40%	417936	16,90%
w wieku produkcyjnym 18-64 lat - mężczyźni 18-59 lat - kobiety	4565	59,40%	71370	59,80%	1486320	60,00%
w wieku poprodukcyjnym >65 lat - mężczyźni >60 lat - kobiety	1699	22,10%	28314	23,80%	572059	23,10%

Struktura ludności wieku przedprodukcyjnego, produkcyjnego i poprodukcyjnego w niewielkim stopniu różni się od struktury powiatu pabianickiego i województwa łódzkiego. Można zauważyć niewielką różnicę w udziale ludności w wieku przed- i poprodukcyjnym. W gminie Ksawerów zamieszkuje większy odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym i nieznacznie mniejszy w wieku poprodukcyjnym w porównaniu do odsetka w powiecie oraz województwie. Wspomniana różnica jest korzystna dla gminy i może w przyszłości sprzyjać niwelowaniu skutków wydłużania się przeciętnej długości życia jak np. wzrost obciążenia demograficznego.

Ruch naturalny i wędrownikowy ludności

Przyrost naturalny jest wynikiem dwóch czynników - urodzeń oraz zgonów. Znaczące dla charakterystyki ludności są również wskaźniki takie jak liczba zawieranych małżeństw oraz dane dotyczące ruchu ludności.

Tabela 7. Gmina Ksawerów – podstawowe współczynniki (na 1000 ludności) określające ruch naturalny ludności 2017 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Wyszczególnienie	Gmina Ksawerów	Powiat pabianicki	Województwo łódzkie
Urodzenia żywe	8,18	8,91	9,59
Zgony ogółem	9,87	12,63	12,57
Przyrost naturalny	-1,69	-3,72	-2,98
Małżeństwa zawarte	3,6	4,3	4,7
Saldo migracji	0,9	3,6	-0,7

Wartości charakteryzujące przyrost naturalny w gminie Ksawerów w 2017 roku rozkładają się korzystniej niż średnie dla powiatu i województwa. Wskaźnik zawieranych małżeństw w gminie jest nieznacznie niższy od średniej województwa, ale zarówno wskaźnik urodzeń żywych oraz zgonów ogółem są wyraźnie korzystniejsze, co wpływa również na wskaźnik przyrostu naturalnego – w gminie Ksawerów wskaźnik przyrostu naturalnego wynosi -1,69, natomiast w powiecie i województwie wynosi odpowiednio -3,72 i -2,98. Należy mieć jednak na uwadze fakt stosunkowo niskiej liczby mieszkańców gminy, przez co na końcowy obraz poszczególnych wskaźników statystycznych mogą wpłynąć nawet jednostkowe przypadki. Stosunkowo korzystne dla gminy jest również saldo migracji – w 2017 roku wskaźnik salda migracji wyniósł 0,9, podczas gdy w całym powiecie 3,6 oraz w województwie -0,7. Wskaźnik ten odzwierciedla dwie tendencje – przenoszenia się mieszkańców starszych z miasta na wieś w celu osiedlenia się oraz przenoszenia się mieszkańców młodszych ze wsi do miast w celach edukacyjnych i zarobkowych.

Tabela 8. Gmina Ksawerów – ruch wędrownicowy ludności w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Zameldowania				Wymeldowania				Saldo migracji
ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granicę	
105	90	11	4	98	80	17	1	7

Dodatnie saldo migracji pozytywnie wpływa na rozwój gminy. Wśród napływu ludności przeważa kierunek miasto-wieś, co świadczy o przenoszeniu się mieszkańców w celu zamieszkania stałego. W przypadku odpływu ludności jest to kierunek wieś-miasto. Występują również kierunki za granicę, które mają nieznaczny wpływ.

2. Zasoby mieszkaniowe

Wskaźniki dla zasobów mieszkaniowych w gminie Ksawerów odbiegają od przeciętnego poziomu dla powiatu pabianickiego i województwa łódzkiego. Odzwierciedla to charakter zabudowy gminy, gdzie przeważają budynki mieszkalne jednorodzinne.

Tabela 9. Gmina Ksawerów – wskaźniki zasobów mieszkaniowych w 2017 r. w porównaniu do powiatu pabianickiego i województwa łódzkiego. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Wyszczególnienie	Gmina Ksawerów	Powiat pabianicki	Województwo łódzkie
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	98,8	68,5	69,2
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²	33,4	29,4	28,4
mieszkania na 1000 mieszkańców	338,4	429,3	410,4

W gminie Ksawerów przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² jest znacznie wyższa w porównaniu do powiatu i województwa i wynosi 98,8 m², podczas gdy średnie dla powiatu i województwa kształtują się między 68,5–69,2 m². Wysoki wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania wiąże się z przeważającą na terenie gminy zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Stosunkowo niska liczba mieszkańców gminy Ksawerów sprawia, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę również jest wyższa od średnich powiatu i województwa, wynosząc 33,4 m². Różnica między wskaźnikiem dla gminy a wskaźnikami dla powiatu i województwa nie jest jednak znacząca, co ma związek z niewielką liczbą mieszkań w gminie. Zasoby mieszkaniowe gminy Ksawerów charakteryzują się przede wszystkim:

- Przewagą mieszkań w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wysoką powierzchnią użytkową 1 mieszkania;
- Stosunkowo niską liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców.

Tabela 10. Gmina Ksawerów – wskaźniki zasobów mieszkaniowych w latach 2007–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Rok	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²	Mieszkania na 1000 mieszkańców
2007	89,0	30,1	338,5
2008	89,6	30,6	341,9
2009	90,6	31,8	350,3

2010	94,1	30,7	326,6
2011	95,5	31,3	328,3
2012	95,5	31,6	331,1
2013	96,2	31,9	331,3
2014	96,8	32,1	331,6
2015	97,4	32,5	334,2
2016	98,3	33,0	335,7
2017	98,8	33,4	338,4

Warunki mieszkaniowe na terenie gminy są korzystne. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w latach 2007–2017 wzrosła z 89,0 m² do 98,8 m². Przyrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę jest nieco niższy ze względu na stały wzrost liczby mieszkańców. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w analizowanym okresie waha się w okolicach 335.

Tabela 11. Gmina Ksawerów – zasoby mieszkaniowe w latach 1997–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)
1997	1963	7212	140578
1998	1971	7259	141805
1999	2001	7358	144309
2000	2006	7388	144962
2001	2025	7496	147710
2002	2322	9387	197829
2003	2352	9548	202327
2004	2379	9699	206562
2005	2401	9813	209779
2006	2422	9937	213953
2007	2445	10063	217572
2008	2470	10207	221223
2009	2536	10480	229880
2010	2426	10564	228288
2011	2467	10802	235561
2012	2503	10920	238994
2013	2523	11043	242697
2014	2542	11161	246032
2015	2564	11297	249613
2016	2586	11438	254262
2017	2600	11528	256910

Wykres 4. Gmina Ksawerów – liczba mieszkań w latach 1997-2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

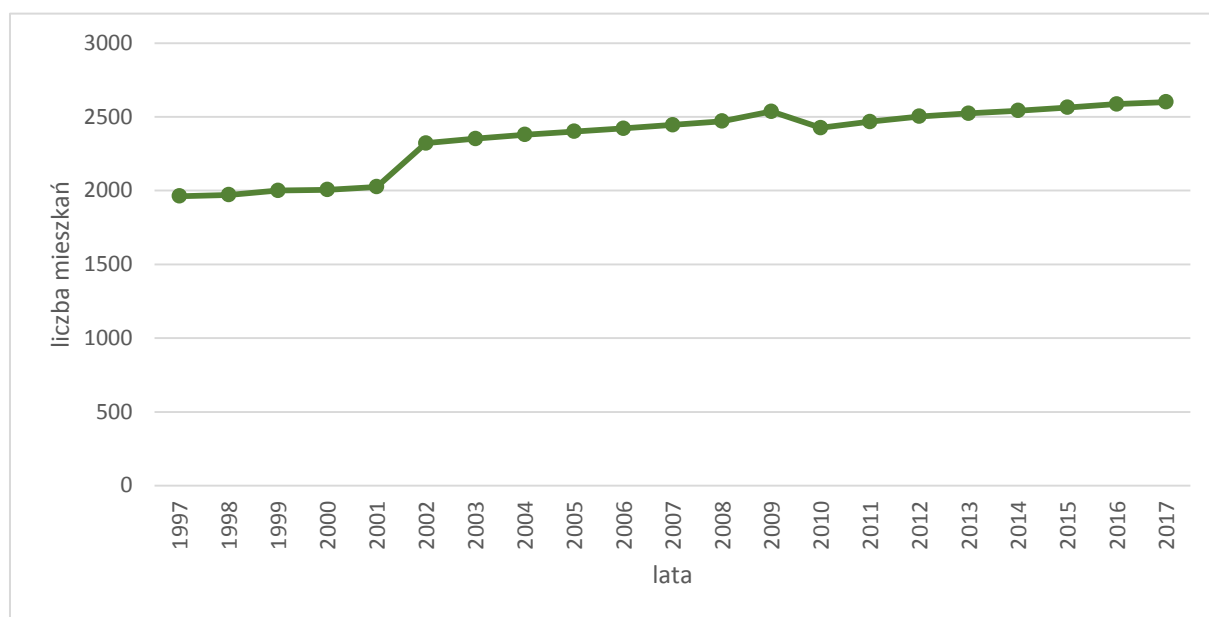


Tabela 12. Gmina Ksawerów – budynki mieszkalne w latach 2008–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Rok	Liczba budynków
2008	1816
2009	1843
2010	1854
2011	1891
2012	1904
2013	1924
2014	1943
2015	1963
2016	1982
2017	1994

Budownictwo mieszkaniowe gminy Ksawerów rozwija się w wolnym tempie. Od 1997 r. największy wzrost liczby mieszkań nastąpił w 2002r. – w ciągu roku przybyło 297 mieszkań, natomiast od 2002 r. do 2017 r. liczba ta wzrosła zaledwie o 278 mieszkań. W latach 1997–2017 wzrost liczby mieszkań wiązał się ze wzrostem średniej liczby izb na 1 mieszkanie, która w 2017 r. wynosiła 4,43. Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań na terenie gminy w 2017 r. była równa 256910 m². Wolne tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego potwierdza także liczba budynków mieszkalnych w gminie – na przestrzeni ostatnich 10 lat wzrosła jedynie o 178.

Tabela 13. Gmina Ksawerów – mieszkania oddane do użytkowania w latach 2007–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Rok	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań
2007	27	4195
2008	28	4037

2009	70	9054
2010	47	5451
2011	54	10685
2012	40	3953
2013	25	4474
2014	26	4309
2015	27	4364
2016	30	5688
2017	21	4166
razem	395	60376

Spośród 2600 mieszkań zlokalizowanych na terenie gminy Ksawerów 15% to mieszkania oddane do użytkowania w latach 2008–2017. Większość mieszkań gminy Ksawerów to mieszkania powstałe przed 1997 r., niejednokrotnie wymagające remontów.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje na terenie całej gminy Ksawerów, zlokalizowana jest jednak przede wszystkim w pasie przebiegającym z północy na południe gminy Ksawerów, oraz wzdłuż dróg w częściach zachodniej i wschodniej gminy. Działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi są najczęściej prostokątnymi działkami o powierzchni ok. 1000 m². Przeciętna wysokość zabudowy wynosi 2–3 kondygnacje.

Opisane wskaźniki statystyczne dotyczące warunków mieszkaniowych na terenie gminy Ksawerów są charakterystyczne dla gmin wiejskich. Odznaczają się one korzystniejszymi na tle powiatu i województwa wskaźnikami przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, ale z drugiej strony niską liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców. Przyczyną takiego stanu jest większa przeciętna kubatura mieszkania na wsi w porównaniu do miasta. W kształtowaniu się liczby mieszkań na 1000 mieszkańców ma swój wpływ także czynnik migracji. Mieszkańcy wsi charakteryzujący się wyższą średnią wieku są mniej skłonni do zmiany miejsca zamieszkania, w przeciwieństwie do młodych mieszkańców miast.

Budownictwo mieszkaniowe

Gmina Ksawerów jest atrakcyjnym miejscem pod względem budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza dla osadników spoza terenu gminy. Wpływ na to ma głównie bliskość aglomeracji łódzkiej, atrakcyjny krajobraz, relatywnie niskie ceny gruntów oraz wizerunek Ksawerowa i okolic jako czystej i zadbanej gminy. Należy więc w dalszym ciągu promować tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, licząc głównie na dopływ osadników spoza terenu gminy i uniknięcie odpływu własnej społeczności. Jednocześnie powinno się prowadzić wyważoną politykę w zakresie wyznaczania miejsc pod budownictwo mieszkaniowe.

Na etapie niniejszej diagnozy nadmienić można, że perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe są ściśle powiązane ze skalą rozwoju ludności, istniejącym deficytem mieszkań samodzielnie zamieszkiwanych, jakością zasobów mieszkaniowych (wiek i stopień zużycia technicznego) oraz aspektami ekonomicznymi wynikającymi z polityki społeczno-gospodarczej państwa (zamożność społeczeństwa, dostępność do tanich kredytów hipotecznych, itp.). W przypadku gminy Ksawerów czynnikami decydującymi w głównej mierze o potrzebie wyznaczenia i rezerwowania terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę prognozowany wzrost liczby ludności, będący konsekwencją dotychczasowych procesów demograficznych są:

- zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane wynikające z rosnącej liczby ludności;

- przewidywane dążenie do modelu gospodarstw rodzinnych mieszkających samodzielnie – szacowany deficyt wynosi minimum kilkaset mieszkań;
- konieczność wymiany zużytej technicznie zabudowy na nową – szacowany deficyt kolejne kilkaset mieszkań.

Rozwój osadnictwa w gminie powinien sprowadzać się do:

- uzupełniania istniejących luk w zabudowie;
- podnoszenia wartości użytkowych istniejącej substancji mieszkaniowej poprzez wykonywanie remontów, modernizacji oraz rozbudowy;
- wymianę zużytej zabudowy w obrębie dotychczasowego siedliska;
- realizację zabudowy na nowych działkach budowlanych.

Za jednostki rozwojowe w gminie Ksawerów uznać należy miejscowości największe i zarazem koncentrujące już wykształcone funkcje usługowe. Dla terenów preferowanego rozwoju funkcji mieszkaniowych należy przyjmować zasadę wyposażania ich w niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej, dopuszczając realizację usług podstawowych w formie urzędzeń wbudowanych lub wolnostojących.

Realizacja zadań własnych gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, określonych w ustawie o samorządzie terytorialnym, następuje na drodze stanowienia przepisów gminnych, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ich praktycznego egzekwowania.

3. Usługi publiczne

Urząd Gminy w Ksawerowie, zlokalizowany w miejscowości Ksawerów, przy ulicy Kościuszki 3h, nadzoruje aktywności społeczno-gospodarcze w mieście. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym na czele urzędu gminy wiejskiej stoi Wójt.

Urzędowi Gminy w Ksawerowie podlegają następujące jednostki organizacyjne:

- Gminne Przedszkole w Widzewie;
- Szkoła Podstawowa im. Igora Sikiryckiego w Woli Zaradzyńskiej;
- Szkoła Podstawowa im. dr. Henryka Jordana w Ksawerowie;
- Gimnazjum w Ksawerowie;
- Gminny Dom Kultury;
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej;
- Środowiskowy Dom Samopomocy;
- Gminna Jednostka Wod-Kan.

Oświata

Obiekty oświatowe znajdujące na terenie gminy Ksawerów:

- Gminne Przedszkole w Widzewie;
- Przedszkole Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek Dzieciątka Jezus w Ksawerowie;
- Przedszkole i żłobek e-maluch;
- Szkoła Podstawowa w Ksawerowie;
- Szkoła Podstawowa w Woli Zaradzyńskiej;
- Gimnazjum w Ksawerowie;
- Zespół Szkół Rolniczych Centrum Kształcenia Ustawicznego w Widzewie.

Ogółem w 2017 roku z gminnej sieci oświatowej korzystało:

- 269 dzieci w przedszkolach;
- 596 uczniów w szkołach podstawowych;
- 146 uczniów w gimnazjach.

Policja

Stan bezpieczeństwa w gminie w znacznym stopniu jest zdeterminowany przez funkcjonowanie stosownych jednostek powołanych w tym celu. W Ksawerowie przy ulicy Kościuszki 3H zlokalizowany jest Posterunek Policji, który jest jednostką podległą Komendzie Powiatowej Policji w Pabianicach.

Straż Pożarna

W zakresie ochrony przeciwpożarowej rejon gminy Ksawerów podlega Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach zlokalizowanej przy ulicy Kilińskiego 4 w Pabianicach.

W 2017 roku liczba zdarzeń na terenie gminy Ksawerów, podczas których interweniowały jednostki ochrony przeciwpożarowej wyniosła 94. Jest to najniższy wynik w powiecie pabianickim – 5% wszystkich zdarzeń.

Na terenie gminy funkcjonuje jedna jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej, którą jest Ochotnicza Straż Pożarna w Woli Zaradzyńskiej. Adres jednostki 95-054 Ksawerów, Wola Zaradzyńska, ul. mjr Hubala 51. W 2017 roku jednostka brała udział w 104 akcjach ratowniczych.

Służba zdrowia

Potrzeby mieszkańców gminy w zakresie ochrony zdrowia pokrywa Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej MEDiKSA z siedzibą w Ksawerowie, przy ulicy Jana Pawła II 27, 95-054 Ksawerów.

Na terenie Gminy Ksawerów w zakresie opieki zdrowotnej swoje usługi świadczy również prywatna przychodnia ORKAN MED. Przychodnia oferuje opiekę specjalistyczną w zakresie: choroby wewnętrzne, gastrologia, proktologia, kardiologia, ortopedia, medycyna pracy, chirurgia, laryngologia, alergologia, pulmonologia, choroby naczyń, endokrynologia, urologia, diabetologia, pediatria, gastrologia dziecięca, diabetologia dziecięca, laryngologia dziecięca, rehabilitacja, fizykoterapia. Ponadto pacjenci w ramach umowy z NFZ skorzystać mogą bezpłatnie z usług Specjalistycznej Poradni Gastroenterologicznej.

Poza tym w Ksawerowie funkcjonuje Centrum Wielospecjalistycznej Opieki Medycznej Jovimed, na który składa się dom opieki i dom seniora. Oferuje opiekę paliatywną i rehabilitację, prowadzi także program Alzheimer/Demencja.

Największą jednak jednostką opieki zdrowotnej w powiecie pabianickim, z której również korzystają mieszkańcy Ksawerowa jest szpital w Pabianicach, od kwietnia 2009 roku działający jako Pabianickie Centrum Medyczne Sp. z o.o. Placówka świadczy szeroką gamę usług opieki zdrowotnej, posiada liczne oddziały szpitalne, poradnie specjalistyczne oraz zakłady diagnostyki. Dzięki szerokiej ofercie korzystają z niej nie tylko mieszkańcy powiatu pabianickiego, ale również powiatów sąsiednich.

Na terenie gminy występują dwie apteki, w których pracuje 6 mgr farmacji (wg danych GUS w 2017 r.).

Pomoc społeczna

Zadania z zakresu pomocy społecznej na terenie Gminy Ksawerów realizuje głównie Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ksawerowie. Jego celem jest rozpoznawanie i zaspakajanie niezbędnych potrzeb życiowych osób i rodzin, które nie są w stanie własnym staraniem pokonać trudności życiowych, a także umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Zadaniem Ośrodka jest podejmowanie działań zmierzających do życiowego usamodzielnienia się osób i rodzin oraz ich integracja ze środowiskiem, jak również zapobieganie powstawaniu nowych problemów społecznych rodzących zapotrzebowanie na świadczenia pomocy społecznej.

W 2017 r. ze środowiskowej pomocy społecznej korzystało 71 gospodarstw domowych. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej wynosiła 104. Wartości te ulegają ciągłym zmniejszeniom. W 2009 r. z pomocy korzystało 131 gospodarstw, co przekłada się na 301 osób.

Na terenie Gminy Ksawerów zadania z zakresu pomocy społecznej świadczy również Środowiskowy Dom Samopomocy. Placówka jest ośrodkiem wsparcia prowadzonym w formie placówki pobytu dziennego i skierowanym do osób z zaburzeniami psychicznymi, w tym osób przewlekłe psychicznie chorych – typ A oraz osób z upośledzeniem umysłowym – typ B. Głównym celem Domu jest zapewnienie osobom z niepełnosprawnością możliwości aktywnego i autentycznego uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym.

W gminie Ksawerów średnio 503 rodziny miesięcznie pobierają świadczenie wychowawcze Rodzina 500+. Liczba dzieci, na które rodziny otrzymują świadczenie wynosi 692. Rodziny z gminy Ksawerów stanowią 6,6% wszystkich rodzin z powiatu pabianickiego otrzymujące ww. świadczenie.

Gospodarka

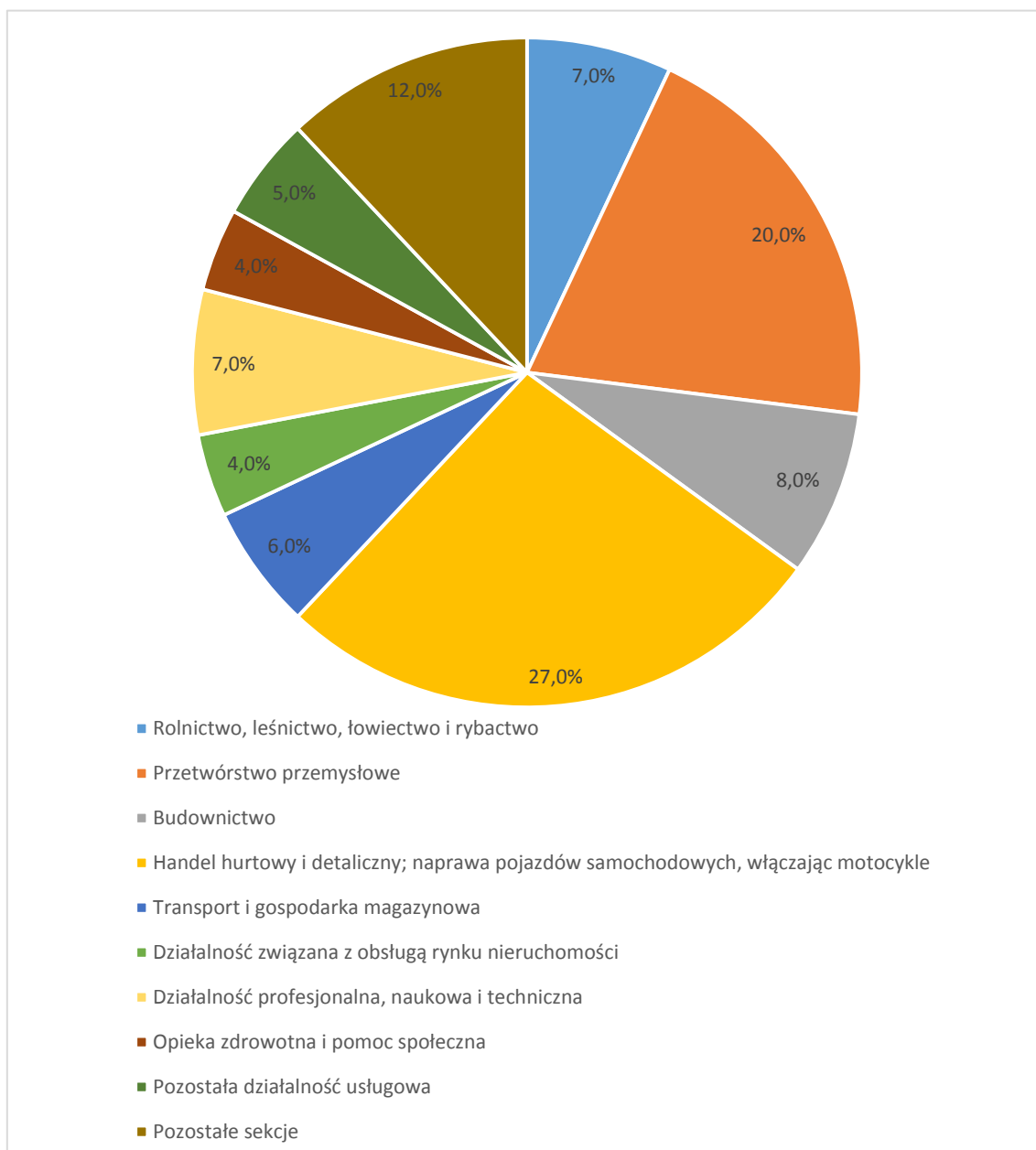
Analizując działające podmioty gospodarcze na terenie gminy bardzo wyraźnie widać, iż według klasyfikacji PKD najwięcej podmiotów działa w sekcji handel hurtowy i detaliczny, w której w 2017 roku zarejestrowanych było 307 firm. Drugą co do wielkości branżą jest przetwórstwo przemysłowe, które w 2017 roku na terenie gminy reprezentowało 225 podmiotów. W strukturze podmiotów gospodarczych wyróżniają się również branże: budownictwo (95), rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo (78), działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (74) oraz transport i gospodarka magazynowa (71). Istotną i wskazującą pozytywny trend informacją, jest fakt stałego wzrostu liczby działających podmiotów w latach 2009–2017. Ogółem liczba ta wzrosła o 150 podmioty i w 2017 roku wyniosła 1 121, co oznacza, że w analizowanym okresie liczba ta wzrosła o 13,4%. Odnotowany wzrost liczby tych podmiotów świadczy o potencjale w tym zakresie i równocześnie daje podstawę do optymistycznych prognoz na najbliższe lata.

Tabela 14. Liczba podmiotów gospodarczych wg PKD w latach 2009–2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Sekcja	Dział PKD	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	82	86	82	76	70	69	74	77	78
B	Górnictwo i wydobywanie	1	1	4	4	4	3	3	3	3
C	Przetwórstwo przemysłowe	215	220	222	214	217	221	211	215	225

D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	2	2	2	5	5	5	4	4	4
E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	1	2	3	2	2	2	2	2	2
F	Budownictwo	94	106	102	97	96	90	92	98	95
G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	290	299	285	305	324	328	331	316	307
H	Transport i gospodarka magazynowa	69	71	70	66	69	76	70	67	71
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	23	23	22	22	22	24	24	23	24
J	Informacja i komunikacja	14	16	15	16	18	20	19	19	24
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	10	12	11	14	16	13	14	11	11
L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	22	23	25	28	32	36	35	37	41
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	33	36	49	54	59	57	63	67	74
N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	18	25	16	16	15	17	17	19	23
O	Administracja Publiczna i Obrona Narodowa; Obowiązkowe zabezpieczenia społeczna	3	3	3	3	3	3	1	1	1
P	Edukacja	16	17	17	22	25	26	15	16	18
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	33	32	38	40	40	46	43	47	50
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	10	12	9	10	11	11	10	12	10
S i T	Pozostała działalność usługowa	35	39	36	45	47	56	55	55	60
	Ogółem	971	1025	1011	1039	1075	1103	1083	1089	1121

Wykres 5. Gmina Ksawerów – struktura podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w REGON według wybranych sekcji w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego



Analizując strukturę podmiotów pod względem form własności widać, że sektor prywatny stanowi 98% ogółu działających podmiotów gospodarczych. W segmencie tym najwięcej podmiotów działa w formie działalności osób fizycznych, których w 2017 roku na terenie gminy Ksawerów działało 841. Wynika z tego, iż ten rodzaj działalności stanowi 75% całego sektora prywatnego.

Tabela 15. Podmioty gospodarcze wg form własności w latach 2009-2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sektor publiczny	18	15	17	20	20	20	19	18	18
Sektor prywatny	953	1010	994	1019	1055	1083	1083	1089	1121
w tym									
spółki prawa handlowego	92	96	95	101	109	119	128	136	151

stowarzyszenia i organizacje społeczne	10	10	9	10	10	11	12	13	15
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	769	818	801	816	835	846	841	830	841
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	38	39	40	43	45	50	53	52	52
spółdzielnie	2	2	2	2	2	2	2	2	2
fundacje	0	0	0	0	0	1	1	1	1

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2017 r. w gminie Ksawerów zatrudnione były 1 904 osoby. Bez pracy pozostawało 182 osób, co stanowi 3,6% ludności w wieku produkcyjnym. Wskaźnik ten jest niższy niż średnia dla powiatu (5,0%) i województwa (4,9%).

Do największych pracodawców na terenie gminy Ksawerów zaliczyć należy w dużej mierze firmy z branży farmaceutycznej:

- Adamed Pharma S.A.;
- Aflofarm Fabryka Leków Sp. z o.o.;
- Emo Farm Sp. z o.o.

Ponadto na terenie gminy Ksawerów znajduje się firma S. i A Pietrucha Sp. z o.o. zajmującą się produkcją okien, jak również Creative Web Sp. z o.o., która specjalizuje się w produkcji polipropylenowych włókien płaskich mających szerokie zastosowanie w medycynie, rolnictwie czy budownictwie.

Rolnictwo i leśnictwo

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie, jakość gleb) oraz struktura rolnicza użytkowania ziemi. Gmina Ksawerów jest obszarem o dominacji rolnictwa w strukturze zagospodarowania. Powierzchnia użytków rolnych stanowi 72,7%, natomiast lasy i zadrzewienia zajmują 0,7% powierzchni gminy. Pozostałe tereny gminy stanowią obszary zabudowane i zurbanizowane, nieużytki oraz grunty pod wodami.

Tabela 16. Gmina Ksawerów – użytkowanie gruntów w 2014 r. (w ha). Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Powierzchnia gminy	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Pozostałe grunty i nieużytki
	Razem	W tym						
		grunty orne	sady	łąki	pastwiska			
1364	992	746	112	33	21	9	351	12

W strukturze agrarnej gminy przeważają małe gospodarstwa rolne o powierzchni do 5ha. Gospodarstwa te stanowią 89,9% ogólnej liczby gospodarstw rolnych w gminie Ksawerów.

Tabela 17. Gmina Ksawerów – użytkownie gruntów w gospodarstwach rolnych w 2010 r. (w ha). Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Powszechny Spis Rolny 2010)

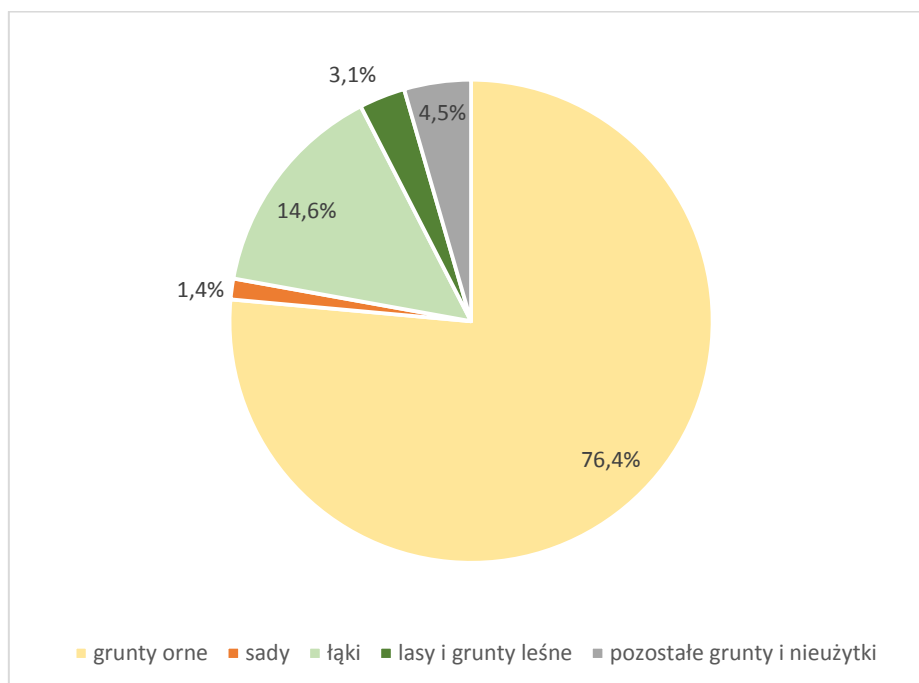
Powierzchnia ogólna	Użytki rolne		Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
	Razem	W tym		

		grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
466,71	431,47	356,77	6,49	68,21	0	14,36	20,88

Gospodarstwa rolne stanowią 31,6% ogólnej powierzchni gminy. Użytki rolne stanowią 92,45% ogólnej powierzchni gruntów gospodarstw rolnych, lasy i grunty leśne 3,1%, a pozostałe ziemie oraz nieużytki 4,5%. Natomiast struktura użytków rolnych będących we władaniu gospodarstw rolnych kształtuje się w następujący sposób:

- grunty orne – 82,7%;
- sady – 1,5%;
- łąki – 15,8%;
- pastwiska – 0%.

Wykres 6. Gmina Ksawerów – struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych w 2010 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Powszechny Spis Rolny 2010)

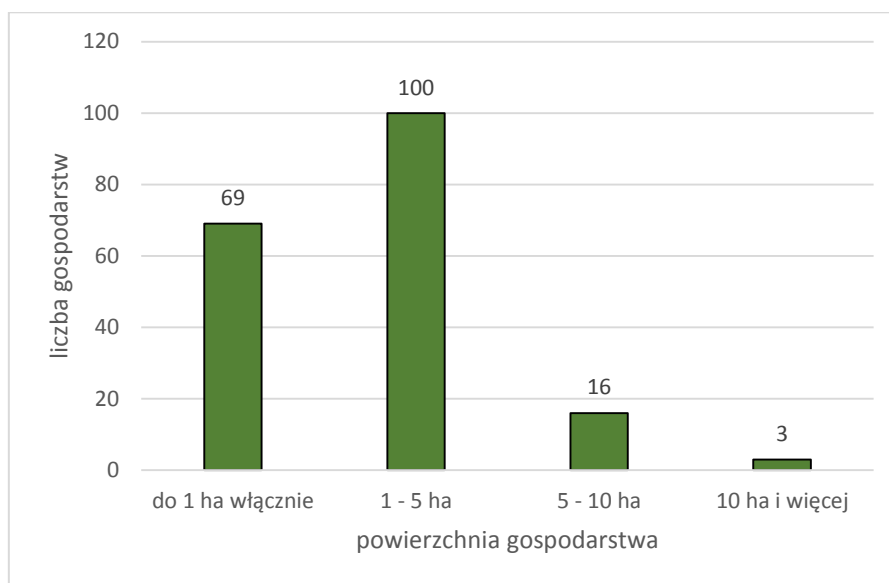


Według danych z Powszechnego Spisu Rolnego w 2010 roku na terenie gminy Ksawerów funkcjonowało 188 gospodarstw rolnych. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego zajmuje areał około 2,5 ha i jest mniejsza od przeciętnej wartości występującej w powiecie pabianickim (6,1 ha) oraz województwie łódzkim (6,9 ha).

Tabela 18. Gmina Ksawerów – struktura powierzchni gospodarstw rolnych w 2010 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Powszechny Spis Rolny 2010)

Powierzchnia gospodarstwa w ha	Liczba gospodarstw	Struktura [%]
do 1 ha włącznie	69	36,7%
1 - 5 ha	100	53,2%
5 - 10 ha	16	8,5%
10 ha i więcej	3	1,6%
ogółem	188	100,0%

Wykres 7. Gmina Ksawerów – struktura powierzchni gospodarstw rolnych w 2010 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (Powszechny Spis Rolny 2010)



Gospodarstwa bardzo małe (działki rolne), to jest o areale do 1 ha, stanowią aż 36,7% ogólnej liczby gospodarstw w gminie. Gospodarstwa małe, to jest o areale od 1 do 5 ha stanowią ponad 53%, natomiast gospodarstwa średnie, jak na polskie warunki, czyli o powierzchni od 5 ha do 10 ha to 8,5% ogółu, a gospodarstwa duże o areale powyżej 10 ha stanowią zaledwie 1,6% ogółu. Generalnie liczba gospodarstw o areale do 5 ha stanowi w gminie Ksawerów aż 89,9% całości. Należy więc przyjąć, że struktura obszarowa gospodarstw rolnych jest bardzo rozdrobniona. Większość małych gospodarstw poszukuje i będzie poszukiwać dodatkowych, pozarolniczych źródeł dochodu. Aby sprostać realiom współczesnej gospodarki rynkowej należy przyspieszyć tempo restrukturyzacji sektora rolniczego, celem poprawy struktury agrarnej gospodarstw.

Pod względem jakości gleb wyrażonej klasyfikacją według klas bonitacyjnych, gmina Ksawerów posiada przeciętne warunki do produkcji rolniczej. Na terenie gminy nie występują użytki rolne najlepszej klasy bonitacyjnej (I), natomiast gleby II klasy bonitacyjnej stanowią 3% powierzchni gminy. Udział gleb dobrych będących w III klasie bonitacyjnej wynosi 46%. Gleby średnie IV klasy bonitacyjnej to 33% ogółu, zaś gleby słabe i bardzo słabe V i VI klasy bonitacyjnej stanowią 18%.

Gmina Ksawerów charakteryzuje się bardzo małym zalesieniem. Lasy stanowią 0,3% powierzchni gminy, to jest 4,14 ha. Jest to wskaźnik niższy od średniej dla powiatu pabianickiego – 26,4% i województwa łódzkiego – 21,5%.

Na terenie gminy nie występują lasy stanowiące własność Skarbu Państwa, a lasy będące własność osób prywatnych posiadają powierzchnie 4,14 ha. Szata roślinna to głównie sosna i olcha. Obszary leśne to głównie rozproszone małe laski i obszary zadrzewione.

Kultura i sport

Na terenie gminy rozpowszechnianiem kultury zajmuje się Gminny Dom Kultury z Biblioteką w Ksawerowie zlokalizowany w zabytkowej Willi Hoffmana przy ul. Jana Pawła II 1. Dom Kultury wychodzi z szeroką i zróżnicowaną ofertą inicjatyw kulturalnych. W Domu Kultury prowadzony jest szereg zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

Integralną częścią gminnych instytucji kultury jest biblioteka, w której są prowadzone różnorodne warsztaty, zajęcia edukacyjne oraz spotkania Dyskusyjnego Klubu Książki. Działalność biblioteki służy zaspokajaniu potrzeb czytelniczych społeczeństwa, jego wychowaniu i upowszechnianiu oraz rozwojowi kultury i wiedzy.

W gminie istnieją również Koła Gospodyń Wiejskich:

- KGW w Ksawerowie;
- KGW w Woli Zaradzyńskiej;
- Koło Gospodyń Wiejskich w Nowej Gadce.

W gminie Ksawerów odbywają się także półkolonie organizowane przez Gimnazjum w Ksawerowie.

W gminie funkcjonuje Stowarzyszenie Ksawerów Dotyk Dobra, jego celem jest propagowanie edukacji z dziedziny integracji i rozwoju społeczności lokalnych, ekologii, turystyki, kultury fizycznej i sportu. W ramach stowarzyszenia organizowane są imprezy:

- imprezy okolicznościowe, wigilia dla osób samotnych, pikniki, festyny,
- imprezy jeździeckie: „Hubertus” pogoń za lisem,
- półkolonie dla dzieci z Ksawerowa,
- pikniki, grille, ogniska dla dzieci z świetlic środowiskowych.

Tabela 19. Gmina Ksawerów– uwarunkowania charakteryzujące usługi kultury w 2017 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Wyszczególnienie	Gmina Ksawerów	Powiat pabianicki	Województwo łódzkie
Liczba mieszkańców na 1 bibliotekę	7684	6627	4337
Księgozbiór w woluminach na 1000 mieszkańców	2134,4	2432	3341,4
Czytelnicy bibliotek publicznych na 1000 mieszkańców	80	131	147
Wypożyczenia w woluminach na 1 czytelnika	17,9	20,7	20
Liczba imprez kulturalnych	76	618	14919

Ze wskaźników statystycznych wynika, że możliwość dostępu do usług kultury jest mniejsza w stosunku do porównywanych jednostek. Z usług kultury wyższego rzędu (np. teatry, opery, galerie, wystawy, itp.) mieszkańcy gminy korzystają poza jej granicami, głównie w Łodzi.

Obecna sieć i zakres usług kultury jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb. Władze samorządowe zamierzają nadal utrzymywać i kontynuować działalność istniejących placówek kulturalnych. Ponadto przyszłe działania powinny prowadzić do zachęcenia uczestnictwem w życiu kulturalnym gminy coraz większej liczby mieszkańców.

Infrastrukturę sportową w gminie Ksawerów tworzą między innymi:

- Hala sportowa przy Gimnazjum w Ksawerowie;
- zespół boisk wielofunkcyjnych ze sztuczną trawą w Woli Zaradzyńskiej.

Z wyżej wymienionej infrastruktury sportowej korzystają liczne zespoły, stowarzyszenia i sekcje sportowe, do których należą:

- Klub sportowy GKS Ksawerów,
- Uczniowski Klub Sportowy „ATLAS”,
- UKS „START”,
- BASKET 4EVER KSAWERÓW.

Turystyka

Gmina Ksawerów jest przeciętnie atrakcyjnym miejscem z punktu widzenia funkcjonowania oraz rozwoju potencjału turystycznego. Odzwierciedleniem tego jest fakt, że usługi te stanowią śladowy udział w lokalnej gospodarce. Atrakcje turystyczne gminy to przede wszystkim: Dawna Willa Rudolfa Hoffmana oraz Zabytkowy Pałac w Widzewie. Natomiast bazę sportowo-rekreacyjną gminy wzbogacają obiekty przedstawione w rozdziale „Kultura i sport”. Należy nadmienić, że obecna i potencjalna oferta turystyczna gminy Ksawerów nie jest w stanie konkurować ze zlokalizowaną w niedalekiej odległości od północnych granic gminy Łodzią.

- Dawna Willa Rudolfa Hoffmana – ul. Jana Pawła II 1 – willa wzniesiona ok. 1890 r., w latach 1910–1945 należała do dyrektora zakładów Poznańskiego w Łodzi – Rudolfa Hoffmana. Obecnie w willi funkcjonuje Gminny Dom Kultury z Biblioteką w Ksawerowie. Na tyłach willi znajduje się obelisk upamiętniający żołnierzy 15 Pułku Piechoty i innych jednostek 28 Dywizji Piechoty Armii „Łódź” poległych 7 września 1939 roku w walce z wojskami niemieckimi.
- Zabytkowy Pałac – ul. Szkolna 12 – wzniesiony w 1897 roku w stylu neorenesansu i neorokoko przez pabianickiego fabrykanta Oskara Kindlera, według projektu Ignacego Markiewicza. Budynek obecnie jest własnością prywatną, organizowane są w nim różne uroczystości: konferencje, bankiety, wesela. Wokół pałacu rozciąga się kompleks ogrodowo-parkowy, na terenie którego mogą odbywać się wydarzenia plenerowe. W ostatnich latach został wyremontowany. Planowane jest stworzenie na II piętrze miejsc noclegowych.

Według stanu na 2017 r. na baza noclegowa gminy Ksawerów składała się z 1 turystycznego obiektu noclegowego zapewniającego 17 całorocznych miejsc noclegowych.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju należy promować inwestycje sportowe i turystyczne oparte na koncepcji ekorozwoju, harmonijnie wpisanego w struktury przyrodnicze, gospodarcze oraz społeczne regionu.

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy

Gmina Ksawerów jest najmniejszą gminą powiatu pabianickiego, gminą wiejską nie posiadającą typowo rolniczego charakteru. Bliskość miasta wojewódzkiego Łodzi powoduje, że zabudowa w środkowej części gminy rozwija się w formie kwartałów zabudowy, jedynie na obrzeżach zabudowa ma typ ulicówki.

Największe skupienie osadnicze posiada miejscowość Ksawerów, która ma zabudowę zbliżoną do miejskiej i jest położona w środkowej części gminy.

W strukturze przestrzennej gminy można wyróżnić następujące obszary funkcjonalne:

- Obszar Centrum – zlokalizowany w centralnej części gminy Ksawerów, między ulicami Wschodnią i Zachodnią, charakteryzujący się intensywną i zwartą zabudową przez którą przebiega linia tramwajowa. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą cechuje miejski charakter zabudowy. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż ulicy Łódzkiej, natomiast usługi publicznej usytuowane są przy ulicy Zachodniej. Zabudowa produkcyjna zlokalizowana jest w południowej części terenu, na pozostałym obszarze posiada ona rozproszony charakter. Na obszarze Centrum znajdują się obszary zadrzewień, zieleni nieurządzonej, a także tereny rolnicze;
- Obszar Zachodni – zlokalizowany w zachodniej części gminy, wschodnią granicę terenu stanowi ulica Zachodnia. Zabudowa usytuowana jest głównie w centralnej części obszaru wzdłuż ulicy Szkolnej, a także wzdłuż ulicy Zachodniej. Występuje tu zabudowa produkcyjna, mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa, w tym usług publicznych. Dominują tu tereny rolnicze;
- Obszar Wschodni – zlokalizowany we wschodniej części gminy, graniczący z ulicą Wschodnią. Tereny graniczące z obszarem centrum cechuje bardziej intensywna zabudowa, przypominająca charakterem zabudowania znajdujące się w centrum gminy. Kierując się na wschód zabudowa ma bardziej rozproszony charakter. W tej części zabudowa skupia się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zabudowa usługowa i produkcyjna zlokalizowana jest głównie przy ulicy Tymiankowej i Majora Hubala. Oprócz zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, występują tu także tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych. Tereny rolnicze również zajmują znaczący obszar, który rozdziela na dwie części ul. Majora Hubala wraz z zabudową;

Gmina Ksawerów to teren atrakcyjny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, na co wpływ ma wiele czynników. Gmina zlokalizowana jest w bliskiej odległości od Łodzi, posiada dobrze rozwiniętą sieć dróg oraz sieć infrastruktury technicznej. Podstawę obecnego układu przestrzennego gminy tworzą droga krajowa nr 71 oraz droga wojewódzka nr 482 – ul. Łódzka i ul. Łaska. Zwartą zabudowę mieszkaniową występuje głównie na terenie miejscowości Ksawerów, gdzie występuje także zabudowa usługowa, w tym usług publicznych. Poza nielicznymi wyjątkami w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowa w gminie w zdecydowanej większości ma charakter niskiej zabudowy wolnostojącej. Oddalając się od centrum miejscowości Ksawerów zabudowa rozluźnia się. We wschodniej części gminy występuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.

Fragmentami krajobrazu otwartego na terenie gminy są obszary o naturalnym charakterze. Tereny te stanowią głównie grunty orne, łąki i pastwiska. Lesistość gminy jest bardzo niska, niewielkie kompleksy leśne i zadrzewienia występują w sąsiedztwie rzeki Gadka w północno-wschodniej części gminy, a także w jej południowo-wschodniej części na glebach niższych klas bonitacyjnych. Występują tu także tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Obecny stan planistyczny

Politykę przestrzenną gminy oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzeni określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Natomiast przeznaczenie poszczególnych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem wymogu nie naruszalności przez radę gminy polityki przestrzennej przyjętej w studium.

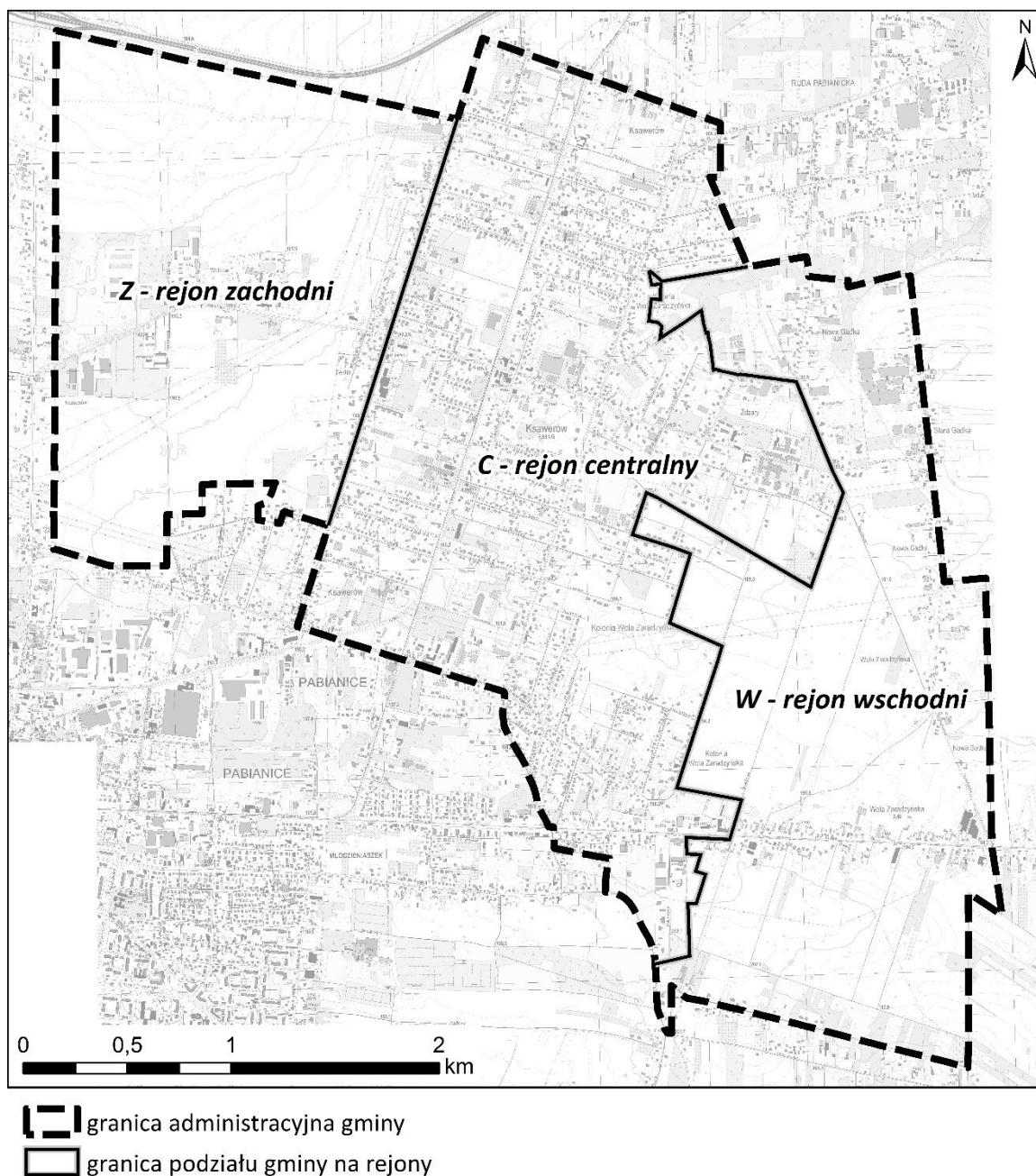
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Uchwałą Nr LIII/362/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 14 sierpnia 2017 r. przyjęta została zmiana studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów przyjętego uchwałą Nr XVIII/126/2000 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami. Studium zmieniono w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazano nowe tereny inwestycyjne wynikające z zapotrzebowania mieszkańców i inwestorów oraz polityki gminy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podzielono gminę Ksawerów na 3 rejony: wschodni, centralny i zachodni. Podziału dokonano ze względu na zachodzące odmienne procesy urbanizacji oraz inny wymiar i charakter przekształceń przestrzennych.

- C – REJON CENTRALNY – obszar o typowo miejskim charakterze, gdzie nowa zabudowa będzie nosić cechy zabudowy małomiasteczkowej, o gęstej strukturze;
- W – REJON WSCHODNI – obszar o charakterze wiejskim, gdzie dominować będzie zabudowa cechująca się niską intensywnością i wysokim udziałem zieleni;
- Z – REJON ZACHODNI – teren o strukturze scentralizowanej, charakteryzujący się wielofunkcyjnością, gdzie planowany jest rozwój terenów produkcyjnych;

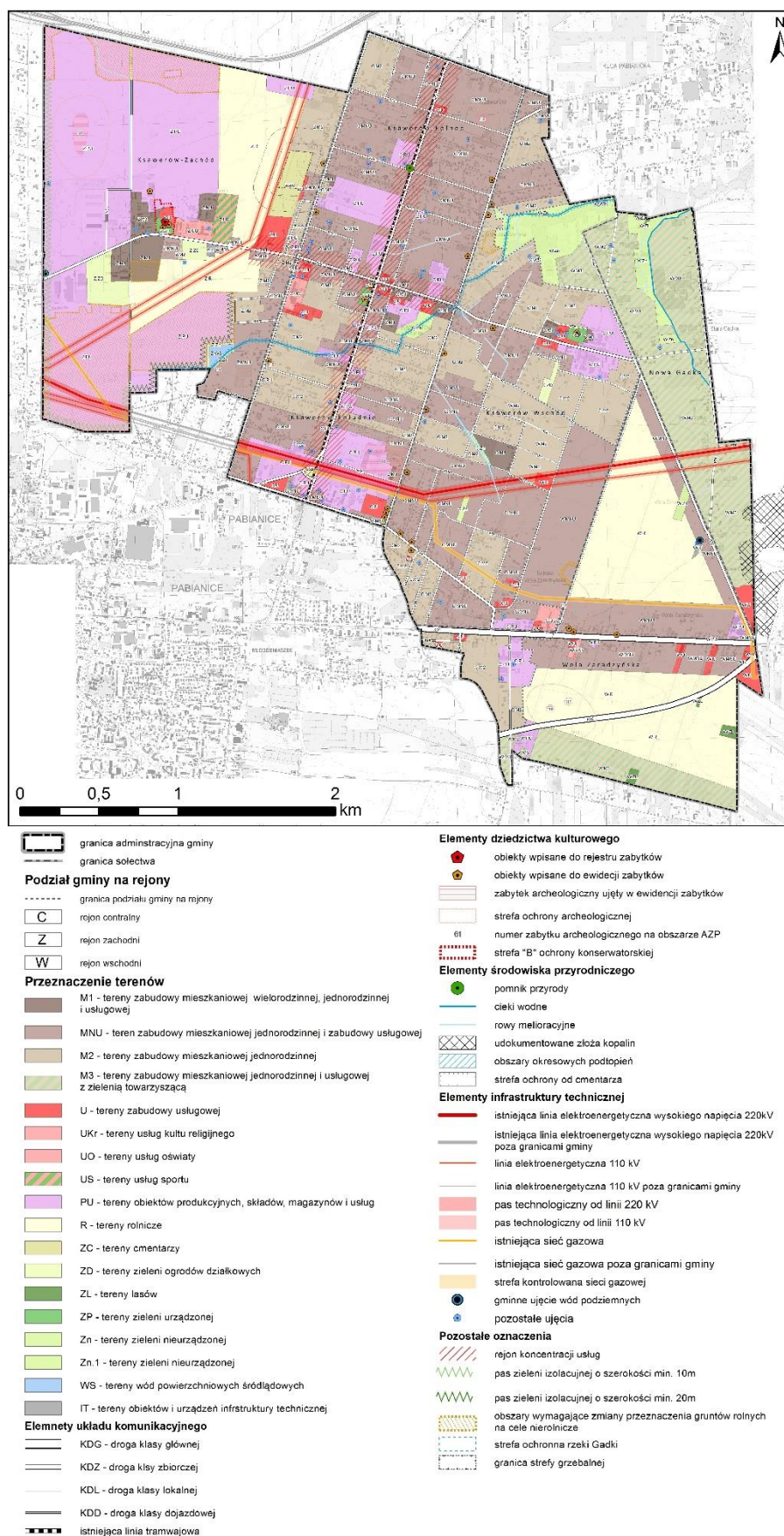
Rysunek 3. Podział gminy na rejony według zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętej Uchwałą Nr LIII/362/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 14 sierpnia 2017 r.



W każdej ze stref rozróżnione zostały tereny z podziałem na funkcję, zasady zagospodarowania i możliwości ich przekształceń. Wyodrębniono 18 rodzajów przeznaczenia terenów w tym tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz tereny rolnicze, zieleni, wód i infrastruktury technicznej. W każdej ze stref podzielono teren na funkcję i opisano każdą z nich. Łącznie wyznaczono 37 terenów z określeniem: podstawowego przeznaczenia, dopuszczalnych kierunków oraz standardów kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Zawarto wskaźniki pozwalające na prawidłowe zagospodarowanie terenu, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, kąt nachylenia połaci dachowych, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, minimalna powierzchnia działki. Oprócz tego zapisy zawierają nakazy, zakazy dotyczące dalszego zagospodarowania.

W studium wyznaczono tereny wyłączone spod zabudowy, kierunki ochrony przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz kierunki rozwoju systemu komunikacji, infrastruktury technicznej. Wskazano rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, konieczności sporządzenia planów miejscowych i kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Zawarto zapisy dotyczące terenów zagrożonych, zamkniętych oraz zabezpieczenia warunków obrony cywilnej.

Rysunek 4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego według zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętej Uchwałą Nr LIII/362/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 14 sierpnia 2017 r.

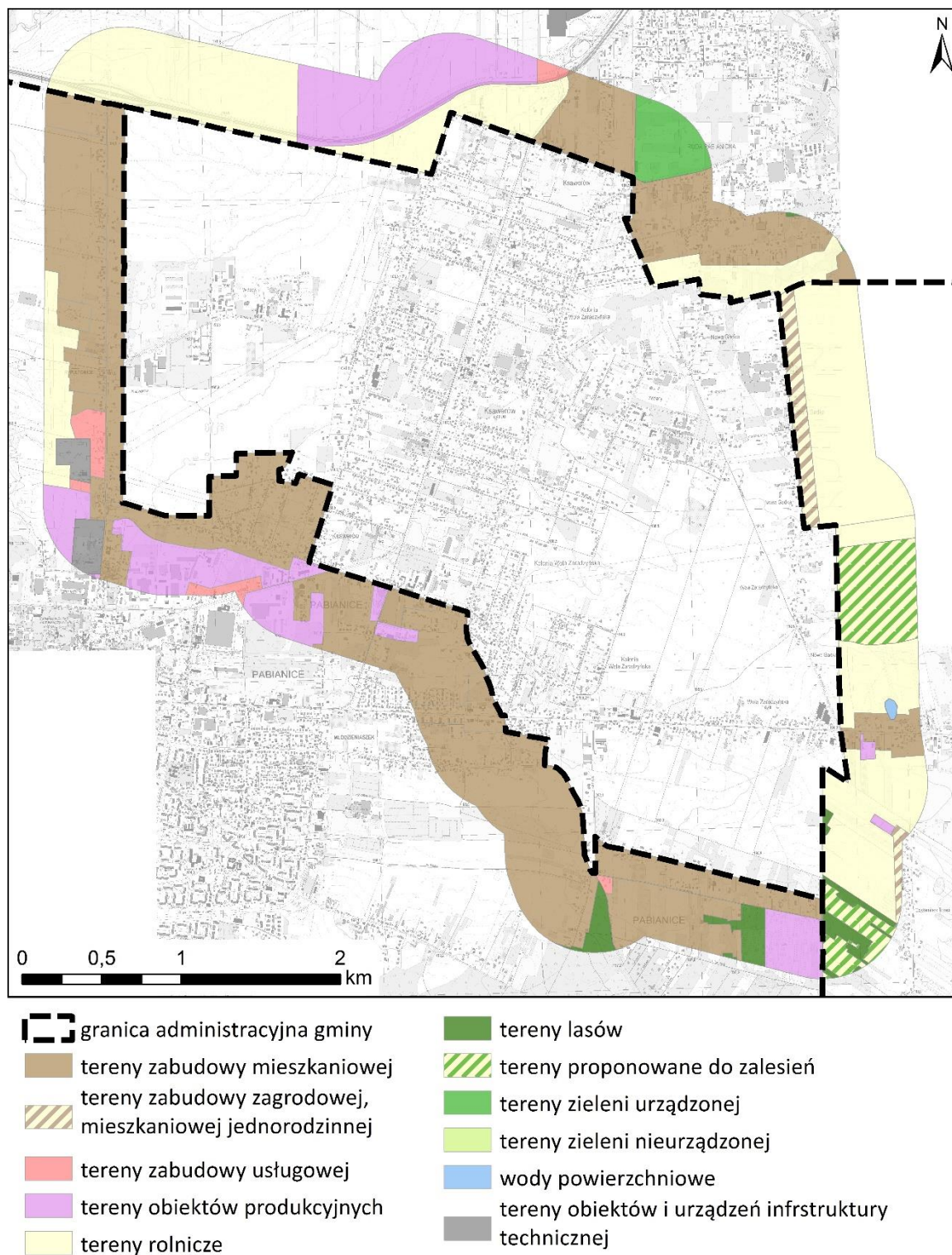


Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich

Gminę Ksawerów otaczają dwa miasta i jedna gmina miejsko-wiejska: Łódź, Pabianice oraz Rzgów. Każda jednostka administracyjna sąsiadująca z gminą Ksawerów posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analizie poddano obszar 0,5 km od granic gminy Ksawerów. Od strony miasta Łódź do gminy Ksawerów przylegają tereny aktywne przyrodniczo, w tym tereny rolnicze, tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości, tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe a także niewielki fragment lasu. Od strony gminy Rzgów, teren gminy sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej, terenami rolnymi, a także terenami rolnym proponowanymi do zalesień. Od strony miasta Pabianice, gmina sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjnej. W obszarze analizy wstępują także tereny rolne, tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny leśne.

Rysunek 5. Schemat studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich. Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

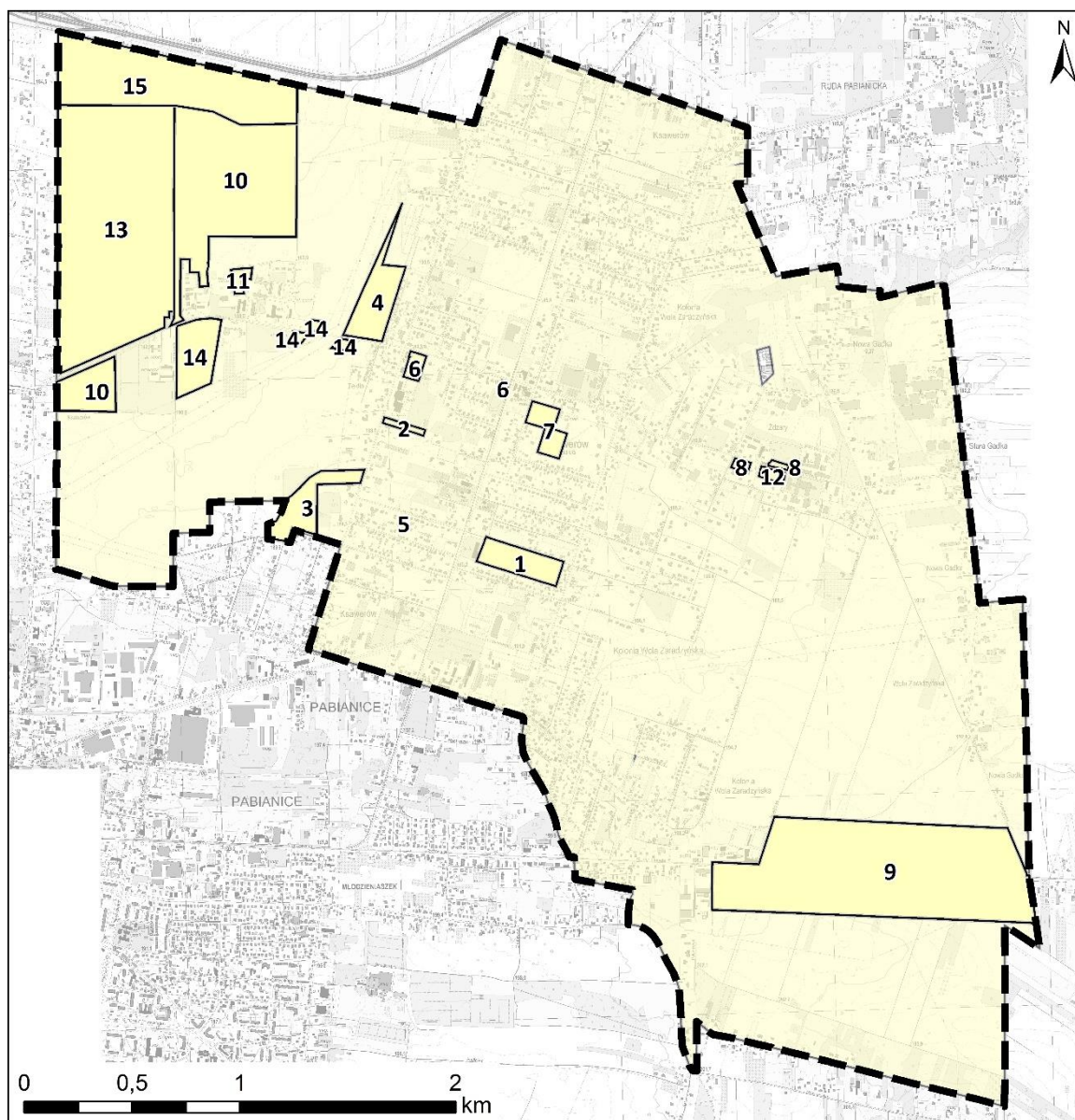
Gmina Ksawerów w całości pokryta jest planami miejscowymi. Na terenie gminy funkcjonuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonych następującymi uchwałami Rady Gminy Ksawerów:

Tabela 20. Gmina Ksawerów – wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Numer i data podjęcia uchwały, obszar objęty uchwałą	Numer Dziennika Urzędowego Województwa Łódzkiego
1	Zmiana miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ksawerów – Teklin w części dot. rejonu ul. Żeromskiego	Uchwała nr XLIV/297/2002 Rady Gminy Ksawerów z dnia 13.06.2002r.	nr 183 poz. 2581
2	Zmiana miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ksawerów-Teklin w części dot. ul. Szkolnej i ul. Zachodniej	Uchwała nr LII/338/2002 Rady Gminy Ksawerów z dnia 03.10.2002r.	nr 286 poz. 3763
3	Zmiana miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ksawerów-Teklin w części dot. ul. Letniej i ul. Zachodniej	Uchwała nr LII/339/2002 Rady Gminy Ksawerów z dnia 03.10.2002r.	nr 281 poz. 3426
4	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice obejmującej części działki o nr ew. 2161/24 w części dot. Widzewa	Uchwała nr LII/340/2002 Rady Gminy Ksawerów z dnia 03.10.2002r.	nr 276 poz. 3381
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów	Uchwała w Nr XXXVI/296/05 z dnia 20.10.2005 r.	Nr 378 poz. 3952
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dot. działek nr ew. 1529/6, 1576/1, 1576/2 i 1576/3 przy ul. Jana Pawła II w Ksawerowie	Uchwała nr XI/54/07 Rady Gminy Ksawerów z dnia 19 kwietnia 2007r.	nr 164 poz. 1536
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dot. działek nr ew. 1119,1120,1125/1 i 1125/2 wraz z rowem przebiegającym przez teren ww. działek przy ul. Handlowej w Ksawerowie	Uchwała nr XLII/291/09 Rady Gminy Ksawerów z dnia 12 marca 2009.	nr 103 poz.1030
8	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 378 poz. 3952) w części dotyczącej działek nr ew. 359/46, 359/47, 359/48, 359/80, 359/81, 359/82 i 359/83 przy ul. Tymiankowej w Ksawerowie (Kol. Wola Zaradzyńska)	Uchwała Nr LI/375/09 Rady Gminy Ksawerów z dnia 29 października 2009 roku	nr 361 poz. 2928
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów (Wola Zaradzyńska, ul. mjr. Hubala)	Uchwała nr V/25/11 Rady Gminy Ksawerów z dnia 31 stycznia 2011r.	nr 62 poz. 547
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północno-zachodniej i zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów	Uchwała Nr LIV/369/2017 z dnia 7 września 2017 r.	poz. 4078
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.	Uchwała Nr LIX/421/2018 z dnia 24 stycznia 2018 r.	poz. 886

12	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.	Uchwała Nr LIX/422/2018 z dnia 24 stycznia 2018 r.	poz. 887
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów	Uchwała Nr LXV/467/2018 z dnia 23 maja 2018 r.	poz. 3043
14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.	Uchwała Nr LXIX/506/2018 z dnia 12 września 2018 r.	poz. 5014
15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.	Uchwała Nr V/32/2019 z dnia 16 stycznia 2019 r.	poz. 672

Rysunek 6. Obowiązujące na terenie gminy Ksawerów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego



granica administracyjna gminy

granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

2 numer porządkowy planu miejscowego

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały określone szczegółowo zasady w zakresie kształtowania zabudowy, kształtowania ładu przestrzennego, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, terenów leśnych i rolnych, ochrony przyrody i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz ochrony wartości kulturowych zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Przeprowadzona analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz złożone wnioski do projektu Studium wskazują, że przeznaczenie terenów w obowiązującym studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest zgodne

z polityką gminy, a także z zapotrzebowaniem mieszkańców, a generalne kierunki mają swoje uzasadnienie i powinny być podtrzymane.

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I ZASOBÓW WODNYCH ORZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego gmina Ksawerów zlokalizowana jest na pograniczu dwóch jednostek – zachodnia część gminy należy do mezoregionu Wysoczyzna Łaska, a centralna i wschodnia do mezoregionu Wzniesienia Łódzkie.

Obecne ukształtowanie terenu gminy jest w dużej mierze wynikiem akumulacyjnej działalności łódzkiej, a przede wszystkim zlodowacenia Warty oraz procesów peryglacjalnych w okresie zlodowacenia bałtyckiego. Powierzchnia gminy stanowi płaską zdenudowaną wysoczyznę morenową zbudowaną z utworów gliniastych i piaszczystych.

Najwyższe wzniesienie na terenie gminy wynosi 201,2 m n.p.m. i zlokalizowane jest w rejonie skrzyżowania ulic Granicznej i Nowowolskiej. Najniższy położony teren gminy to dno doliny dopływu rzeki Dobrzyńki na przecięciu północnej granicy gminy, położone na poziomie 180,1 m n.p.m.

2. Budowa geologiczna

Budowa geologiczna istotnie wpływa na pozostałe elementy przyrodnicze obszaru oraz możliwość gospodarczego wykorzystania. Wpływa między innymi na zasoby surowców mineralnych, typy i właściwości fizykochemiczne gleb, warunki geotechniczne posadowienia budynków, czy warunki gruntowo-wodne.

Gmina Ksawerów położona jest w zasięgu synklinorium szczecińsko-łódzko-miechowskiego, a dokładniej niecki mogielińsko-łódzkiej wypełnionej osadami kredy. Utwory kredowe prawie wyłącznie utworzone są z frakcji węglanowej jako wapienie z marglami.

Powierzchniowe utwory geologiczne to utwory plejstoceny, w tym dominujące gliny zwałowe nierozdzielone, a w części północno-wschodniej wzdłuż doliny rzeki Gadka — piaski, piaski i żwiry, miejscami mułki peryglacjalne. Utworami wyścielającymi dolinę są utwory holoceny — piaski i piaski ze żwirami rzeczny. W części południowej gminy wyróżnia się występowanie plejstoceny piasków, piasków ze żwirami, miejscami żwirów pochodzenia wodnolodowcowego. Niewielki południowy fragment zajmują piaski, żwiry i mułki kemów.

Warunki podłoża budowlanego

W gminie Ksawerów dominują tereny o korzystnych warunkach dla rozwoju budownictwa obejmujące obszary wysoczyznowe zbudowane z glin zwałowych. Poziom wód gruntowych na tym terenie występuje głębiej niż 2,0 m p.p.t. Nie występują zjawiska geodynamiczne. Tereny o dostatecznych lub korzystnych warunkach posadowienia budynków obejmują tereny piaszczysto-żwirowe akumulacji wodnolodowcowej w stropie peryglacjalnych, występujące w północno-

wschodniej części gminy. Warunki geologiczno-inżynierskie poprawiają się w miarę obniżania się zwierciadła wód gruntowych. Do obszarów o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków zaliczono tereny bezpośrednio przylegające do doliny rzeki Gadki, gdzie poziom wód gruntowych występuje na głębokości powyżej 2,0 m p.p.t. Dolinę wypełniają piaski i żwiry.

3. Złoża surowców naturalnych

Gmina Ksawerów nie jest zasobna w złoża kopalin. W latach 50. i 60. funkcjonowała w Ksawerowie-Teklinie cegielnia, na potrzeby której udokumentowano kilka obszarów złóż glin ceramiki budowlanej. Większość tych złóż została wyeksploatowana, a tereny poeksploatacyjne zrehabilitowane.

Zgodnie z Bilansem złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2018 r. na terenie gminy Ksawerów występuje jedno udokumentowane złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Gospodarz” (). Złożo to położone jest na terenie dwóch gmin – Rzgów oraz Ksawerów, przy czym na terenie gminy Ksawerów, w jej południowo-wschodniej części, występuje jego mały fragment. Eksploatacji złoża zaniechano.

4. Gleby

Rodzaj gleby zależy przede wszystkim od skały macierzystej, a także od innych czynników takich jak ukształtowanie terenu, warunki klimatyczne, szata roślinna oraz działalność człowieka.

Składnikami macierzystymi gleb są utwory polodowcowe — fluwioglacjalne i zwałowe oraz w mniejszym zakresie — aluwialne, deluwialne, eoliczne i organiczne. Wśród tych osadów wyraźnie dominują utwory piaszczyste, zawierające od 0 do 20% części spławianych i ponad 50% frakcji piaszczystych. Istotne miejsce pod względem udziału w powierzchni użytków rolnych zajmują gleby wytworzone z glin i piasków naglinowych występujących w zachodniej i środkowej części gminy.

W gminie wyróżnia się następujące typy gleb: brunatne, rdzawe, mady rzeczne, torfowe, murszowe, mułowe, bielcowe. Dominują gleby brunatne odznaczające się zawartością 2,7–3,2% próchnicy, średnią zasobnością w fosfor i potas i wysoką zawartością magnezu. Gleby te zaliczane są do II i III klasy bonitacyjnej oraz stanowią dobry pszenno i bardzo dobry żyrny kompleks przydatności rolniczej gleb. Gleby bielcowe i rdzawe na terenie gminy zaliczane są do III i IV klasy bonitacyjnej. Gleby te są ubogie w składniki odżywcze i związki mineralne.

5. Wody powierzchniowe

Gmina Ksawerów położona jest w dorzeczu rzeki Ner. Układ sieci rzecznej regionu wyraźnie podkreśla cechy ukształtowania terenu. Obszar odwadniany jest przez Ner (dopływ Warty). Podstawowemu kierunkowi nachylenia obszaru zlewni Neru z południowego wschodu na północno-zachód podporządkowany jest układ sieci hydrograficznej. Zgodnie z tym kierunkiem płyną wszystkie drobne rzeki i strumienie zasilające Ner: Bałutka, Łódka, Karolewka, Jasień, Olechówka. Wyjątek stanowią lewobrzeżne dopływy Neru, w tym dopływy przechodzące przez lub w sąsiedztwie gminy, wraz z głównym dopływem Dobrzyńką płyną w kierunku północno-zachodnim.

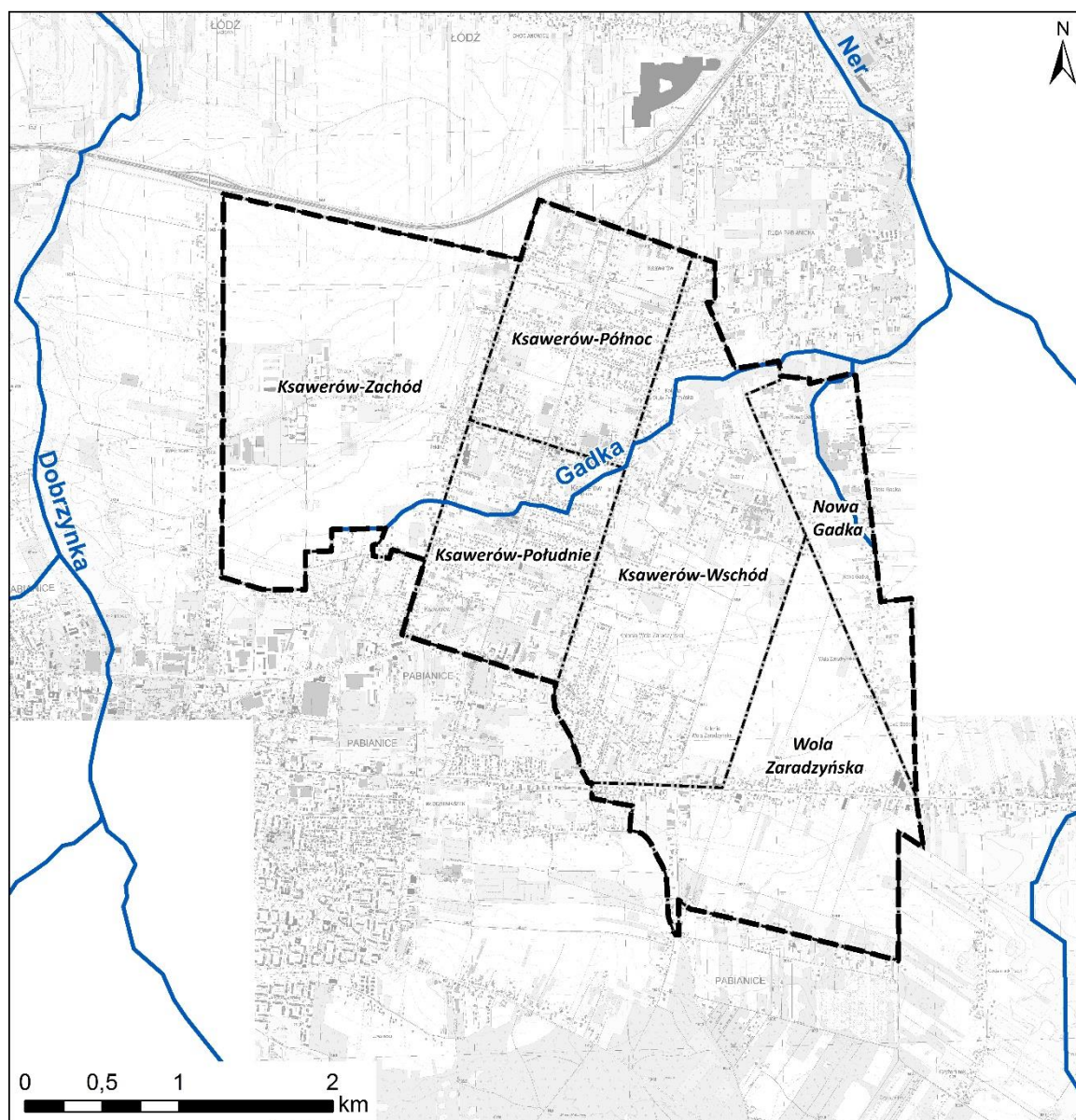
Przez centralną część gminy przebiega dział wodny IV rzędu wyniesiony do rzędnej 190 m n.p.m., który rozdziela zlewnie rzek Dobrzyńki i Gadki. Linia wododziału przebiega z północnego wschodu na południowy zachód. Tereny położone na zachód od linii wododziału należą do zlewni Dobrzyńki będącej dopływem rzeki Ner. Większość obszaru gminy położona jest w zlewni rzeki Gadki, która przepływa przez teren gminy z południowego zachodu na północny wschód uchodząc na

terenie miasta Łodzi do rzeki Ner. Zlewnia rzeki Gadki o powierzchni 12 km² obejmuje obszar miasta Pabianice, gmin Ksawerów i Pabianice oraz miasta Łodzi. Długość całkowita rzeki to 4,7 km, z czego 3,4 km przebiega przez gminę.

Poza wymienionymi ciekami na terenie gminy występują również małe zbiorniki wodne, przede wszystkim stawy. Łącznie na terenie gminy występuje 36 zbiorników o powierzchniach od 0,1 do 0,8 ha.

Ocenę stanu wód powierzchniowych wykonuje się w odniesieniu do jednolitych części wód (JCWP) na podstawie wyników państwowego monitoringu środowiska. Przez JCWP rozumie się oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych, taki jak jezioro, strumień, rzeka itp. Stan ekosystemów rzek, występująca w nich bioróżnorodność i liczebność poszczególnych gatunków odzwierciedla wpływ wszystkich czynników. Teren gminy położony jest w obrębie JCWP Ner do Dobrzyńki PLRW600017183229, której stan został określony jako zły.

Rysunek 7. Wody powierzchniowe na terenie gminy Ksawerów oraz powiązania hydrologiczne z ciekami sąsiadującymi z terenem gminy. Źródło: opracowanie własne na podstawie WMS KZGW



-  granica administracyjna gminy
-  granica sołectwa
-  ciek

6. Wody podziemne

Zasoby wód podziemnych na terenie gminy obejmują następujące piętra wodonośne:

- dolnokredowy — nieeksploatowany przez gminę;
- górnokredowy — wykorzystywany przez gminę;
- trzeciorzędowy — wykorzystywany przez gminę;
- czwartorzędowy — wykorzystywany przez gminę.

Gmina położona jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka – jest to zbiornik kredowy. GZWP 401 posiada dokumentację hydrogeologiczną, zgodnie z którą teren gminy Ksawerów znajduje się poza proponowanymi do ustanowienia obszarami ochronnymi GZWP.

Niecka Łódzka jest regionem o najgłębszej eksploatacji wód słodkich w Polsce. Eksploatacja wód z piaszczystych utworów dolnokredowych sięga 900 m. Utwory piętra kredowego w niecce mają charakter dwudzielny. W górnej części budują ją węglanowe utwory górnej kredy (margle, wapienie margliste i wapienie), natomiast w dolnej części są to utwory piaszczyste należące do dolnej kredy. Główny Zbiornik Wód Podziemnych obejmuje utwory piaszczyste dolnej kredy (ośrodek porowy) o miąższości około 60 m. Użytkowy poziom o charakterze szczelinowo-porowym obejmuje utwory górnej kredy.

Zasilanie zasobów zbiornika następuje głównie przez drenaż nadległego czwartorzędowego piętra wodonośnego. Główny poziom wodonośny występuje pod nakładem utworów izolujących, które stanowią wystarczającą ochronę wód podziemnych. Obiekty gospodarcze zlokalizowane na tym obszarze nie stanowią więc zagrożeń dla wód tego poziomu, mogą być potencjalnie niebezpieczne dla wód powierzchniowych oraz podrzędnych, użytkowych warstw wodonośnych w utworach czwartorzędu. Zgodnie z Mapą Hydrogeologiczną Polski Arkusze Łódź Zachód oraz Pabianice teren gminy charakteryzuje się średnim stopniem zagrożenia głównego poziomu wodonośnego (źródło: MHP, Arkusz Łódź Zachód).

Wody trzeciorzędowe znajdujące się na terenie gminy występują w piaskach mioceńskich i zasilane są przez infiltrację nadległych wód czwartorzędowych. Niekorzystne warunki hydrogeologiczne sprawiają, że wody te nie posiadają znaczenia użytkowego w ogólnym znaczeniu.

Występowanie wód podziemnych w utworach czwartorzędowych związane jest z utworami piaszczysto-żwirowymi przedzielonymi utworami słabo przepuszczalnymi – glinami lub iłami. Wody te są wodami infiltracyjnymi.

W obrębie wód czwartorzędowych wyróżnia się na terenie gminy trzy zasadnicze poziomy wodonośne:

- płytki, powierzchniowy w piaskach i żwirach holoceniowych i plejstoceniowych, bez większego znaczenia użytkowego ze względu na niewielką miąższość i rozprzestrzenienie, a więc i zasobność — poziom ten stanowi nadal podstawę zaopatrzenia w wodę znacznej części ludności gminy w oparciu o płytkie ujmujące go studnie kopane;
- nadmorenowy — o małej i zmiennej miąższości, przez co również nie ma większego znaczenia użytkowego, tworzy on warstwę o charakterze użytkowym tylko w obrębie dolin rzecznych;
- międzymorenowy — występujący poza dolinami rzek (na wysoczyznach), rozprzestrzeniony na całym obszarze gminy, jego miąższość waha się od 20 do 50 m — stanowi on główną użytkową warstwę wód czwartorzędowych.

Czwartorzędowy poziom wodonośny odznacza się znaczną zmiennością rozprzestrzeniania i warunków filtracji.

W związku z wdrażaniem Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000/60/WE) wydzielono jednolite części wód podziemnych (JCWPd), dla których określany jest stan ilościowy i chemiczny oraz prowadzone są analizy presji antropogenicznych. Podstawowymi kierunkami środowiskowymi w odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych jest utrzymanie lub poprawa ich jakości w celu

zachowania dobrego stanu ilościowego oraz chemicznego. Gmina Ksawerów położona jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych PLGW600079. Wyniki badań monitoringowych od wielu lat wskazują niezmiennie na dobry stan chemiczny i ilościowy JCWPd nr 79.

Wody termalne

Teren gminy położony jest w zasięgu wód geotermalnych następujących pięter:

- dolnojurajskiego, występującego na głębokościach 2000–2450 m p.p.t., o zasobach ok. 13 km³ wody o temperaturze 80–90°C;
- środkowojurajskiego, występującego na głębokościach 1650–2270 m p.p.t., o zasobach ok. 3 km³ wody o temperaturze ok. 60°C;
- górnójurajskiego, występujące na głębokościach 900–1800 m p.p.t., o zasobach ok. 7 km³ wody o temperaturze ok. 40°C;
- dolnokredowego, występującego na głębokościach ok. 750–1050 m p.p.t., o zasobach ok. 5 km³ wody o temperaturze ok. 20–30°C.

Strefy ochronne od ujęć wód podziemnych

Zgodnie z danymi RZGW Poznań na terenie gminy Ksawerów nie występują strefy ochrony pośredniej ujęć wód ustanowione rozporządzeniami Dyrektora RZGW w Poznaniu. Na podstawie danych zawartych w bazach katastru wodnego regionu wodnego Warty na terenie gminy nie stwierdzono również występowania stref ochrony bezpośredniej ujęć wód.

7. Warunki klimatyczne

Gmina leży w strefie ścierania się wpływów atlantyckich i kontynentalnych – częściej ulega oddziaływaniu mas powietrza z zachodu. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 8°C, najchłodniejszym miesiącem jest styczeń, a najcieplejszym lipiec. Ilość dni z pokrywą śnieżną nie przekracza 60. Obszar cechuje się dość dużą wietrznością, lecz o niezbyt dużych prędkościach do 4 m/s. Dominują wiatry zachodnie. Średnioroczna suma opadów wynosi ok. 560 mm z objawami niedoboru w miesiącach lipiec – wrzesień.

W ciągu roku najmniej energii promieniowania całkowitego słońca dochodzi do powierzchni ziemi w grudniu, a najwięcej w czerwcu.

8. Szata roślinna

Ze względu na znaczą żyzność siedlisk na terenie gminy obszar ten został wylesiony i był użytkowany rolniczo, a obecnie podlega presji urbanizacyjnej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta Łodzi. Roślinność rzeczywista na terenie gminy jest uboga, tworzą ją niewielkie kompleksy leśne występujące w południowej części gminy oraz wzdłuż rzeki Gadka przy północno-wschodniej granicy. Lesistość gminy jest bardzo niska i wynosi 0,3%

W południowej części gminy gatunek tworzący zbiorowiska leśne to sosna zwyczajna, a w części północno-wschodniej w obrębie doliny Gadki – olcha czarna. Obserwuje się również postępującą sukcesję roślinną, w szczególności w części południowej gminy w obrębie sołectwa Wola Zaradzyńska, gdzie pojawiają się na glebach niższych klas bonitacyjnych młodniki o dominacji brzozy brodawkowatej, z udziałem sosny zwyczajnej.

Najcenniejszy pod względem przyrodniczym fragment gminy to część doliny rzeki Gadka, gdzie poza wymienionymi zadrzewieniami olchy czarnej, występują także łożowiska oraz zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe na wilgotnych i świeżych siedliskach.

Ponadto szatę roślinną gminy tworzą zadrzewienia śródpolne oraz przydrożne (klony, kasztanowce, jesiony, topole) oraz uboga roślinność pól ornych.

Fotografia 1. Zbiorowiska leśne na terenie gminy Ksawerów – las sosnowy w południowej części gminy. Źródło: zasoby własne



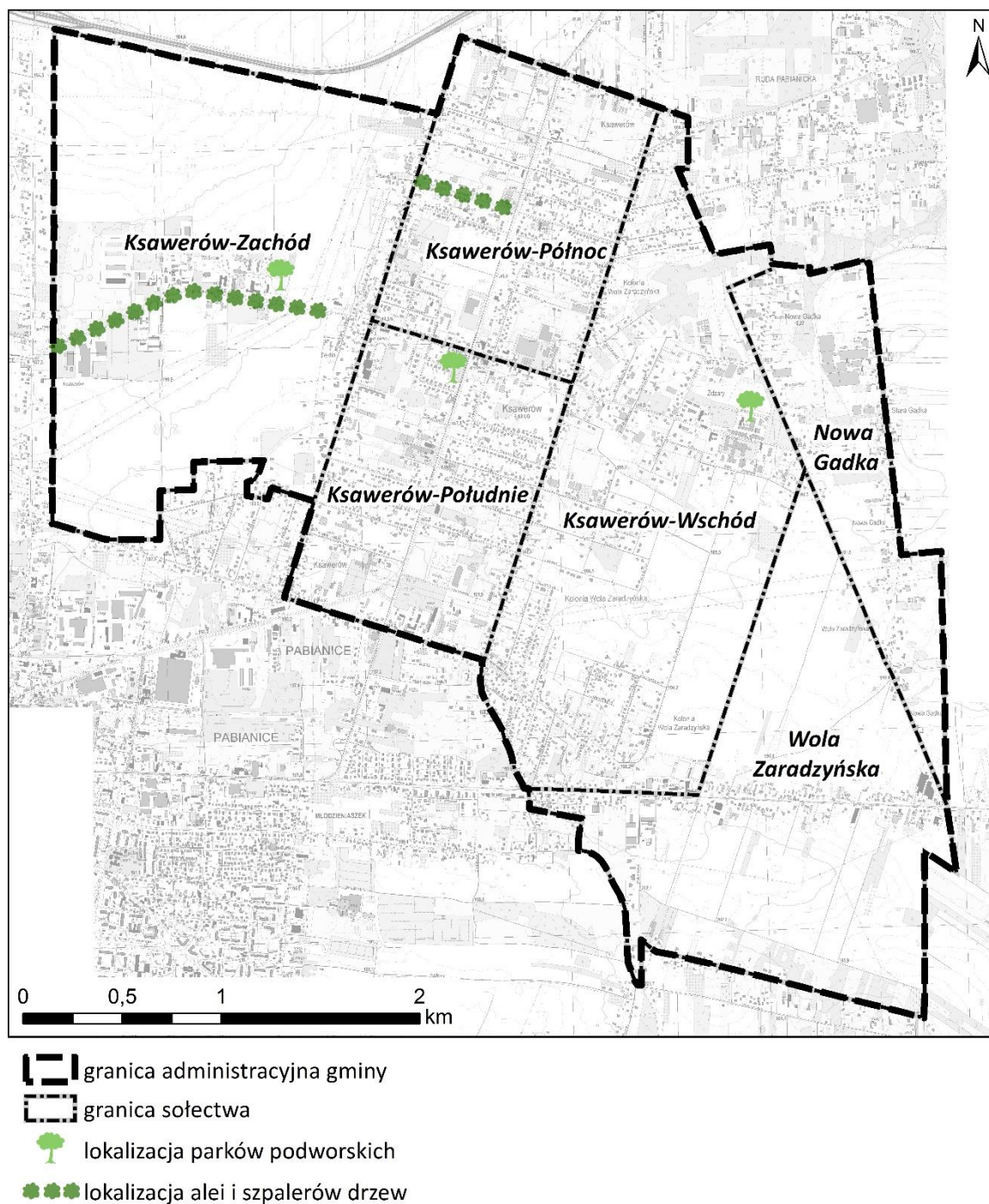
Fotografia 2. Zbiorowiska leśne na terenie gminy Ksawerów – lasy olchowe występujące wzdłuż rzeki Gadka. Źródło: zasoby własne



Tereny zieleni urządzonej

Na terenie gminy zachowały się trzy parki podworskie, które objęte są ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków i zostały opisane w rozdziale dot. dziedzictwa kulturowego.

Rysunek 8. Lokalizacja parków podworskich wpisanych do ewidencji zabytków oraz alei i szpalerów drzew. Źródło: opracowanie własne



Ponadto w krajobrazie gminy wyróżniają się aleje i szpalery drzew, w szczególności aleja zlokalizowana wzdłuż ulicy Szkolnej w sołectwie Ksawerów-Zachód, którą tworzą w dominującej mierze nasadzenia lipy drobnolistnej. Wzdłuż ulicy Żeromskiego w sołectwie Ksawerów-Południe w krajobrazie wyróżnia się szpaler utworzony przez topolę czarną. Młodsze nasadzenie i o niższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych stanowi nasadzenie wielogatunkowe wzdłuż ulicy Szerokiej w sołectwie Ksawerów-Północ.

Fotografia 3. Przydroże aleje drzew wyróżniające się w krajobrazie gminy oraz zadrzewienia śródpolne towarzyszące rowom melioracyjnym. Źródło: zasoby własne



9. Fauna

Ze względu na ubogość zbiorowisk otwartych stanowiących potencjalne cenne siedlisko do życia zwierząt gmina nie charakteryzuje się bogatą fauną oraz nie stanowi ważnego elementu na szlaku migracji zwierząt. Występują tu typowe gatunki synantropijne związane z polami ornymi oraz zabudowaniami. Sporadycznie można spotkać mniejsze ssaki, których siedlisko stanowią zagajniki i lasy występujące w południowej części gminy.

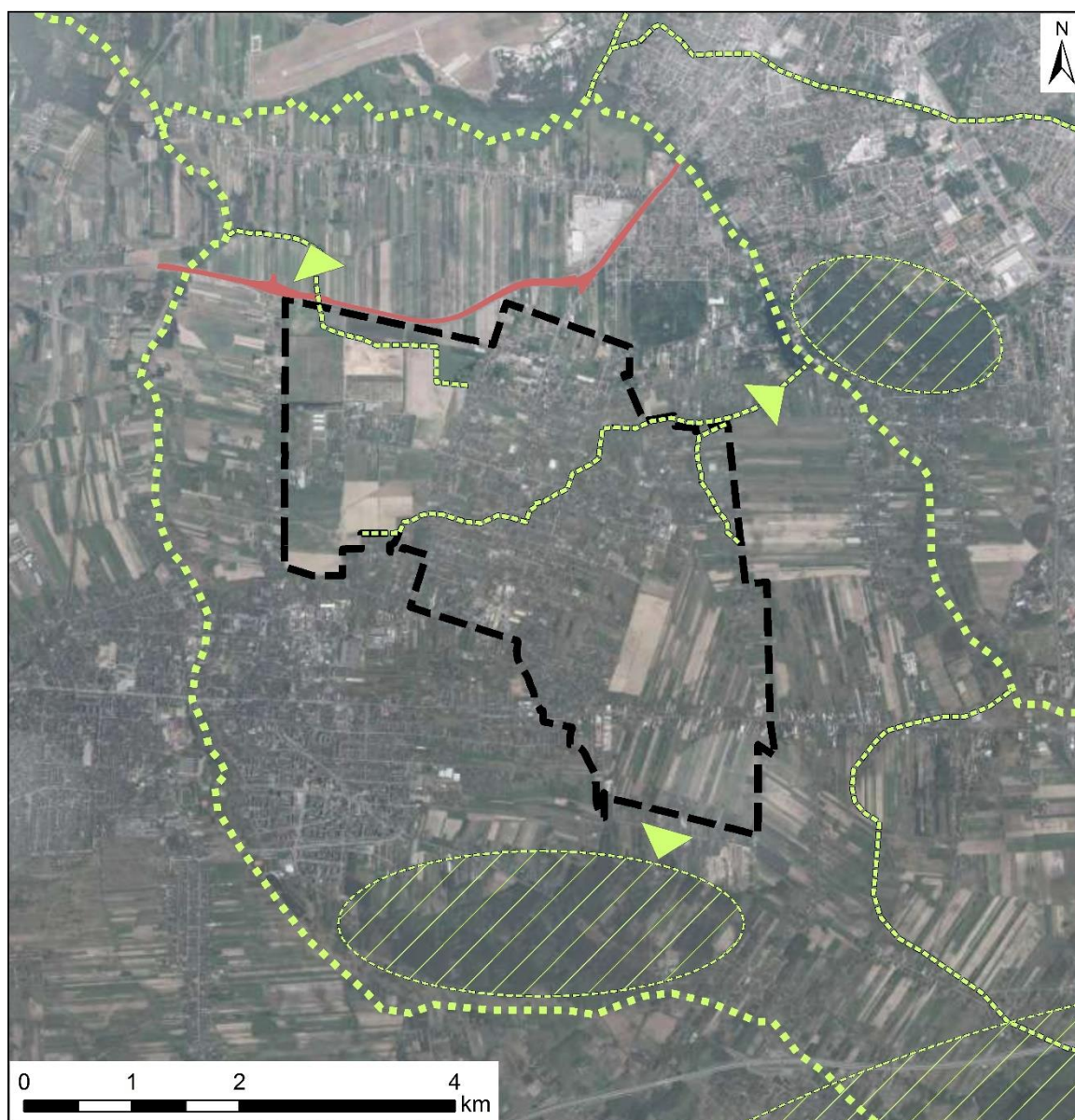
10. Ochrona przyrody i krajobrazu

Na terenie gminy nie występują obszarowe formy ochrony przyrody, co jest wynikiem m.in. silnego przekształcenia antropogenicznego krajobrazu naturalnego. Ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody objęto jedynie pojedyncze drzewo — klon srebrzysty, ustanawiając go pomnikiem przyrody (Zarządzenie Prez. Miasta Łodzi Nr 8/90 z 10 stycznia 1990 r.). Drzewo znajduje się przy ul. Szerokiej w Ksawerowie (dz. ew. nr 11456).

11. Powiązania ekologiczne

Celem wyznaczenia korytarzy ekologicznych jest przeciwdziałanie izolacji najcenniejszych przyrodniczo obszarów, umożliwienie migracji gatunków oraz ochrona i odbudowa bioróżnorodności. Korytarze ekologiczne stanowią obszary mało przekształcone przez człowieka, głównie lasy i doliny rzeczne, będące szlakami komunikacyjnymi dla zwierząt, a w większym przedziale czasowym również dla roślin. W granicach gminy nie występują obszary cenne przyrodniczo, w związku z czym nie wyznaczono korytarzy mi gracji o znaczeniu międzynarodowym i krajowym. W rejonie Ksawerowa jako ważniejsze korytarze ekologiczne, zgodnie m.in. z opracowaniem Analiza systemów ekologicznych miast województwa łódzkiego pod kątem ich powiązań z systemem ekologicznym województwa i kraju, wskazano Ner, okrążający gminę od wschodu i północy, oraz Dobrzyńkę, przepływającą przez miasto Pabianice. Lokalnym cięgiem ekologicznym w gminie jest dolina Gadki, dla której wskazane jest zachowanie łączności przyrodniczej z doliną Neru. Również w przypadku pozostałych dolinek należy dążyć do ograniczania ich zabudowy i utrzymania łączności z systemem dolin rzecznych.

Rysunek 9. Położenie gminy na tle obszarów pełniących funkcje korytarzowe występujących w sąsiedztwie gminy. Źródło: opracowanie własne



-  granica administracyjna gminy
-  główne powiązania ekologiczne
-  lokalne powiązania ekologiczne
-  główny kierunek kształtowania powiązań ekologicznych
-  cenniejsze obszary przyrodnicze
-  główna bariera liniowa

12. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Gmina Ksawerów ma dobre warunki przyrodnicze do produkcji rolniczej ze względu na znaczący udział gleb wysokich klas bonitacyjnych. Około 50% powierzchni użytków rolnych to gleby II i III klasy bonitacyjnej, które przeważają w zachodniej i centralnej części gminy.

Wskaźniki dla województwa charakteryzujące warunki do produkcji rolnej, oceniające klimat oraz rzeźbę terenu, przedstawiają się korzystniej niż średnie dla kraju. Natomiast gorsze są warunki wodne oraz wskaźniki oceniające jakość gleb. Część terenów gminnych jest zmeliorowanych. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnych gleby, ułatwiania jej uprawy oraz na ochronie użytków rolnych przed powodzią. W gminie Ksawerów melioracją objęte są — Kolonia Wola Zaradzyńska (41 ha), Widzew (53 ha), Widzew PGO (162 ha) oraz Wola Zaradzyńska (1,6 ha), co łącznie stanowi 258 ha, w tym 53 ha w celu nawodnienia (źródło: POŚ Powiatu Pabianickiego).

Działalność rolnicza miała duże znaczenie gospodarcze w gminie, ze względu na wysoki udział gleb wysokich klas bonitacyjnych. Wyróżniała się uprawa warzyw i kwiatów, czego pozostałością na terenie gminy są liczne szklarnie. Obecnie działalność rolnicza stopniowo traci na znaczeniu ze względu na bliskość dużych miast oraz rozwój działalności gospodarczej w samej gminie. Gleby ulegają stopniowej presji urbanizacyjnej i zajmowane są przez zabudowę mieszkaniową i przemysłową. Gmina Ksawerów ze względu na silne zurbanizowanie ma niewielkie znaczenie w rolniczej produkcji w skali województwa. Obserwuje się przekształcenie gminy z gminy typowo rolniczej w obszar o wzrastającej roli handlowej, usługowej czy produkcyjnej. Najwięcej terenów rolniczych występuje w obrębach Ksawerów-Zachód, Wola Zaradzyńska oraz Nowa Gadka. Przeważają gospodarstwa małe, średnia wielkość gospodarstwa wynosi 1,4 ha.

Lesistość gminy wynosi jedynie 0,3% – jest to najniższa wartość w powiecie, a także jedna z niższych w województwie łódzkim. W gminie nie występują lasy stanowiące własność Skarbu Państwa, a powierzchnia lasów i gruntów leśnych prywatnych zajmuje powierzchnię 4,1 ha (GUS 2017). Nie występują lasy publiczne oraz lasy stanowiące własność gminy. Zbiorowiska o charakterze leśnym, o dominacji olchy czarnej, występują wzdłuż rzeki Gadki. Ponadto wskazuje się na możliwość wprowadzenia dolesień w części południowo-wschodniej gminy, gdzie na glebach niższych klas bonitacyjnych następuje samoistna sukcesja roślinna oraz pojawiają się liczne młodniki.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Obszar gminy Ksawerów był częścią kasztelani chłopskiej, która od XI wieku wchodziła w skład dóbr kościelnych i należała do kapituły krakowskiej.

Ksawerów jest najmłodszą miejscowością na terenie gminy. Powstał w 1825 r. w związku z rządowym planem rozwijania w okolicach Pabianic tkactwa. Zlokalizowano tu tzw. osadę dla przędników i sprowadzono trzy pierwsze rodziny. W 1824 r. po raz pierwszy pojawia się w dokumentach nazwa „Xawerów”. Początkowo Ksawerów należał do gminy Pabianice, a od XIX w. do gminy Widzew. W tym okresie rodzina Kindlerów, pabianickich fabrykantów wniosła tutaj kaplicę katolicką, która służy obecnie jako kościół parafialny Matki Boskiej Częstochowskiej (ul. Zachodnia 31).

Historia Widzewa sięga XIV w., kiedy powstał tu folwark wchodzący w skład dóbr pabianickich. W XIX w. powstała obok niego wieś. Dobra Widzew w 1841 r. nabył Mateusz Lubowidzki, członek Rady Stanu Królestwa Polskiego. W 1873 r. folwark stał się własnością Rudolfa Kindlera, który w 1897 r. wybudował pałac, zachowany do dziś. Oprócz tego na terenie obecnego zespołu pałacowego znajduje się także kaplica wybudowana przez Mateusza Lubowidzkiego.

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

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

W Żdżarach w II poł. XIX w. nie było jeszcze żadnego majątku. Powstały prawdopodobnie na przełomie XIX i XX w. wraz z silnym rozwojem przemysłu w regionie łódzkim w oparciu o obcy kapitał.

Gmina Ksawerów powstała 1 stycznia 1973 roku i działała do 31 lipca 1976 roku, kiedy włączono ją do gminy Pabianice. Ponownie gminę tę utworzono 1 stycznia 1997 roku.

Fotografia 4. Kościół Matki Boskiej Częstochowskiej w Ksawerowie (z lewej). Źródło: zasoby własne

Fotografia 5. Pałac Kindlera w Widzewie (z prawej). Źródło: zasoby własne



Jeden z historycznych budynków w Ksawerowie, willa Hoffmana (ul. Jana Pawła II 1), której właścicielem był dyrektor w zakładach bawełnianych Izraela Poznańskiego w Łodzi Rudolf Hoffman. Obecnie w willi mieści się Dom Kultury.

Fotografia 6. Willa Hoffmana w Ksawerowie. Źródło: powiat.pabianice.pl



1. Zasoby dziedzictwa kulturowego

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są ukształtowane historycznie, znajdujące się na terenie gminy zachowane układy, elementy struktury przestrzennej,

jak również pojedyncze obiekty lub ich zespoły, o wyjątkowych walorach zabytkowych. Na tak cenną w skali lokalnej tożsamość dziedzictwa kulturowego składają się obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego oraz gminnej ewidencji zabytków.

Zabytki architektury i budownictwa występują na terenie całej gminy. Są to: budynki mieszkalne, zespół budynków mieszkalnych, pałac, willa i parki. Obecnie na terenie gminy występuje 25 obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, z czego 1 jest również wpisany do rejestru zabytków województwa łódzkiego. Cztery obiekty znajdują się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekty zabytkowe objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Odnosnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Ponadto należy dążyć do pełnej rewitalizacji zabytków.

Tabela 21. Wykaz obiektów znajdujących się na terenie gminy Ksawerów wpisanych do rejestru zabytków województwa łódzkiego. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Numer rejestru
1.	Ksawerów, Widzew	pałac Oskara Kindlera	1897	A/279

Tabela 22. Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Adres	Nr działki ewid.	Datowanie	Materiał
1	budynek magazynowo-gospodarczy	Ksawerów	ul. Giełdowa 14	2161/37	lata 90 XX w.	mur
2	willa	Ksawerów	ul. Jana Pawła II 1	1529/7	pocz. XX w.	mur
3	park przy willi	Ksawerów	ul. Jana Pawła II 1	1529/3, 1529/7	I poł. XX w.	-
4	dawny park wiejski	Ksawerów	ul. Kościuszki 3c	355	pocz. XX w.	-
5	Pałac Oskara Kindlera	Ksawerów	ul. Szkolna 12	2162/3	koniec XIX w.	mur
6	Park przy pałacu Oskara Kindlera	Ksawerów	ul. Szkolna 12	2162/3, 2162/2, 2162/8	koniec XIX w.	-
7	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Traktorowa 6	282	I poł. XX w.	mur
8	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wolska 9	590/1	XIX/XX w.	mur
9	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wolska 15	573/2	XIX/XX w.	mur
10	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wolska 18	707	XIX/XX w.	mur
11	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 20	865	XIX/XX w.	mur
12	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 39	57	XIX/XX w.	mur
13	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 40	1035/9	II poł. XIX w.	mur
14	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 41	59/4	XIX/XX w.	mur
15	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 95	2176	XIX/XX w.	mur
16	budynek mieszkalny (część zespołu budynków mieszkalnych)	Ksawerów	ul. Wschodnia 98	1364/13	pocz. XX w.	mur
17	budynek mieszkalny (część zespołu budynków mieszkalnych)	Ksawerów	ul. Wschodnia 100	1364/12	pocz. XX w.	mur

18	budynek mieszkalny (część zespołu budynków mieszkalnych)	Ksawerów	ul. Wschodnia 102	1364/23	pocz. XX w.	mur
19	budynek mieszkalny (część zespołu budynków mieszkalnych)	Ksawerów	ul. Wschodnia 104	1364/24	pocz. XX w.	mur
20	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 113	335	XIX/XX w.	mur
21	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Wschodnia 129	506/2	II poł. XIX w.	mur
22	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Zachodnia 26a	1812/1	I poł. XX w.	mur
22	budynek mieszkalny	Ksawerów	ul. Zachodnia 49	1628/1	XIX/XX w.	mur
24	budynek mieszkalny	Wola Zaradzyńska	ul. mjra Hubala nr 63	354	XIX/XX w.	mur
25	budynek mieszkalny	Wola Zaradzyńska	ul. mjra Hubala nr 81	331	XIX/XX w.	mur

Zespoły dworsko-parkowe

Na terenie gminy Ksawerów zlokalizowane są następujące zabytkowe parki:

- park przy willi w Ksawerowie, ul. Jana Pawła II 1;
- park przy dawnym pałacu Kindlera w Widzewie, ul. Szkolna 12;
- park wiejski w Żdżarach, ul. Kościuszki 3c.

Pałac Kindlera wraz z parkiem w Ksawerowie

Pałac objęty jest ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa łódzkiego, natomiast otaczający go park do gminnej ewidencji zabytków. Rezydencja zlokalizowana w Ksawerowie została wzniesiona w latach 1897-98 przez Oskara Kindlera. Spis zabudowań dworskich w gminie Widzew sporządzony w 1898 r. oprócz pałacu wymienia także: dom właściciela, dom ogrodnika, dom dla służby, trzy domy dla fernali oraz karczmę. Autorem projektu pałacu był prawdopodobnie Ignacy Markiewicz, ówczesny architekt powiatu łódzkiego, autor wielu projektów m.in. pałacu w Łagiewnikach. W 1939 r. rozpoczęto rozparcelowywanie części majątku. Proces ten został jednak powstrzymany przez wybuch wojny, podczas której Widzew stał się miejscem stacjonowania Lwowskiego Dywizjonu Myśliwskiego wchodzącego w skład Armii Łódź. W lutym 1945 r. gospodarstwo i pałac, jako własność niemiecką przejęło Wojsko Polskie, a następnie Państwowy Fundusz Ziemi. Ostatecznie majątek przekazano do dyspozycji Wyższej Szkoły Gospodarstwa Wiejskiego w Łodzi. Od 1946 r. w pałacu mieściła się Wyższa Szkoła Gospodarstwa Wiejskiego wraz z Liceum Ogrodniczym oraz internatem. Od 1954 roku w pałacu pozostawał już tylko internat żeński. Po nastaniu „nowej rzeczywistości” budynek przejął w roku 1991 Łódzki Bank Rozwoju. Po roku 2000 rezydencja przeszła w ręce firmy z kapitałem holenderskim. Na przełomie 2011 i 2012 roku pałac nabył obecny, prywatny właściciel, który rozpoczął prace rewitalizacyjne zaniedbanego zabytku, nadając mu nową funkcję centrum konferencyjno - bankietowego. W przyszłości planowane jest poszerzenie funkcjonalności obiektu o czterogwiazdkowe piętro hotelowe.

Willi wraz z parkiem w Ksawerowie

Pierwotny wygląd willi nie jest znany. Istotną datą w historii rezydencji jest 1890 rok, kiedy to dom parterowy i działkę w miejscu obecnej willi kupili Jan i Antonina Masiccy. Nowi właściciele rozbudowywali budynek dwa razy. Kolejny etap to rok 1910 kiedy to Masiccy sprzedali budynek Rudolfowi Hoffmanowi, który zamieszkiwał willę do 1945r. Jeszcze w tym samym roku budynek stał

się siedzibą Urzędu Gminy. Od 1962 roku willa pełniła funkcję publicznego ośrodka zdrowia. Jednocześnie w budynku mieściła się poczta. Ośrodek Zdrowia przestał funkcjonować w 2001 r., od tamtej pory budynek stał pusty. Gmina Ksawerów przejęła willę od Skarbu Państwa w 2007 r. W kwietniu 2008 r. Rada Gminy Ksawerów podjęła uchwałę o przeznaczeniu budynku po byłej przychodni lekarskiej na potrzeby Gminnego Domu Kultury.

Park wiejski w Żdżarach

Założenie z początku XX w., o powierzchni 0,7 ha. Obecnie park jest zaniedbany i wymaga pielęgnacji. Z kompozycji dawnego parku zachowała się częściowo aleja grabowa. Po obu jej stronach, na terenie części leśnej dawnego parku, czytelne są komponowane zespoły drzew — po stronie północnej 18 dębów błotnych, po stronie południowej cztery sosny wejmutki. Objęty ochroną na mocy uchwały nr X/41/85 RN Miasta Łodzi z dnia 23 września 1985 r.

Cmentarze

Na terenie gminy zlokalizowany jest czynny cmentarz rzymsko-katolicki w Ksawerowie. Został on założony w 1953 r. Powierzchnia ogólna 1,5 ha. Najstarszy istniejący nagrobek pochodzi z roku 1948 roku. Na terenie cmentarza znajdują się groby o znaczeniu historycznym i osób szczególnie zasłużonych, którymi są:

- kpt. pilot Bronisław Malinowski – uczestnik września 1939 r. i bitwy o Wielką Brytanię,
- kpt. pilot Wojska Polskiego Józef Głowacki,
- Antoni Pietrucień – jeden ze znaczniejszych fundatorów nowo wybudowanego kościoła parafialnego w Ksawerowie.

2. Zasoby archeologiczne

Gminny zasób wartości kulturowych podlegających ochronie uzupełnia 11 zabytków archeologicznych, z czego żadne z nich nie figuruje w rejestrze zabytków.

Tabela 23. Wykaz zabytków archeologicznych zlokalizowanych na terenie gminy Ksawerów. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer zabytku na obszarze	Numer zabytku w miejscowości	Charakter zabytku	Czas powstania
1.	Wola Zaradzyńska	68-51	116	1	śląd osadniczy	OWR
					osada	XIV-XV w.
2.	Wola Zaradzyńska	68-51	117	2	śląd osadniczy	XIV-XV w.
3.	Ksawerów	68-51	4	1	nieokreślony	nieokreślony
			zabytek archiwalny		osada	Ha D (?)
4.	Ksawerów	68-51	5	2	nieokreślony	okres rzymski
			zabytek archiwalny			
5.	Ksawerów	68-51	60	3	skarb	1613-1711
			zabytek archiwalny			
6.	Ksawerów	68-51	61	4	cegielnia	4 ćw. XIX-XX w.
7.	Ksawerów	68-51	113	6	punkt osadniczy	XIV-XV w.
8.	Ksawerów	68-51	114	7	śląd osadniczy	pradzieje
					punkt osadniczy	XVI-XVII w.

9.	Ksawerów	68-51	115	8	śląd osadniczy	XVI-XVII w.
10.	Ksawerów	68-51	118	9	śląd osadniczy	pradzieje
					śląd osadniczy	XVI-XVII w.
11.	Ksawerów	68-51	112	5	punkt osadniczy	XVI-XVIII w.

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Na dzień sporządzania przedmiotowej zmiany Studium audyt krajobrazowy województwa łódzkiego nie został przeprowadzony. Zgodnie z Uchwałą nr 480/16 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2016 r. przystąpiono do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. Zagrożenie powodziowe

Powiat pabianicki położony jest na wododziale I rzędu między dorzeczami Wisły i Odry. Charakteryzuje się skromnymi zasobami wodnymi. Niemniej jednak pomimo występujących niedoborów wody, występują również okresy charakteryzujące się nadmiarem wody, spowodowanym nierównomiernym rozkładem opadów w ciągu roku i wieloleci.

Przez obszar gminy przepływa rzeka Gadka, która jest dopływem Neru. Rzeka nie stanowi istotnego zagrożenia powodziowego, w związku z czym nie sporządzono dla niej studium ochrony przeciwpowodziowej, ani nie została zakwalifikowana w ramach wstępnej oceny ryzyka powodziowego do opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego w I ani II cyklu planistycznym.

Na terenie gminy Ksawerów możliwe są lokalne podtopienia, podsiąki wody w obrębie doliny rzecznej. Przy intensywnych opadach zagrożone mogą być przepusty u zbiegu ulicy Szkolnej z ulicą Zachodnią i u zbiegu ulicy Traktorowej z ulicą Wschodnią.

2. Zagrożenie suszą

Województwo łódzkie położone jest na granicy wododziałowej zlewni Wisły i Odry, co w dużym stopniu wpływa na charakter regionu. Sieć hydrograficzna charakteryzuje się znaczną ilością niewielkich cieków o niedużych przepływach. Województwo łódzkie jest obszarem ubogim w wody powierzchniowe, brak tu dużych rzek prowadzących znaczne ilości wody, jak też brak większych naturalnych zbiorników (jezior).

Naturalne zasoby wód powierzchniowych województwa oraz możliwość pokrycia występujących potrzeb z opadów atmosferycznych są bardzo niskie i ograniczone. Zgodnie z Programem Małej Retencji województwo łódzkie jest zaliczane do najmniej zasobnych w wodę

regionów, a gmina Ksawerów położona jest w regionie charakteryzującym się dużym zagrożeniem suszą glebową. Suszą określa się niedobór wilgoci w powietrzu i wody w środowisku glebowym. Jej występowanie poprzedza brak lub stosunkowo niewielkie opady atmosferyczne. Efektem suszy glebowej jest obniżenie się poziomu wód gruntowych i mniejsze przepływy w rzekach, co prowadzi do suszy hydrologicznej.

Według projektu „Polityki Ekologicznej Państwa 2030” województwo łódzkie będzie zagrożone silnym pustynnieniem, zagrożenie suszą w skali 1–5 wynosi 5. Deficyt wody powoduje wysychanie studni, degradację szaty roślinnej, utratę różnorodności biologicznej, zanikanie rzek i cieków oraz straty w sektorze rolnym.

Zgodnie z Wojewódzkim Programem Małej Retencji dla województwa łódzkiego, przyjętym w 2005 r. na terenie gminy projektowana jest realizacja zbiornika retencyjnego o nazwie Gadka-Górny. Powierzchnia projektowanego zbiornika to 1,0 ha, średnia głębokość 1,5 m, a pojemność 15,0 tys. m³. Funkcję zbiornika określono jako przeciwpowodziową.

3. Zagrożenia wynikające z użytkowania i zagospodarowania terenu

Ze względu na silne przekształcenia antropogeniczne krajobrazu naturalnego żaden fragment gminy nie znalazł się w granicach przyrodniczych terenów chronionych. Środowisko przyrodnicze gminy zostało silnie przekształcone przez procesy urbanizacyjne. Zasoby przyrodnicze gminy to niewielkie powierzchniowo lasy, zadrzewienia śródpolne i nadwodne, pola uprawne i tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej urozmaicone występującymi sporadycznie stawami. Najwyższy walor przyrodniczo-krajobrazowy gminy stanowią zachowane założenia dworsko-parkowe, w tym wyróżniające się założenie w Widzewie.

Niewielki udział powierzchni zalesionych czy zadrzewionych wpływa niekorzystnie na warunki mikroklimatyczne oraz zwiększa podatność podłoża na degradację.

Wśród głównych problemów na terenie gminy wymienia się: gospodarkę wodno-ściekową, emisję zanieczyszczeń powietrza oraz natężenie hałasu.

Główne zagrożenie dla jakości wód stanowią:

- Nieczynne utwory studienne;
- Niski poziom skanalizowania gminy (długość sieci kanalizacyjnej 44,1 km), z sieci wodociągowej korzysta 86,1% ogółu ludności, a z sieci kanalizacyjnej 69,7%;
- Nieuporządkowana gospodarka ściekowa, zrzuty ścieków do rowów melioracyjnych lub bezpośrednio do gruntu, nieszczelne szamba;
- Odprowadzanie zanieczyszczeń bytowo-gospodarczych, przemysłowych, a także rolniczych oraz zanieczyszczonych wód opadowych do rzeki Gadka, głównego cieku gminy, nadmierne zanieczyszczenie organiczne powoduje w wodach rzeki wystąpienie deficytu tlenowego i obciążenie dużym ładunkiem biogenów, zanieczyszczeń mechanicznych i bakteryjnych;
- Odprowadzanie niedostatecznie oczyszczonych wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych;
- Gospodarka hodowlana i nadmierna chemizacja produkcji rolnej;
- Wycieki niebezpiecznych substancji do gruntów w związku z przebiegiem przez gminę dróg o dużym natężeniu ruchu;
- Nielegalne składowanie odpadów.

Główne zagrożenia dla jakości powietrza:

- Duży wpływ na jakość powietrza na terenie gminy ma emisja napływowa – wpływ emisji z Łodzi i Pabianic;
- Na terenie gminy brak jest podmiotów, które emitowałyby do powietrza duże ilości zanieczyszczeń z procesów spalania paliw czy technologii przemysłowych. Największym źródłem emisji punktowej na terenie gminy jest Zakład Farmaceutyczny Adamed Pharma S.A.;
- Główne źródło zanieczyszczeń powietrza stanowi emisja powierzchniowa. Znaczny problem stanowi tzw. niska emisja, pochodząca z lokalnych palenisk domowych, kotłowni, spalania paliw do celów grzewczych, a także palenisk służących do ogrzewania szklarni. Stężenie SO_2 na terenie gminy jest podwyższone w stosunku do obszarów sąsiednich, co wynika z występowania w gminie Ksawerów licznych źródeł związanych produkcją szklarniową. Przekroczenia dopuszczalnych wartości dla pyłu zawieszonego spowodowane są głównie punktowymi emisjami z obszarów zabudowy jednorodzinnej oraz lokalnych kotłowni, które wyposażone w indywidualne źródła emisji i najczęściej opalane są węglem kamiennym.
- Wśród głównych źródeł zanieczyszczeń powietrza wymienia się również zanieczyszczenia komunikacyjne. Ruch pojazdów silnikowych powoduje emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. Największy wpływ na jakość powietrza wywiera droga ekspresowa S-14, charakteryzująca się najintensywniejszym ruchem komunikacyjnym.

Klimat akustyczny:

- Główne źródło hałasu na terenie gminy stanowi droga krajowa nr 71 oraz droga przebiegająca przez centralną część gminy ul. Łódzka (droga wojewódzka nr 482). Hałas komunikacyjny pochodzi również z dróg powiatowych (ulice: Szkolna, Pocztowa, Wschodnia, Wolska i Południowa);
- Gmina położona jest pomiędzy dwiema drogami ekspresowymi, od strony północno-zachodniej przebiega droga ekspresowa S-14, a od strony południowo-wschodniej droga ekspresowa S-8. Droga ekspresowa S-14 ma pośredni wpływ na klimat akustyczny na terenie gminy.

Promieniowanie elektromagnetyczne:

- Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są: stacje radiowe i telewizyjne, elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej, urządzenia radiolokacyjne oraz radionawigacyjne.
- Na terenie gminy zlokalizowano 4 stacje bazowe telefonii komórkowych: 2 stacje GSM 1800 oraz 2 stacje UMTS.
- Przez obszar gminy Ksawerów przebiegają napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia 110 i 220 kV, które stanowią istotne źródło promieniowania.

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Struktura użytkowania gruntów w gminie Ksawerów charakteryzuje się stosunkowo wysokim odsetkiem powierzchni terenów zabudowanych i zurbanizowanych w ogólnej powierzchni gminy. W 2014 r. wynosił on 26%, a jego wartość na przestrzeni lat stale się zwiększa. Ze względu na ograniczony zasięg terytorialny gminy oraz bliskość miasta Łodzi zabudowa tworzy zwarte jednostki wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Użytki rolne zajmują ok. 73% powierzchni gminy, jednak gmina nie posiada typowo rolniczego charakteru. Grunty leśne bądź zadrzewione i zakrzewione w powierzchni gminy niemal nie występują.

Na terenie gminy obecnie funkcjonuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w 99,9% pokrywają jej powierzchnię. W planach określono szczegółowo zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów o poszczególnych funkcjach. Przeprowadzona analiza uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu oraz przyszłego, wynikającego z zapisów planów miejscowych wskazuje, że polityka przestrzenna gminy jest zgodna z jej potencjałem rozwojowym i zapotrzebowaniem mieszkańców.

Na obszarze gminy w 2018 r. zarejestrowanych było 1151 podmiotów gospodarczych, wśród których przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (1082 podmioty). Ponadto zanotowano działalność 63 firm, które zatrudniały od 10 do 49 osób oraz 6 firm, które zatrudniały od 50 do 249 osób. Bodźcem dla wzmożonego ruchu inwestycyjnego może być bliskość miasta Łodzi oraz obecność na terenie gminy podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Atrakcyjna oferta może przyciągnąć zewnętrznych przedsiębiorców, również tych o szeroko rozwiniętych strukturach wykraczających poza skalę regionalną bądź ogólnokrajową.

Możliwości finansowe gminy określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. W budżecie określa się dochód gminy, jego źródła, a także planowane wydatki. Dochód budżetu gminy Ksawerów, według danych GUS, w 2008 r. był równy 21 384 580,80 zł, z czego 13 543 218,05 zł stanowiło dochód własny. Biorąc pod uwagę sumę dochodu budżetu gminy w roku 2017, która wynosiła 37 948 429,93 zł, w tym dochód własny – 23 910 172,56 zł, widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy. Analiza źródeł dochodu budżetu gminy Ksawerów wykazała m. in. wzrost dochodów z podatku od nieruchomości. W roku 2008 r. suma dochodów z tytułu podatku kształtowała się na poziomie 3 120 435,92 zł, zaś w 2017 r. suma ta wynosiła 6 479 341,91 zł. Widoczny ponad dwukrotny wzrost wartości odzwierciedla przyrost zainwestowanych terenów na obszarze gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne.

Istotnym czynnikiem, wpływającym na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy, są wszelkiego rodzaju uwarunkowania środowiskowe. Na podstawie analizy systemu przyrodniczego gminy można stwierdzić, które tereny należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. W obrębie gminy Ksawerów wyróżnia się występowanie gleb brunatnych, rdzawych, torfowych, murszowych, mułowych, a także gleby bielcowe i mady rzeczne. Dominują gleby brunatne, które odznaczają się względnie wysoką zawartością próchnicy oraz zasobnością w składniki odżywcze i związki mineralne. Gleby te zaliczane są do II i III klasy bonitacyjnej. Ze względu na występowanie gleb bardzo dobrych i dobrych, tereny zabudowane nie

powinny podlegać rozpraszaniu, a grunty wysokiej klasy bonitacyjnej sprzyjające gospodarce rolnej powinny podlegać ochronie. Rozległe zwarte kompleksy leśne na obszarze gminy nie występują, ze względu na znaczną żyzność siedlisk obszar gminy został wylesiony i użytkowany rolniczo, a obecnie podlega silnej presji urbanistycznej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta Łodzi. W granicach gminy Ksawerów nie występują żadne powierzchniowe formy ochrony przyrody ustanowione na mocy ustawy o ochronie przyrody. Na terenie gminy Ksawerów znajduje się fragment jednego udokumentowanego złoża kopalin – Gospodarz (surowce ilaste ceramiki budowlanej). Złoży to występuje fragmentarycznie na terenie gminy, w jej południowo-wschodniej części. Na obszarze gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani osuwiska. Poza wymienionymi aspektami wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Ksawerów stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. Gmina posiada 8 placówek oświatowych, na które składa się 5 placówek wychowania przedszkolnego, 2 szkoły podstawowe oraz 1 gimnazjum. W roku szkolnym 2017/2018 w punktach przedszkolnych przebywało 269 dzieci, do szkół podstawowych uczęszczało 596 uczniów, zaś do gimnazjum 146. W porównaniu z latami ubiegłymi liczba uczniów uległa nieznacznym zmianom. W ostatnich latach liczba dzieci w szkołach podstawowych i placówkach wychowania przedszkolnego wyraźnie wzrasta, zaś w szkołach gimnazjalnych maleje. Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Sytuację społeczną w gminie określa również stan bezrobocia. Według danych GUS w 2017 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 3,6% i był niższy od wskaźnika dla powiatu pabianickiego, który wynosił 5,0%. Stopa bezrobocia w gminie Ksawerów wciąż maleje, od roku 2012 (8,8%) spadła o 5,2%.

2. Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Ksawerów daje podstawę do określania potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie. Zmiany liczby urodzeń żywych cechuje znaczna zmienność w czasie. W roku 2008 r. w gminie Ksawerów urodziło się 60 dzieci. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2014 r. i wynosiła ona 87. W kolejnych 2 latach wskaźnik urodzeń zmalał a w 2017 nieznacznie wzrósł do 63. W okresie analizowanych 10 lat wskaźnik charakteryzował się licznymi wahaniami. W 2017 r. liczba urodzeń wzrosła o 3 w porównaniu z rokiem 2008 oraz o 6 w porównaniu z rokiem 2016. Podobną charakterystykę prezentuje wskaźnik zgonów w gminie. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w latach 2012 i 2015 – 81, najmniejszą z kolei w roku 2009, gdzie wynosiła ona 61. W porównaniu z rokiem 2008 liczba zgonów wzrosła o 9 i w 2017 r. była równa 76. Przyrost naturalny ludności, stanowiący różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, waha się w okolicach 0, a jego średnia wartość w analizowanym okresie wynosi -1,69. Wyraźny dodatni przyrost naturalny odnotowano w 2014 r., co wiązało się ze szczególnie wysoką liczbą urodzeń przy

stosunkowo niskiej liczbie zgonów. Na przestrzeni ostatnich 10 lat w roku 2015 zanotowano wysoki ujemny przyrost naturalny -4,03.

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Ksawerów są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma znaczący wpływ na stan populacji w gminie, a jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie rosnąć. W latach 2008-2017 do gminy Ksawerów napłynęły 1342 osoby, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 880 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2010 r. W roku 2008 odnotowano największy wskaźnik wymeldowań. W ciągu całego badanego okresu saldo migracji wewnętrznych utrzymywało się na dodatnim poziomie, a ogólny bilans nowych mieszkańców w stosunku do osób wyjeżdżających był równy 462. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety. U mężczyzn odnotowano saldo migracji wynoszące 237, wyższe o 12 od wskaźnika u kobiet.

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że wśród ludności napływowej przeważają mieszkańcy miast. W 2017 r. liczba zameldowań z miast ponad dziesięciokrotnie przewyższyła liczbę zameldowań z terenów wiejskich. Podobne tendencje charakteryzują ruch odpływowy – przeważa liczba wymeldowań do miast. W gminie Ksawerów w czasie badanego okresu zarejestrowano niewielki ruch napływowy z zagranicy, który był wyższy od liczby wymeldowań do innych krajów.

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2017 r., gminę Ksawerów można zaliczyć do jednostki typu D. Jest to jednostka aktywna demograficznie cechująca się dodatnim saldem migracji, który przewyższa nieznacznie ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego.

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Ksawerów ludność w wieku przedprodukcyjnym jest niższa od liczby osób w wieku poprodukcyjnym, co pokrywa się z powszechnie panującym trendem starzenia się społeczeństwa. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią ponad 62% wszystkich mieszkańców gminy.

Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich 10 lat wskaźnik ten sukcesywnie wzrastał. W 2008 r. był równy 53,2, by w 2017 r. osiągnąć wartość 68,3. Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa. W gminie Ksawerów liczba osób w wieku produkcyjnym utrzymuje się na względnie stałym poziomie, przez co struktura demograficzna ludności przyjmuje charakterystykę typową dla społeczeństw dojrzałych.

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Ksawerów obrazuje, jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. We wszystkich grupach począwszy od wieku 40 lat widoczna jest przewaga kobiet, ze znaczną nadwyżką od 65 roku życia. Liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w 4 grupach wiekowych: 5-9, 15-19, 25-29 i 35-39. Korzystne zjawisko wydłużania się trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 65 lat i więcej.

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Ksawerów do roku 2030 została przeprowadzona na podstawie analizy wskaźnika średniego tempa zmian liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie. Opiera się o powstałą wcześniej prognozę na lata 2014-2050, uwzględniając nowe założenia i korektę danych wejściowych. Punkt wyjścia stanowi stan ludności w dniu 31.12.2016 roku. W badanym okresie średni roczny wzrost liczby ludności kształtował się na poziomie 0,74%. Wg stanu na koniec 2017 r. w stosunku do 2008 r. ogólna liczba mieszkańców gminy Ksawerów wzrosła o 6% (459 osób). Prognoza zakłada stopniowy wzrost liczby ludności, do 7949 mieszkańców w 2030 roku. Różnica pomiędzy bazowym 2016 r. wynosić ma 245 osób (wzrost na poziomie 3%).

Na atrakcyjność gminy Ksawerów wpływa stale rozwijający się rynek mieszkaniowy. Wzrost ten obejmuje nie tylko ilościowy przyrost substancji mieszkaniowej, ale również podniesienie standardu i jakości mieszkań. W ciągu ostatnich 10 lat zanotowano przyrost liczby mieszkań, na koniec 2017 r. ich liczba wynosiła 2600, czyli o 178 więcej niż w roku 2008. O dobrych warunkach mieszkaniowych świadczy przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która kształtowała się na poziomie 33,4 m². Wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w odpowiedzi na rosnący popyt oraz obowiązujące trendy na rynku nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna jest kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na rozwój demograficzny gminy Ksawerów. Powiązania transportowe tworzą drogi krajowe i wojewódzkie, stanowiące istotne w skali regionalnej szlaki komunikacyjne przebiegające przez obszar gminy. Wśród nich należy wymienić drogę ekspresową nr 14 oraz drogę krajową nr 71.

Istotne znaczenie ma również bezpośrednie sąsiedztwo miasta Łodzi, które dzięki licznym powiązaniom funkcjonalno-przestrzennym pełni rolę regionalnego ośrodka wzrostu, wspomagającego rozwój otaczających terenów. Warte podkreślenia są drogi wylotowe z miasta, przebiegające przez obszar gminy, wzdłuż których obserwuje się wzmożony ruch inwestycyjny. Przewiduje się dalsze dogęszczanie terenów zabudowanych w ich obrębie.

Atrakcyjność gminy dodatkowo podnosi podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, zlokalizowana w północno-zachodniej części gminy. Obecność strefy aktywności gospodarczej stanowi ważny potencjał rozwojowy Ksawerowa. Tereny przygotowane do zagospodarowania, zaopatrzone w niezbędną infrastrukturę techniczną składają się na atrakcyjną ofertę inwestycyjną zarówno dla lokalnych, jak i zewnętrznych przedsiębiorców. Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna pełni również ważną rolę w kontekście przyrostu ludnościowego. Oddziałuje na rozwijający się ośrodek miejski, jakim jest miasto Łódź, pozytywnie wpływając na obraz gmin ościennych i zachęcając ludzi do osiedlania się na ich terenie.

Biorąc pod uwagę analizę struktury demograficznej oraz tendencje zmian liczby ludności wynikające z przyrostu naturalnego i salda migracji, a także uwzględniając uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Ksawerów należy stwierdzić, że w perspektywie do roku 2030 liczba mieszkańców gminy będzie stopniowo wzrastać. Przyczyni się to do wzrostu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe oraz infrastrukturę techniczną i transportową, obsługującą te obszary.

3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej, oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. „Strategia Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014-2020”.

Zgodnie ze „Strategią Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014–2020” zakłada się:

- budowę systemu opieki przedszkolnej oraz oferty edukacyjnej,
- rozwój i modernizację lokalnej infrastruktury technicznej.

Analiza sytuacji finansowej gminy Ksawerów wykazała stabilną pozycję budżetową gminy. Od 2014 r. odnotowano wzrost zarówno dochodów jak i wydatków oraz wynik budżetu utrzymujący się na dodatnim poziomie.

Tabela 24. Wykaz dochodów i wydatków gminy Ksawerów w latach 2010-2017. Źródło: opracowanie własne na podstawie Sprawozdań rocznych z wykonania budżetu gminy Ksawerów

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2010	23575870,96	23456154,54	119716,42
2011	21631230,61	22679205,19	-1047974,58
2012	23105092,30	22167539,18	937553,12
2013	22216580,10	22390500,67	-173920,57
2014	27658729,50	25355311,59	2303417,91
2015	30 556 882,79	28 603 016,55	1953866,24
2016	34 191 184,15	32 338 938,72	1852245,43
2017	37 948 429,93	37 504 315,61	444114,32

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Ksawerów zakłada stopniowy wzrost poziomu dochodów oraz wydatków gminy. Od 2021 roku przewidywana jest przewaga dochodów nad wydatkami.

Tabela 25. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków Gminy Ksawerów w latach 2018-2039. Źródło: Wieloletnia prognoza finansowa Gminy Ksawerów

Rok	Dochody ogółem [zł]	Wydatki ogółem [zł]	Wynik budżetu [zł]
2018	36743615,30	47186973,63	-10443358,33
2019	35811115,30	41603662,14	-5792546,84
2020	36511115,30	36942855,14	-431739,84
2021	37211115,30	36352286,37	858828,93
2022	37911115,30	36760057,28	1151058,02
2023	38611115,30	37425160,33	1185954,97
2024	39311115,30	38279873,23	1031242,07
2025	40011115,30	38790913,51	1220201,79
2026	40711115,30	39525120,89	1185994,41
2027	41411115,30	40225120,89	1185994,41
2028	42111115,30	40882351,47	1228763,83

2029	42811115,30	42211115,30	600000,00
2030	43511115,30	42911115,30	600000,00
2031	44211115,30	43594417,05	616698,25
2032	44911115,30	43401751,82	1509363,48
2033	45611115,30	44101751,82	1509363,48
2034	46311115,30	44801751,82	1509363,48
2035	47011115,30	45501751,82	1509363,48
2036	47711115,30	46201751,82	1509363,48
2037	48411115,30	46901751,82	1509363,48
2038	49111115,30	47601751,82	1509363,48
2039	49811115,30	49007695,21	803420,09

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy, poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-ściekowej, energetycznej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

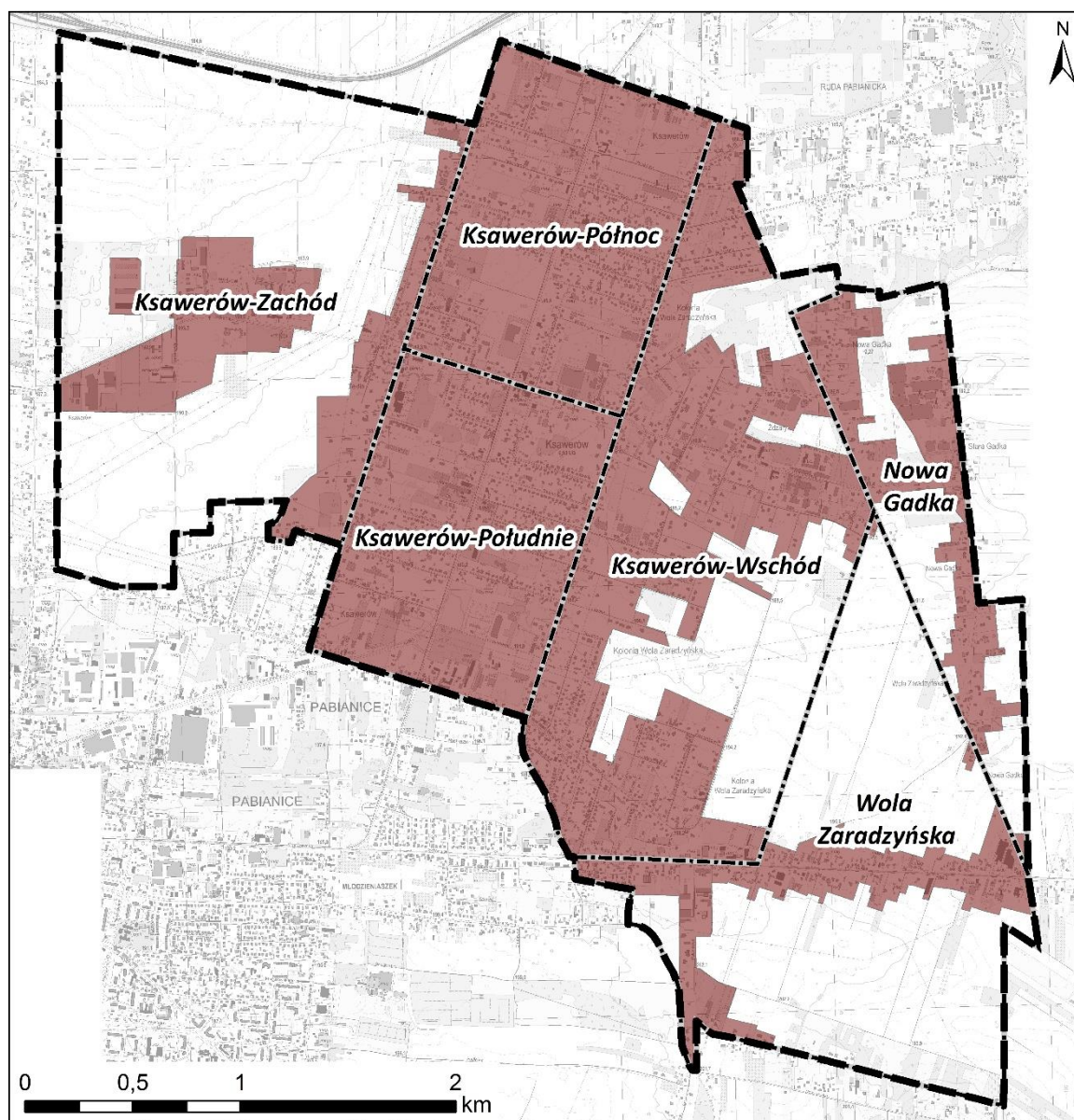
Gmina w 99,9% pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, kwestia rozwoju komunikacji i infrastruktury jest już więc przeanalizowana w prognozach skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów. Dzięki prognozom finansowym możliwe jest kontrolowanie kosztów i dopasowanie rozwiązań przestrzennych do możliwości finansowych gminy.

4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Wśród terenów zabudowanych w gminie wyróżnić można tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (z uwzględnieniem usług publicznych: usług oświaty, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji, usług zdrowia), tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowej, a także zabudowa gospodarstw rolnych. Ukształtowanie i rozlokowanie zabudowy mieszkaniowej jest dość równomierne. W północno-zachodniej części gminy Ksawerów koncentruje się zabudowa produkcyjno-magazynowa.

Wyliczono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, również w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową, usługową i produkcyjną. W związku z tym, że gmina Ksawerów w 99,9% pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zarówno dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jak i terenów, poza nimi, na których obowiązują plany miejscowe chłonność wyliczono na podstawie przyjętych wskaźników kształtowania zabudowy, w tym przed wszystkich dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy. Chłonność oszacowano jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej, przyjmując określone założenia. Obszary zwartej zabudowy wskazano w 6 sołectwach.

Rysunek 10. Gmina Ksawerów - obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Źródło: opracowanie własne



- granica administracyjna gminy
- granica sołectwa
- obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Tabela 26. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych. Źródło: opracowanie własne

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2047 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa	217 533,3	290733,4	237402,2	528135,6	-310 602,3
Zabudowa usługowa komercyjna	750 000,0	149180,9	505836,4	655017,3	94 982,7

Zabudowa usługowa publiczna	75 000,0	1820,3	1502,1	3322,4	71 677,6
Zabudowa produkcyjna	1 200 000,0	13104,7	415914,0	429018,7	770 981,3

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Zatem w kierunkach nie ma możliwości wskazania lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

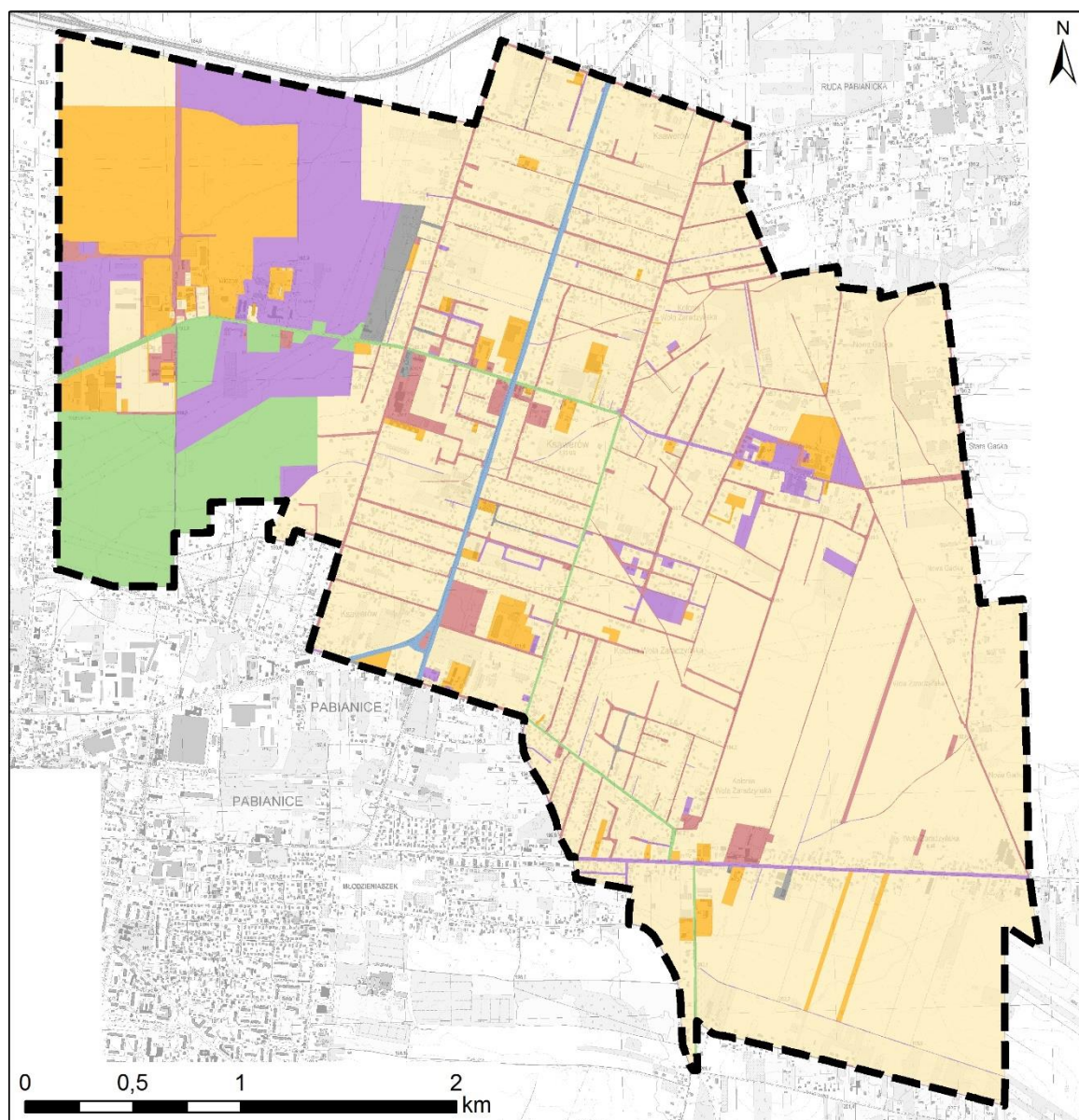
Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną, usługową publiczną i produkcyjną w zestawieniu z chłonnością, wskazuje iż maksymalne w skali zapotrzebowanie na nową zabudowę o danych funkcjach jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z powyższym zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z pismem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2016 r. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018, poz. 1945 ze zm.) „nie dopuszczają jedynie – w przypadku, gdy zapotrzebowanie na zabudowę może być w pełni zaspokojone na obszarach objętych planami miejscowymi oraz obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przewidywania nowej zabudowy poza tymi obszarami. Pod pojęciem „nowej zabudowy” rozumieć należy zabudowę, która nie była dotąd projektowana w obowiązującym studium.” W związku z powyższym możliwe jest wskazanie nowej zabudowy o powierzchni wykraczającej poza wyliczone zapotrzebowanie, o ile nie wykracza ona poza tereny zabudowy wyznaczone w obowiązującym studium.

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan własności gruntów na obszarze terenie gminy Ksawerów przedstawiono na podstawie informacji Starostwa Powiatowego w Pabianicach.

Rysunek 11 Struktura własności gruntów w gminie Ksawerów. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pabianicach



-  granica administracyjna gminy
-  właściciel prywatny
-  osoba prawna
-  gmina Ksawerów
-  powiat pabianicki
-  województwo łódzkie
-  Skarb Państwa
-  pozostałe

Nieruchomości gruntowe będące własnością Skarbu Państwa stanowią 8,9% powierzchni gminy. Zlokalizowane są głównie w zachodniej części gminy i stanowią tereny niezabudowane. Grunty będące własnością powiatu zlokalizowane są w zachodniej części gminy i stanowią użytki

rolne. Własnością powiatu są też niektóre drogi. Działki, których właścicielem jest gmina Ksawerów znajdują się głównie pod drogami. Grunty właścicieli prywatnych stanowią 69,2% powierzchni gminy.

Tabela 27 Zestawienie struktury własności gruntów na terenie gminy Ksawerów. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pabianicach

	powierzchnia ogólna gruntów w ha	udział w ogólnej powierzchni gminy
grunty właścicieli prywatnych	943,6	69,2%
grunty osób prawnych	116,5	8,5%
grunty gminy Ksawerów	76,3	5,6%
grunty powiatu pabianickiego	86,7	6,3%
grunty województwa łódzkiego	9,1	0,7%
grunty Skarbu Państwa	121,0	8,9%
pozostałe	10,8	0,8%
SUMA	1364,0	100,0%

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i sanitarnych

Na terenie gminy występuje pomnik przyrody, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na terenie gminy występuje cmentarz, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. W zmianie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice obejmującej część działki o numerze ewidencyjnym 2161/24 w części dotyczącej Widzewa wyznaczono tereny z przeznaczeniem pod cmentarz komunalny, dla którego określono granicę części grzebalnej cmentarza. W związku z powyższym strefę ochrony od cmentarza wyznacza się od granicy części grzebalnej cmentarza.

2. Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

Na obszarze gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki archeologiczne, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej

Przebieg drogi krajowej nr 71 powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tej drogi z uwagi na jej oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, od którego obowiązuje strefa kontrolowana o ograniczonym użytkowaniu i o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013, poz. 640).

Ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznej 220 kV występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym od tej linii o szerokości po 25 m od osi linii w obie strony. Ponadto, przez obszar gminy przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV, od której występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym od tej linii o szerokości po 14,5 m od osi linii w obie strony.

Na terenie gminy zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych. W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej dla ludności do spożycia na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2018, poz. 2268) ustanowiona jest bezpośrednia strefa ochronna ujęcia wody. Strefa ochrona wpływa na sposób zagospodarowania terenu wokół niej.

XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy Ksawerów nie występują obszary zagrożeń geologicznych.

XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na terenie gminy Ksawerów występują udokumentowane złoża kopalin, które zostały szczegółowo opisane w rozdziale VI – Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Zasoby wód podziemnych zostały szczegółowo opisane w rozdziale VI – Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy Ksawerów nie występują tereny górnicze.

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Układ drogowo-uliczny

Z punktu widzenia połączeń regionalnych i międzynarodowych położenie komunikacyjne gminy jest bardzo korzystne, głównie ze względu na bliskość trasy ekspresowej S-14 Zachodniej Obwodnicy Łodzi. Fakt istnienia dogodnej sieci komunikacyjnej podnosi prestiż gminy oraz stanowi istotny argument, pozwalający stymulować jej dalszy, gospodarczy rozwój. System głównych dróg i ulic miasta tworzą poniżej opisane trasy.

Gmina Ksawerów obsługiwana jest przez sieć dróg publicznych: drogę krajową, wojewódzką, powiatową i drogi gminne gminnych oraz przez drogi wewnętrzne.

Podstawowy układ drogowy gminy tworzą:

A – **droga krajowa** nr 71 relacji Stryków - Zgierz - Konstantynów Łódzki - Pabianice – Rzgów, posiadająca nawierzchnię asfaltową szerokości 7 m;

B – **droga powiatowa** nr 3303E;

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

C – **droga wojewódzka** nr 482, biegnąca od dranicy miasta Łodzi do węzła z drogą S8 w Kępnie;

Droga ta na terenie gminy prowadzona jest ulicami: Łódzką, Łaską.

D – **drogi gminne.**

Tabela 28. Gmina Ksawerów – wykaz dróg gminnych. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy

Lp.	Miejscowość	Nazwa drogi (ulicy)
1	Nowa Gadka	części ul. Akacyjowej - droga Nowa Gadka od wsi Kol. Wola Zaradzyńska w kierunku północnym
2	Nowa Gadka	ul. łączna - droga Nowa Gadka-Żdźary
3	Nowa Gadka	droga Nowa Gadka od trasy Pabianice-Rzgów w kierunku Łodzi -ul. Ogrodników
4	Ksawerów	ul. Andromedy
5	Ksawerów	ul. Bednarska
6	Ksawerów	ul. Bema
7	Ksawerów	ul. Bereniki
8	Ksawerów	ul. Biała
9	Ksawerów	ul. Boczna
10	Ksawerów	ul. Bohaterów Ksawerowa
11	Ksawerów	ul. Cegielniana
12	Ksawerów	ul. Cicha
13	Ksawerów	ul. Dobra
14	Ksawerów	ul. Dolna
15	Ksawerów	ul. Dziubińskiej
16	Ksawerów	ul. Getta
17	Ksawerów	ul. Głowackiego

18	Ksawerów	ul. Górna
19	Ksawerów	ul. Graniczna
20	Ksawerów	ul. Gwiazdna
21	Ksawerów	ul. Handlowa
22	Ksawerów	ul. Jęczmienna
23	Ksawerów	ul. Karminowa
24	Ksawerów	ul. Klonowa
25	Ksawerów	ul. Konopnickiej
26	Ksawerów	ul. Kosmowskiej
27	Ksawerów	ul. Kościuszki
28	Ksawerów	ul. Ksawerowska
29	Ksawerów	ul. Kwiatowa
30	Ksawerów	ul. Letnia
31	Ksawerów	ul. Ludowa
32	Ksawerów	ul. Łąkowa
33	Ksawerów	ul. 1 Maja
34	Ksawerów	ul. Malinowa
35	Ksawerów	ul. Mały Skręt
36	Ksawerów	ul. Muzyczna
37	Ksawerów	ul. Nowa
38	Ksawerów	ul. Obwodowa
39	Ksawerów	ul. Ogrodnicza
40	Ksawerów	ul. Orkana
41	Ksawerów	ul. Parkowa
42	Ksawerów	ul. Penelopy
43	Ksawerów	ul. Piaskowa
44	Ksawerów	ul. Piękna
45	Ksawerów	ul. Pomorska
46	Ksawerów	ul. Północna
47	Ksawerów	ul. Prześwit
48	Ksawerów	ul. Macieja Rataja
49	Ksawerów	ul. Roosvelta
50	Ksawerów	ul. Rzepakowa
51	Ksawerów	ul. Sadowa
52	Ksawerów	ul. Sosnowa
53	Ksawerów	ul. Sienkiewicza
54	Ksawerów	ul. Skromna
55	Ksawerów	ul. Słoneczna
56	Ksawerów	ul. Słowackiego
57	Ksawerów	ul. Solarza
58	Ksawerów	ul. Spółdzielcza
59	Ksawerów	ul. Sucha
60	Ksawerów	ul. Szeroka
61	Ksawerów	ul. Targowa
62	Ksawerów	ul. Traktorowa
63	Ksawerów	ul. Tylina
64	Ksawerów	ul. Tymiankowa
65	Ksawerów	ul. Widzewska
66	Ksawerów	ul. Wiśniowa
67	Ksawerów	ul. Wschodnia
68	Ksawerów	ul. Wspólna
69	Ksawerów	ul. Zachodnia

70	Ksawerów	ul. Zacisze
71	Ksawerów	ul. Zaradzyńska
72	Ksawerów	ul. Zielona
73	Ksawerów	ul. Żłota
74	Ksawerów	ul. Żeromskiego
75	Ksawerów	ul. Żytunia
76	Ksawerów	część ul. Akacjowej – dz. ew. 111/1
77	Wola Zaradzyńska	ul. Chmielna
78	Wola Zaradzyńska	ul. Leśna
79	Wola Zaradzyńska	ul. Miodowa
80	Wola Zaradzyńska	część ul. Akacjowej – od ul. Ogrodników do ul. Świerkowej

2. Układ komunikacji – zbiorowej

Na terenie gminy funkcjonuje następująca komunikacja zbiorowa:

- tramwajowa – linia tramwajowa relacji Łódź-Pabianice, wzdłuż ul. Łódzkiej
- podmiejskie linie autobusowe MZK Pabianice o nr 263, T i W;
- wewnątrzgminna linia autobusowa MZK Pabianice o nr 264;
- linia autobusowa PKS wzdłuż ulicy Pabianickiej,
- prywatne linie autobusowe.

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

XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANÓW SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

1. Zaopatrzenie w wodę

Wody podziemne są głównym źródłem zaopatrzenia gminy w wodę. Wg danych z gminnej jednostki wod-kan. gminy Ksawerów, roczne zapotrzebowanie na wodę wynosi 346,8 tys. m³, miesięczne – 28,9 tys. m³, dobowe – 960 m³. Na terenie gminy działają dwa ujęcia wody, które zaopatrują wodociąg gminy.

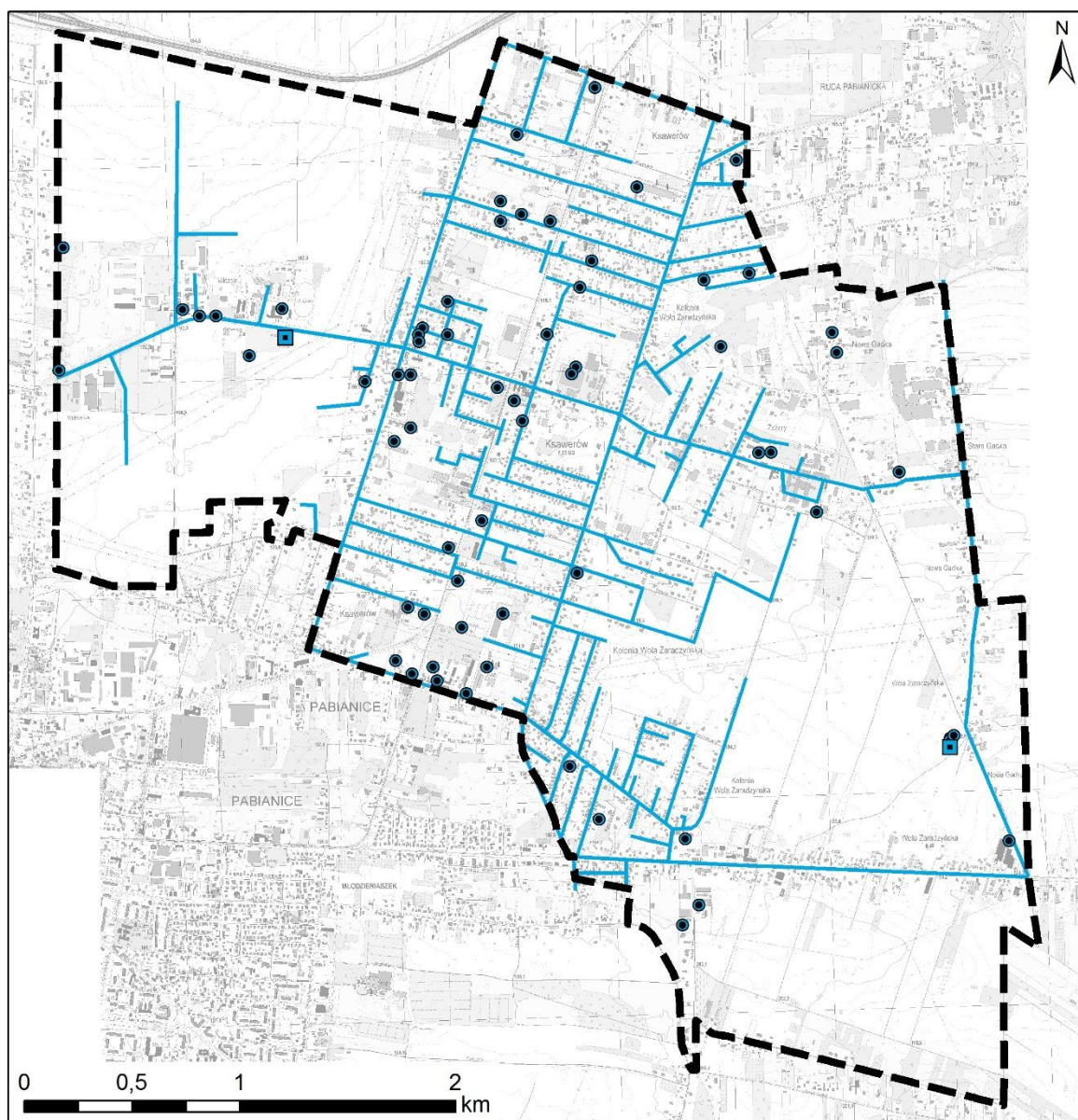
Wodociąg „Widzew-Ksawerów” swoim zasięgiem obejmuje obszar Ksawerowa i Widzewa. Stacja wodociągowa w Ksawerowie zrealizowana jest w układzie II stopniowego pompowania wody. Woda pobierana z ujęcia tłoczona jest do zbiorników retencyjnych o pojemności $V = 2 \times 500 \text{ m}^3$, skąd pompami II stopnia podawana jest do sieci. Stacja uzdatniania działa w oparciu o ujęcie zlokalizowane w Ksawerowie przy ul. Szkolnej, na dz. ew. nr 2164/16. Eksploatacja ujęcia odbywa się w ramach pozwolenia wodno-prawnego wydanego przez Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu decyzją z dn. 31.10.2018 r. (PO.ZUZ.421.487.2018.MC) zezwalającą na pobór wód w ilości $Q_{\max h} = 180 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{sr/d} = 1213,15 \text{ m}^3/\text{d}$.

Wodociąg „Wola Zaradzyńska” obsługuje wieś Nowa Gadka, Wola Zaradzyńska oraz wschodnie tereny Ksawerowa. Stacja wybudowana w obrębie wsi Wola Zaradzyńska również pracuje w systemie

II stopniowego pompowania wody. Woda zostaje pobierana z ujęcia po redukcji związków żelaza i manganu oraz zostaje podawana do zbiorników retencyjnych skąd pompami II stopnia podawana jest do sieci. Stacja uzdatniania działa w oparciu o ujęcie zlokalizowane w Woli Zaradzyńskiej, na dz. ew. nr 303/2. Eksploatacja ujęcia odbywa się w ramach pozwolenia wodno-prawnego wydanego przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach decyzją nr 949/2017 z dn. 25.08.2017 r. zezwalająca na pobór wód w ilości ze studni nr 2 – zasadniczej – eksploatującej czwartorzędowy poziom wodonośny w ilości $Q_{\max h}=65,0 \text{ m}^3/\text{h}$, natomiast ze studni nr 1 – awaryjnej – eksploatującej górnokredowy poziom wodonośny w ilości $Q_{\max h}=32,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Woda w utworach górnej kredy występuje na głębokości od ok. 50 do 200 m poniżej poziomu terenu. Woda zawiera ponadnormatywne ilości związków żelaza i wymaga uzdatniania. Natomiast woda z utworów czwartorzędowych, zalegających na głębokościach do 40 m poniżej terenu, zawiera ponadnormatywną zawartość żelaza i manganu. W wyniku modernizacji obu stacji zdecydowanie wzrosło bezpieczeństwo produkcji wody w zakresie bakteriologicznym. Zmniejszyła się wartość żelaza i manganu jak również uległy poprawie walory organoleptyczne wody (smak, zapach, barwa). Woda po uzdatnieniu spełnia wszystkie normy jakości obowiązujące w UE. Wodę regularnie bada Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pabianicach.

Rysunek 12 Sieć wodociągowa. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy.



-  granica administracyjna gminy
-  sieć wodociągowa
-  stacja uzdatniania wody (SUW)
-  ujęcie wody

Gmina Ksawerów posiada łącznie 46,1 km sieci wodociągowej. Liczba ludności korzystającej z sieci to 6614 osób. Z wodociągów korzysta 86,1% mieszkańców gminy. Pozostali mieszkańcy, nie podłączeni do sieci, zaopatrują się w wodę ze źródeł ulicznych bądź własnych studni.

W gminie Ksawerów znajduje się 61 innych niż gminnych ujęć wód.

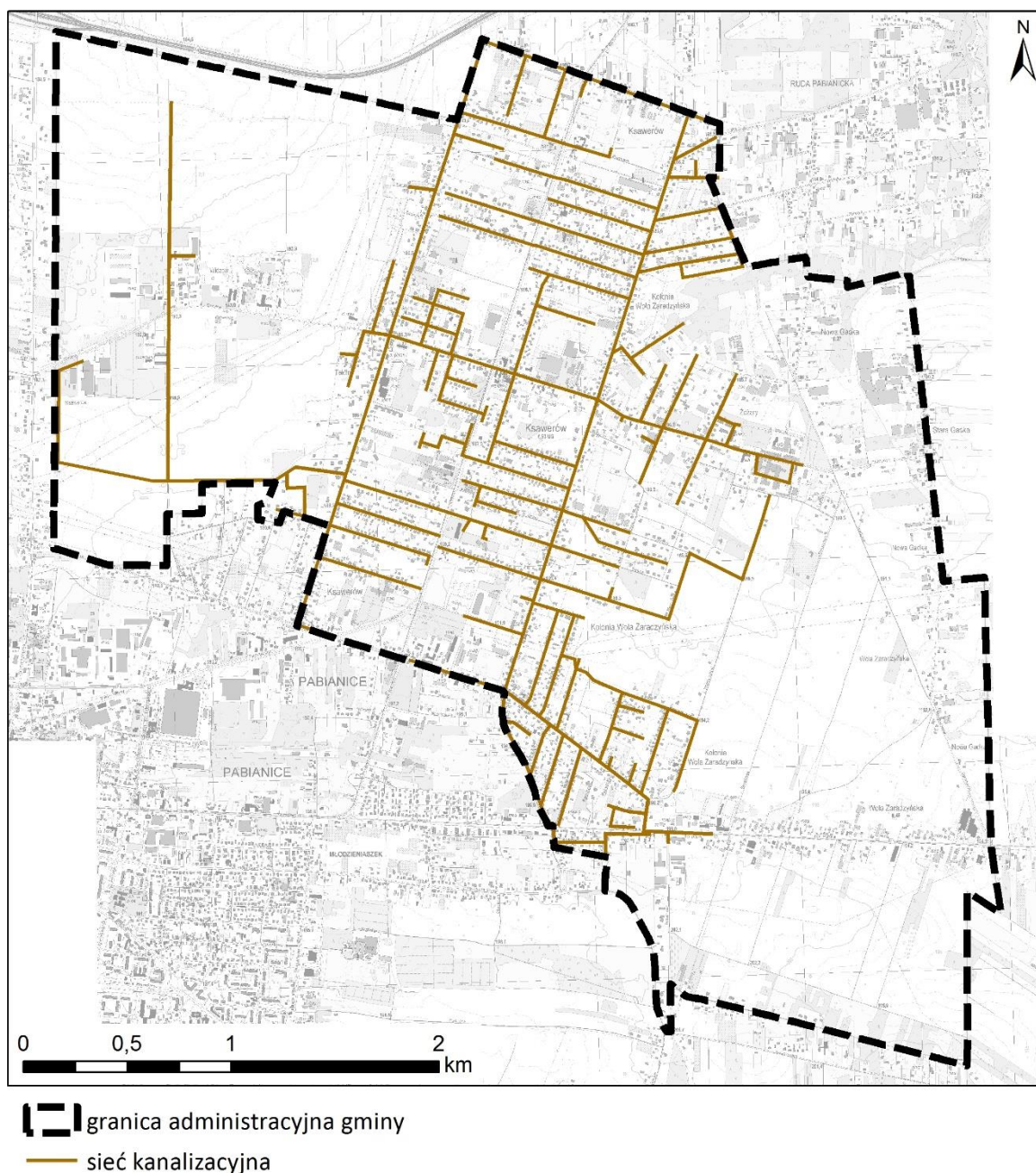
2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Gmina Ksawerów nie posiada oczyszczalni ścieków. Ścieki odprowadzane są poprzez kolektor pabianicki do Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej w Łodzi. Przepustowość kolektora Ksawerów - Pabianice wynosi maksymalnie 14 774 m³/d (171,84 l/s). Stanowi to wypełnienie kanału w około 65%. Zgodnie z opracowaniami, średniodobowa przepustowość tego kolektora wynosi 4 117,5 m³/d, a obecnie średniodobowo gmina odprowadza ścieki sanitarne w ilości około 730 m³/d, co stanowi około 24% możliwości wypełnienia powyższego kolektora.

Długość sieci kanalizacyjnej w gminie Ksawerów wynosi 44,1 km. Z kanalizacji korzysta 5352 osób, co stanowi 69,7% ogółu mieszkańców. Na terenie gminy występuje 1533 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Ilość ścieków odprowadzanych rocznie wynosi 235 tys. m³, miesięcznie 19,6 tys. m³, dobowo 652 m³.

Kanalizacja deszczowa jest fragmentaryczna. Funkcje kanalizacji deszczowej pełnią, choć w ograniczonym zakresie, rowy melioracyjne oraz system podziemnych urządzeń melioracyjnych, wykonany jeszcze przed rokiem 1939 dla potrzeb rolnictwa. Został on częściowo zrekonstruowany w latach 70. i 80. Postępująca urbanizacja Ksawerowa w latach powojennych oraz brak konserwacji powodował systematyczne niszczenie urządzeń melioracyjnych w konsekwencji czego system melioracyjny w przeważającej części jest niesprawny.

Rysunek 13 Sieć kanalizacyjna. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy.



3. Ciepłownictwo

Na terenie Gminy Ksawerów nie występuje czynna sieć ciepła. Potrzeby grzewcze mieszkańców pokrywane są z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań ciepłowniczych. Ciepło jest w tych przypadkach wytwarzane w indywidualnych kotłowniach. Nowsze kotłownie są już najczęściej opalane olejem lub gazem, starsze opalane są koksem, węglem lub względnie obu tymi czynnikami.

4. Elektroenergetyka

W Gminie Ksawerów zasilenie w energię elektryczną odbywa się poprzez sieć linii i stacji średniego (15 kV) i niskiego (0,4 kV) napięcia. Aktualnie na terenie Gminy znajduje się 41 stacji

transformatorowych 15/0,4 kV. Łączna moc transformatorów wynosi 12 000 kVA. Gęstość rozmieszczenia stacji jest na tyle wystarczająca, że występują jeszcze rezerwy w celu zasilania nowych odbiorców. Według danych z PGE Dystrybucja S.A. z 2016 roku długość linii średniego napięcia jest równa 38,397 km, a długość linii niskiego napięcia – 141,749 km.

Źródłem zasilania odbiorców energii elektrycznej na terenie gminy jest systemowa stacja elektroenergetyczna 220/110/15 kV zlokalizowana w mieście Pabianice - tzw. Główny Punkt Zasilania Pabianice (GPZ). Stacja ta zasilą również odbiorców na znacznych obszarach województwa łódzkiego, w tym miasta Pabianice. Z GPZ Pabianice i RPZ Maślana w Pabianicach energia elektryczna dostarczana jest za pośrednictwem linii kablowych i napowietrznych 15 kV do stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców. Indywidualni odbiorcy powiązani są ze stacjami transformatorowymi liniami niskiego napięcia, napowietrznymi bądź kablowymi.

Przez gminę Ksawerów tranzytowo przebiegają:

- linia napowietrzna 220 kV relacji Janów – Pabianice,
- dwutorowa linia napowietrzna 110 kV relacji Pabianice (GPZ Pabianice) – Łódź (GPZ Janów),
- linia napowietrzna 110 kV relacji Pabianice (GPZ Pabianice) – Pabianice (RPZ Maślana),
- dwutorowa linia napowietrzna 110 kV relacji Pabianice (GPZ Pabianice) – Łódź (RPZ Starorudzka i RPZ Komorniki),
- linia napowietrzna 110 kV relacji Pabianice (GPZ Pabianice) – Łódź (RPZ Ruda i RPZ Polesie).

Od linii napowietrznej 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości równej 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii), w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi oraz lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych. W pasie technologicznym linii 220 kV dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. W pasie technologicznym linii 220 kV zakazuje się tworzenie hałd i nasypów pod linią 220 kV i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego. Natomiast dla linii 110 kV oraz 15 kV ustala się strefę ochronną, w której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, lokowania stanowisk pracy lub składowisk materiałów. Szerokość strefy ochronnej wynosi:

- dla linii 110 kV – 36 m (po 18,0 m w obie strony od osi linii),
- dla linii 15 kV – 12 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii).

5. Gazyfikacja

W południowej części gminy Ksawerów przebiega tranzytowo gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 300 mm. Stanowi on element obwodnicy gazowej wokół Łodzi.

Aktualnie Gmina Ksawerów zasilana jest ze stacji redukcyjnej I stopnia, usytuowanej na terenie miasta Pabianice w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej Gminy. Rurociąg średniego ciśnienia doprowadzony jest do ul. Szkolnej, skąd poprowadzony jest do stacji redukcyjnej II stopnia. Przepustowość stacji redukcyjnej II stopnia wynosi 1500 Nm³/h. Z tej stacji gaz jest rozprowadzony gazociągami niskiego ciśnienia, wykonanymi częściowo z rur stalowych, a częściowo z rur PE.

Gaz w Ksawerowie wykorzystywany jest do celów socjalnych i grzewczych. Aktualny stan techniczny sieci gazowej nie budzi zastrzeżeń. Możliwości dostaw gazu będą jeszcze długo w zupełności wystarczające.

Długość czynnej sieci gazowej wynosi 43,7 km, w tym długość sieci rozdzielczej 38,7 km. Liczba odbiorców gazu na terenie gminy Ksawerów wynosi 4884 osób. Ilość zużytego gazu przez odbiorców w 2017 roku wynosiła 22 679,5 MWh, z czego na ogrzewanie mieszkań zużyto 9 496,4 MWh.

6. Gospodarka odpadami

Od lipca 2013 w gminie Ksawerów został wprowadzony system gospodarki odpadami komunalnymi. W wyniku zmiany przepisów ciężar zawierania umów z odbiorcami odpadów został przerzucony na gminy, jak również konieczność zorganizowania punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK). Punkt taki istnieje w centrum Ksawerowa, przy ul. Handlowej. Na bieżąco gmina Ksawerów uświadamia mieszkańców o konieczności segregacji odpadów poprzez prowadzenie działań informacyjnych oraz akcji edukacyjnych.

Na podstawie Planu Gospodarki Odpadami na terenie województwa łódzkiego wyszczególnione zostały 4 regiony, obejmujące obszary liczące, co najmniej 150 000 mieszkańców. Gmina Ksawerów należy do regionu II (RGOK II).

Opracowany został Program usuwania wyrobów zawierających azbest (zgodnie z wymaganiami prawnymi) z terenu gminy Ksawerów. Około 80% z tych obiektów była w stanie dostatecznym (II stopień pilności). 20% wyrobów zawierających azbest jest w złym stanie technicznym (I stopień pilności).

7. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

Kwestie wykorzystania odnawialnych źródeł energii są istotnym elementem odpowiedniego rozwoju przestrzennego gminy Ksawerów. Niestety wykorzystanie energii odnawialnej nie jest mocną stroną gminy, spowodowane to jest wysokimi kosztami budowy instalacji pozyskujących „zieloną” energię. Wzrasta jednak świadomość konieczności rozwoju w tej dziedzinie.

Na terenie gminy istnieją możliwości wykorzystania energii geotermalnej do celów grzewczych. Wody geotermalne występują pod Ksawerowem, na głębokości 2500–3000 m. Temperatura wód geotermalnych wynosi 70–90°C. Energia geotermalna wykorzystywana jest przy użyciu pomp ciepła do ogrzania budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej znajdujących się w Pabianicach, Ksawerowie, Rydzynach. Pompy ciepła funkcjonują w Konstantynowie przy ul. Łużyckiej 33 i przy ul. Borowej 8 w Pabianicach. Kaskada pomp ciepła jest zainstalowana w Parafii Najświętszej Maryi Panny Różańcowej w Pabianicach oraz w Parafii Matki Boskiej Częstochowskiej w Ksawerowie.

Energia słoneczna wykorzystywana jest w głównej mierze do ogrzewania budynków oraz do podgrzewania wody. Przykładowo energia słoneczna wykorzystywana jest w Parafii w Ksawerowie.

Brak informacji na temat wykorzystywania na terenie gminy Ksawerów odnawialnych źródeł energii takich jak: wiatr, biomasa, biopaliwa czy biogaz.

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla Ksawerowa określone są w następujących dokumentach:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK) – określająca inwestycje strategiczne z punktu widzenia spójności terytorialnej i przestrzennej kraju, przyjęte przez Ministra Rozwoju Regionalnego, w uzgodnieniu z innymi ministrami i programami;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego z 2018 r. (PZPWŁ) – określający inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należące do zadań podstawowych i potencjalnych;
- Strategia Rozwoju Województwa łódzkiego 2020 – określająca długoterminowe cele rozwoju i docelową wizję rozwoju, a także wskazuje obszary działania w celu osiągnięcia docelowej wizji;
- inne dokumenty programowe i strategie (np. zarządców infrastruktury).

Zagadnienie realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostało opisane w rozdziale XXVII – Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.

XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Na obszarze gminy Ksawerów nie występują wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego. Dla przepływającej przez teren gminy rzeki Gadka nie sporządzono Studium ochrony przeciwpowodziowej, wyznaczającego granice zasięgu wód o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=1\%$, a także nie została zakwalifikowana do opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym.

W Ksawerowie możliwe są lokalne podtopienia i podsiąki wody w obrębie doliny rzecznej.

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

XX. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Ksawerów na lata 2014–2020, przyjmuje się trzy strategiczne cele rozwoju gminy:

1. Rozwój gospodarczy gminy
2. Poprawa jakości życia mieszkańców
3. Rozwój przestrzenny i ochrona środowiska

Powyższe cele zbieżne są z ogólną wizją rozwoju województwa łódzkiego określoną w cytowanym uprzednio Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju gminy i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów i przyjęty nadrzędny cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy, w ramach których opracowano podział obszaru gminy na tereny o różnych funkcjach, ze wskazaniem głównych kierunków i wskaźników ich zagospodarowania. Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych jest przede wszystkim zależne od realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Określone nadrzędne cele rozwoju gminy Ksawerów powinny być realizowane poprzez następujące działania w zakresie polityki przestrzennej:

- w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - planowanie i realizowanie zabudowy na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem),
 - utrzymanie naturalnych ciągów ekologicznych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych oraz uzupełnianie ciągów komunikacyjnych zielenią uliczną,
 - ochrona połączeń pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej,
 - nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych wszelkich form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska;
- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - ochrona cennych obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez strefę konserwatorską, wpis do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków,
 - wykorzystanie walorów kulturowych gminy w celu rozwoju turystyki,
 - ochrona ekspozycji obiektów zabytkowych (szczególnie Willi Rudolfa Hoffmana, Pałac Kindlera w Widzewie) oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
 - zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu – eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi;

- w zakresie rozwoju komunikacji:
 - modernizacja sieci dróg lokalnych;
- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
 - pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną w terenach istniejącej zabudowy, przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu,
 - zasada równoległej realizacji zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
 - poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa, z zachowaniem niezawodności dostępu do poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
 - zapewnienie dostępu do mediów, w celu poprawy warunków życia mieszkańców;
- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:
 - wykorzystanie położenia w sąsiedztwie Łodzi oraz w strukturze osadniczej województwa dla podnoszenia jej atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania,
 - uzyskanie przestrzennej ciągłości terenów zurbanizowanych i terenów otwartych przy uwzględnieniu zasady eliminacji rozpraszania zabudowy, wykorzystanie terenów już zainwestowanych i uzbrojonych oraz maksymalnego zachowania terenów otwartych spełniających funkcję ekologiczną, przestrzenno-kompozycyjną i funkcjonalną,
 - uzyskiwanie coraz wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez korektę układu komunikacyjnego oraz podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - dążenie do przeniesienia funkcji uciążliwych poza zespoły zabudowy mieszkaniowej, w tym m.in. rozdzielenie funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej,
 - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z istniejącą zabudową,
 - przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja), modernizację dróg i dostosowanie ich do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - wykorzystanie położenia gminy w stosunku do układu dróg międzyregionalnych i regionalnych (droga ekspresowa S14) dla dalszej aktywizacji gospodarczej terenów gminy,
 - stworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, przygotowanie bazy terenowej pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,
 - wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych,
 - tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej.

W zakresie osadnictwa i budownictwa mieszkaniowego określa się następujące kierunki rozwoju:

- adaptacja, uzupełnienia i modernizacja istniejącej zabudowy;

- dopuszczenie przekształceń funkcji pierwotnych (zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej) do funkcji usług lokalnych;
- ograniczenie możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowy na obszarach systemu terenów otwartych, w ekosystemie cieków wodnych (o niekorzystnych warunkach fizjograficznych);
- kształtowanie nowej zabudowy w ramach strefy dopuszczalnego zainwestowania – tworzenie zabudowy zwartej (realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wzdłuż istniejących dróg);
- realizację zabudowy usługowej i gospodarczej z dostosowaniem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- uzupełnienie niezbędnego zakresu usług podstawowych.

Planuje się nowe tereny zabudowy mieszkaniowo wielorodzinnej, jednak przeważającą formą zabudowy będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Miejscowość Ksawerów jest ośrodkiem usługowym o zasięgu lokalnym obsługującym, w zakresie usług ponadpodstawowych, teren całej gminy. Pełni funkcję administracyjną, stanowi ośrodek koncentracji usług. W miejscowości Nowa Gadka planuje się dalszy rozwój terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

Funkcja usługowa na opracowywanym terenie powinna się rozwijać w celu poprawy jakości życia mieszkańców. Oprócz wydzielonych terenów pod usługi komercyjne i publiczne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M1,MNU), dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych wśród zabudowy mieszkaniowej (tereny M3, M2).

Funkcja przemysłowa powinna być ukierunkowana na przemysł nieuciążliwy, nie powodujący strat w środowisku przyrodniczym.

Planuje się rozwój terenów przemysłowych i przemysłowo-usługowych w pobliżu drogi ekspresowej S14, m.in. jako poszerzenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz dalszy rozwój terenów przemysłowych i przemysłowo-usługowych głównie w południowo-zachodniej części Ksawerowa. Przewiduje się także mniejsze tereny produkcyjne wzdłuż byłej drogi krajowej – ul. Łódzkiej. Ponadto dopuszcza się utrzymanie istniejących zakładów produkcyjnych w terenach mieszkaniowo-usługowych.

XXI. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W części graficznej studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego), wskazane zostały główne kategorie terenów, które zostały rozróżnione ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości ich przekształceń. Ostateczny przebieg granic terenów i wielkość wskaźników zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz ucytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostają następujące tereny:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej;

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

MNU.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią towarzyszącą;

U – tereny zabudowy usługowej;

UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

UKr - tereny usług kultu religijnego;

UO - tereny usług oświaty;

US - tereny usług sportu;

PU, PU.1, PU.2 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

R – tereny rolnicze;

ZC – tereny cmentarzy;

ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych

ZL – tereny lasów;

ZP – tereny zieleni urządzonej;

ZN, ZN.1 – tereny zieleni nieurządzonej;

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

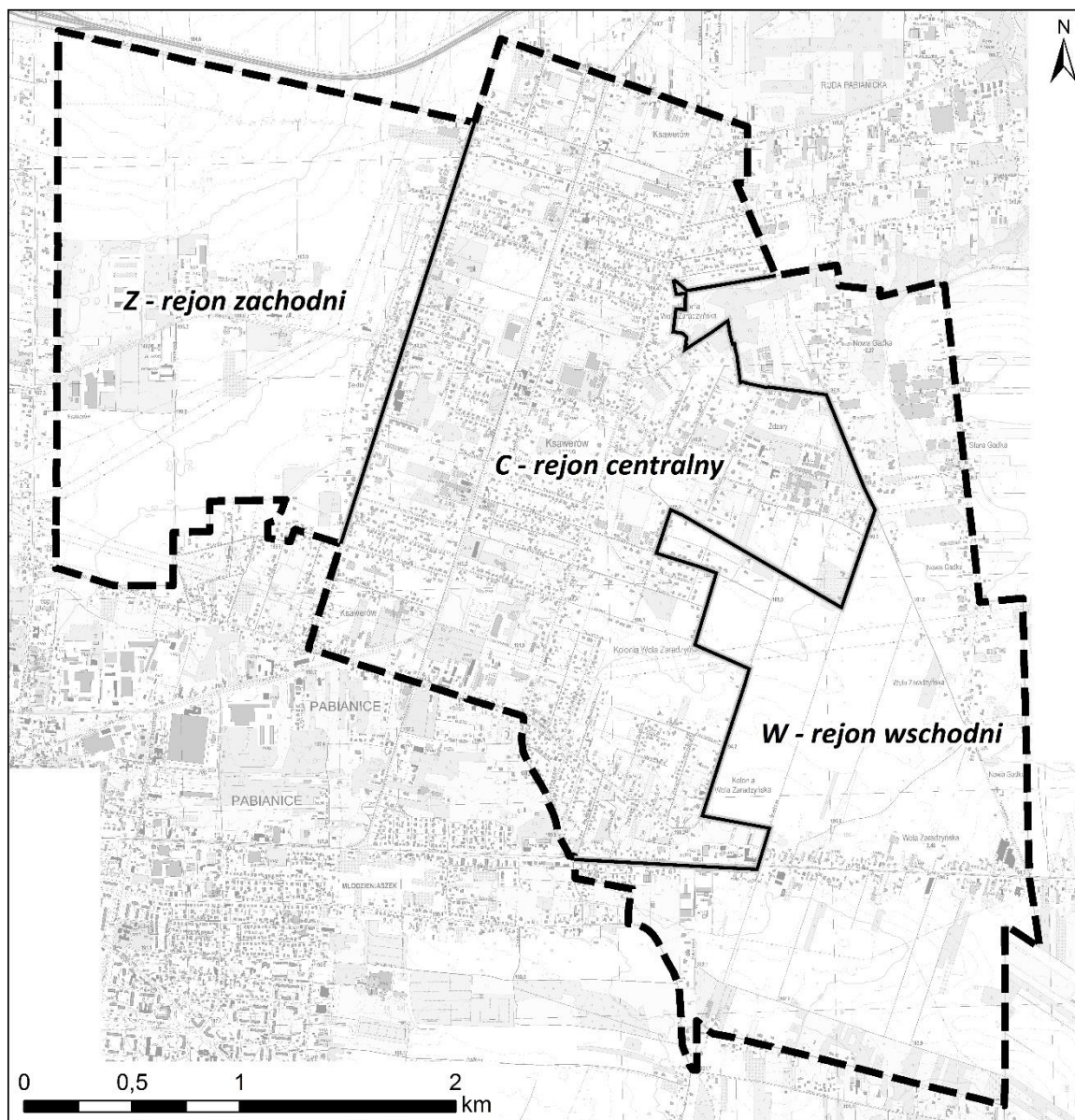
Dla powyższych terenów określa się podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia, standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

W celu konkretyzacji wielofunkcyjnego charakteru i kierunków rozwoju przestrzennego gminy Ksawerów obszar gminy podzielono na 3 rejony:

- rejon centralny,
- rejon zachodni,
- rejon wschodni.

Podział gminy na rejony ma na celu rozróżnienie specyfiki każdego z obszarów.

Rysunek 14 Podział gminy Ksawerów na rejony



-  granica administracyjna gminy
-  granica podziału gminy na rejony

C - rejon centralny to obszar o typowo miejskim charakterze, gdzie nowa zabudowa będzie nosić cechy zabudowy małomiasteczkowej, o gęstej strukturze.

C.M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - postuluje się o lokalizowanie zabudowy usługowej oraz usług w nowej zabudowie mieszkaniowej minimum w parterach budynków w rejonie koncentracji usług, wyznaczonym wzdłuż ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II i Pocztowej,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 16 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
 - dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 20% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - zakaz lokalizacji baz transportowych,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji,
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleni izolacyjna,
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodniczych,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,

- postuluje się o lokalizowanie zabudowy usługowej oraz usług w nowej zabudowie mieszkaniowej minimum w parterach budynków w rejonie koncentracji usług, wyznaczonym wzdłuż ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II i Pocztovej,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
- maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz lokalizacji baz transportowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji,
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodnich,
 - zieleń urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - postuluje się lokalizowanie zabudowy usługowej oraz usług w nowej zabudowie mieszkaniowej minimum w parterach budynków w rejonie koncentracji usług, wyznaczonym wzdłuż ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II i Pocztovej,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,

- dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
- dostosowanie formy architektonicznej nowo realizowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- maksymalna wysokość budynków do 10 m,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz lokalizacji baz transportowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.U – tereny zabudowy usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, drobna wytwórczość,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleń izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków do 15 m,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty handlu i obiekty handlowo-usługowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, drobna wytwórczość,
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleni izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków do 15 m,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.UKr – tereny usług kultu religijnego

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty sakralne
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - lokale mieszkalne,
 - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zieleni urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dowolne formy dachów,
 - maksymalna wysokość budynków do 30 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.UO – tereny usług oświaty

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - usługi oświaty,
 - inne usługi społeczne, m.in. w zakresie usług sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
 - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - usługi społeczne, w tym usług administracyjnych, usług zdrowia
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków do 16 m,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - postuluje się o lokalizowanie zabudowy usługowej w rejonie koncentracji usług, wyznaczonym wzdłuż ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II i Pocztowej,

- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- maksymalna wysokość budynków do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych, konstrukcyjnych, technologicznych i funkcjonalnych,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zaleca się wyznaczać strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU.

C.PU.1 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - postuluje się o lokalizowanie zabudowy usługowej w rejonie koncentracji usług, wyznaczonym wzdłuż ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II i Pocztovej,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - maksymalna wysokość budynków do 10 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych, konstrukcyjnych, technologicznych i funkcjonalnych,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
 - przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zaleca się wyznaczać strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU.

C.ZP – tereny zieleni urządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zieleń parkowa, skwery, ogrody,
 - zieleń izolacyjna,
 - wody płynące i zbiorniki wodne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, jako towarzysząca terenom zieleni urządzonej, w tym gastronomia itp.,
 - urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,

- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% terenu,
 - dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni jako nieurządzonej,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

C.ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - ogrody działkowe.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń nieurządzona i urządzona,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

C.ZN – tereny zieleni nieurządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zieleń łąkowa, przywodna, łąki, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- wody powierzchniowe,
 - ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych).
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - utrzymanie terenów rolniczych,
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
 - zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

C.ZN.1 – tereny zieleni nieurządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zielen łąkowa, przywodna, łąki, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe,
 - ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych).
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - utrzymanie terenów rolniczych,
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

C.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zielen nieurządzona.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

Z – rejon zachodni to teren o strukturze scentralizowanej, charakteryzujący się wielofunkcyjnością, gdzie planowany jest rozwój terenów produkcyjnych.

Z.M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zielen urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 17 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 20% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz lokalizacji baz transportowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleń izolacyjna,
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodniczych,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
 - dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz lokalizacji baz transportowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z.M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji,
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodniczych,
 - zieleni urządzonej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - dostosowanie formy architektonicznej nowo realizowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - maksymalna wysokość budynków do 10 m,
 - dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - zakaz lokalizacji baz transportowych,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z.U – tereny zabudowy usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, drobna wytwórczość,
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleni izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków do 15 m,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z.UO – tereny usług oświaty

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - usługi oświaty,
 - inne usługi społeczne, m.in. w zakresie usług sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
 - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - usługi społeczne, w tym usług administracyjnych, usług zdrowia
 - zieleni urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków do 16 m,

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z.US – tereny usług sportu

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, skate-parki, pola golfowe, pola do mini golfa, itp.),
 - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji, w tym m.in. handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dowolne formy dachów,
 - maksymalna wysokość budynków do 16 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Z.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,

- maksymalna wysokość budynków do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, technologicznych i funkcjonalnych,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zaleca się wyznaczać strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU,
- w sołectwie Ksawerów-Zachód, wyznacza się pas zieleni izolacyjnej oznaczony na załączniku nr 2b symbolem graficznym o szerokości min. 20 m.

Z.PU.2 – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - maksymalna wysokość budynków do 40 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, technologicznych i funkcjonalnych,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
 - przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zaleca się wyznaczać strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU,
 - w sołectwie Ksawerów-Zachód, wyznacza się pas zieleni izolacyjnej oznaczony na załączniku nr 2b symbolem graficznym o szerokości min. 20 m.

Z.ZC – tereny cmentarzy

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
 - kaplica,
 - parkingi,
 - zieleń urządzona,

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z.ZP – tereny zieleni urządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zieleni parkowa, skwery, ogrody,
 - zieleni izolacyjna,
 - wody płynące i zbiorniki wodne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, jako towarzysząca terenom zieleni urządzonej, w tym gastronomia itp.,
 - urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% terenu,
 - dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni jako nieurządzonej,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

Z.ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - ogrody działkowe.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleni nieurządzona i urządzona,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

Z.ZN – tereny zieleni nieurządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zieleni łąkowa, przywodna, łąki, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe,
 - ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych).
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
- utrzymanie terenów rolniczych,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
- zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

Z.R – tereny rolnicze

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych i służące wyłącznie produkcji rolniczej,
 - wody powierzchniowe,
 - zieleń urządzona,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych).
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
 - wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych,
 - poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).

Z.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń nieurządzona.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

Z.IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, ciepłownictwem.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W - rejon wschodni to obszar o charakterze wiejskim, gdzie dominować będzie zabudowa cechująca się niską intensywnością i wysokim udziałem zieleni.

W.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleń izolacyjna,
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodniczych,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
 - dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - zakaz lokalizacji baz transportowych,

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W.MNU.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zieleń urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleń izolacyjna,
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodniczych,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 12 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
 - dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - zakaz lokalizacji baz transportowych,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W.M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,

- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji,
- zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach ogrodnich,
- zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - dostosowanie formy architektonicznej nowo realizowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - maksymalna wysokość budynków do 10 m,
 - dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - zakaz lokalizacji baz transportowych,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W.M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią towarzyszącą

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych i ogrodnich,
 - zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleni izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,

- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- maksymalna wysokość budynków:
 - do 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 15 m dla budynków usługowych,
 - do 16 m dla budynków związanych z produkcją w gospodarstwach ogrodniczych,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- zakaz lokalizacji baz transportowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
- zagospodarowanie terenu uwzględniające przepisy odrębne dotyczące ochrony złóż kopalni.

W.U – tereny zabudowy usługowej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, drobna wytwórczość,
 - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp., zieleń izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, jeżeli nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów,
 - maksymalna wysokość budynków do 15 m,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W.UKr – tereny usług kultu religijnego

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty sakralne
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - lokale mieszkalne,
 - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dowolne formy dachów,
 - maksymalna wysokość budynków do 30 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, handel wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
 - zabudowa usługowa.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - maksymalna wysokość budynków do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, technologicznych i funkcjonalnych,

- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej zaleca się wyznaczać strefy zieleni izolacyjnej, zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU.

W.ZN – tereny zieleni nieurządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zielenią łąkową, przywodną, łąkami, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe,
 - ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych).
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - utrzymanie terenów rolniczych,
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
 - zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

W.R – tereny rolnicze

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych i służące wyłącznie produkcji rolniczej,
 - wody powierzchniowe,
 - zielenią urządzoną,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych).
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,

- wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnianiem gatunków rodzimych,
- poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).

W.ZL – tereny lasów

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - lasy.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń nieurządzona i urządzona,
 - ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych),
 - urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego miasta oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
 - gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo – leśne sporządzane przez właściwe służby,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej,
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
 - zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

W.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń nieurządzona.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

W.IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, ciepłownictwem.

- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

XXII. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Tereny z ograniczeniami zabudowy

- strefy sanitarne wokół cmentarza 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- tereny przyległe do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- drogi wojewódzkie, z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- pasy technologiczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na części obszaru gminy obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Łódź. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. Ponadto, na części obszaru gminy Ksawerów zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych tj. w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska.

2. Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny lasów, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem ZL,
- tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem Zn,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem WS.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie

środowiska, bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z ustaleniami w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz przepisami odrębnymi.

Poza terenami wyłączonymi spod zabudowy, ograniczeniom w lokalizowaniu zabudowy podlegają ponadto tereny występowania gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych (I-III), zgodnie z ustaleniami w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz przepisami odrębnymi.

XXIII. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU

1. Polityka ochrony przyrody i krajobrazu

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego w terenach o najwyższym stopniu rozwoju procesów urbanizacyjnych oraz terenach o zdegradowanych walorach przyrodniczych. Natomiast w terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- utrzymanie różnorodności biologicznej;
- w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy chronić przed zabudową i antropopresją system przyrodniczy gminy, obejmujący obszary o charakterze najmniej przekształconym antropogenicznie, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, w szczególności cieki tworzące szkielet systemu terenów zieleni, zbiorowiska łąkowe, oczka śródpolne;
- wyłączenie dna doliny rzeki Gadki spod zabudowy, dążenie do renaturyzacji doliny poprzez utrzymanie i ochronę zbiorowisk roślinnych terenów podmokłych, w tym zadrzewień olszowych, łozowisk oraz zbiorowisk łąkowych występujących w części północno-wschodniej gminy;
- w strefie ochrony rzeki Gadki utrzymanie i realizację pasów zieleni, w tym ciągów zieleni wysokiej utworzonych z gatunków rodzimych z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej, dążenie do odkrycia cieku w miejscach, gdzie jest on obecnie podziemnym kanałem;
- ochrona lasów jako istotnych elementów w systemie powiązań ekologicznych — nieliczne tereny leśne powinny podlegać ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne, a gleby najniższych klas bonitacyjnych i nieużytki wskazuje się jako obszary potencjalnych zalesień w celu tworzenia zwartych kompleksów leśnych;
- kształtowanie struktury rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwiające zachowanie istniejących zasobów biocenozy o charakterze naturalnym i wykształcenie się nowych, w tym śródpolnych oczek, torfowisk, zadrzewień;
- zachowanie drożności powiązań ekologicznych, w tym zachowanie luk w zabudowie, umożliwiających migrację gatunków drobnych zwierząt;

- ochrona i rewaloryzacja zabytkowych parków poprzez zakaz dokonywania zmian naruszających układ przestrzenny parku, zakaz wykonywania robót szkodliwych dla parku, realizację niezbędnej pielęgnacji roślinności parkowej;
- ochrona i odtwarzanie zadrzewień przydrożnych, w tym wyróżniającej się krajobrazowo alei zlokalizowanej wzdłuż ulicy Szkolnej w sołectwie Ksawerów-Zachód, a także zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
- zmniejszenie antropopresji poprzez rozbudowę zbiorczego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienie dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizację dróg (oczyszczanie wód opadowych z koron dróg), zmniejszenie wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki oraz sektora komunalnego;
- ochrona powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz ich jakości;
- dążenie do racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych.

Krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo-kulturowy w gminie nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody. W granicach gminy występuje jedynie pomnik przyrody — okazały klon srebrzysty.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na podstawie niniejszego studium należy uwzględnić ustalenia wynikające z ustanowienia pomnika przyrody, tj. zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji

W granicach administracyjnych gminy Ksawerów, zgodnie z Bilansem złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2018 r., występuje jedno udokumentowane złożo kopalin — „Gospodarz” (surowce ilaste ceramiki budowlanej). Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który będzie posiadał koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. W przypadku podjęcia eksploatacji, po jej zakończeniu wskazane jest przywrócenie obszarów poeksploatacyjnych w system przyrodniczy gminy.

Zagospodarowanie przestrzeni w strefie występowania udokumentowanego złoża kopalin w sposób zapewniający w przyszłości możliwość podjęcia eksploatacji wymaga pozostawienia obszaru nad złożem wolnym od zabudowy.

W gminie obecnie nie funkcjonuje żaden teren i obszar górniczy.

3. Polityka ochrony gleb

Jakość gleb jest wiodącym elementem w analizie warunków przyrodniczych rolniczej przestrzeni produkcyjnej danego obszaru. Gmina Ksawerów charakteryzuje się znacznym udziałem gleb stosunkowo wysokich klas bonitacyjnych, gleby III klasy bonitacyjnej zajmują ponad 40% użytków rolnych. Ochronie podlegają grunty rolne, grunty leśne oraz oczka wodne, stale lub okresowo podmokłe. Największe zagrożenie dla zasobów glebowych gminy stanowi zmiana przeznaczenia na cele budowlane oraz degradacja gleb związana z ich zanieczyszczeniem przez ścieki komunalne oraz niewłaściwe stosowanie środków chemicznych oraz nawozów naturalnych w rolnictwie. Gleby powiatu pabianickiego, a więc i gminy Ksawerów, charakteryzują się znacznym zakwaszeniem, dominują gleby bardzo kwaśne i kwaśne. W znacznej części są to gleby zdegradowane z powodu nadmiernego zakwaszenia oraz zubożenia w podstawowe składniki pokarmowe. W glebach zakwaszonych wzrasta szybko przyswajalność i pobieranie przez rośliny metali ciężkich. Gleby te wymagają nawożenia potasem i fosforem oraz wapnowania.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gleb:

- ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- ochrona przed zabudową terenów gleb najwyższych klasach bonitacyjnych, jednakże ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Łodzi oraz bliskość trasy ekspresowej S-14, a tym samym silną presję urbanistyczną oraz przekształcenie środowiska przyrodniczego, dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- stosowanie kompleksowej gospodarki związanej z oczyszczaniem ścieków bytowych i przechowywaniem nawozów naturalnych;
- likwidacja „dzikich” składowisk odpadów;
- przeciwdziałanie degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych;
- zachowanie oraz zakładanie pasów zadrzewień śródpolnych na liniach spływu wód;
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie rzek, w zagłębieniach bezodpływowych, na których wykształciły się zbiorniki łąkowe;
- zachowanie śródpolnych torfowisk, oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
- rekultywacja nieużytków;
- właściwe utrzymanie urządzeń melioracyjnych.

4. Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Wody powierzchniowe należy chronić przed zanieczyszczeniem w sposób kompleksowy zgodnie z najnowszymi technologiami i obowiązującymi przepisami oraz z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej. Ochrona wód (w tym szczególnie wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych.

W celu utrzymania dobrego stanu wód oraz ograniczenia zagrożeń dla wód otwartych i podziemnych, przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzania ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznych względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych;

- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w celu zagospodarowania wód opadowych jako główny odbiornik wskazuje się rzekę Gadkę, jednocześnie wskazuje się na konieczność wyłączenia dna dolny rzeki z zabudowy oraz przywrócenia jej funkcji podstawowego odbiornika wód opadowych z większości terenów gminy;
- ograniczenie rolniczego użytkowania gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych;
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych, a także nawozów naturalnych (gnojówka, gnojowica) bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska do struktur hydrogeologicznych,
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych, zachowanie otulin biologicznych, zachowanie zbiorowisk łąkowych, stanowiących obszary samooczyszczania się wód oraz chroniące przed bezpośrednim wpływem zanieczyszczeń do wód powierzchniowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego, edukacja ekologiczna w zakresie oszczędzania wody,
- likwidacja nieczynnych studni,
- ze względu na duże zagrożenie suszą wskazane zwiększenie zdolności retencyjnych obszaru, poprzez zachowywanie istniejących oczek polnych, terenów podmokłych, lasów, zadrzewień, zwiększanie lesistości gminy oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody, zwiększanie retencyjności zlewni przy pomocy technicznych rozwiązań na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy.

Obszar gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka. Zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną dla danego zbiornika wód podziemnych teren gminy położony jest poza granicami proponowanych obszarów ochrony. W niniejszej dokumentacji przyjęto, iż na obszarze poza proponowanymi obszarami ochronnymi zbiornika potencjalne zagrożenie dla jakości wód ze strony źródeł antropogenicznych jest małe lub nieistotne i stąd też nie ma potrzeby wprowadzania szczególnych ograniczeń w użytkowaniu terenu.

Zgodnie z danymi RZGW Poznań na terenie gminy Ksawerów nie występują strefy ochrony pośredniej ujęć wód ustanowione rozporządzeniami Dyrektora RZGW w Poznaniu. Na podstawie danych zawartych w bazach katastru wodnego regionu wodnego Warty na terenie gminy nie stwierdzono również występowania stref ochrony bezpośredniej ujęć wód.

5. Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym

Stan powietrza atmosferycznego zależy głównie od dwóch źródeł zanieczyszczeń:

- emisji z zakładów przemysłowych i energetycznych, w tym zlokalizowanych głównie poza terenami gminy, w obrębie Aglomeracji Łódzkiej,
- niskiej emisji, czyli emisji lokalnej z palenisk domowych, małych kotłowni oraz pochodzących z transportu samochodowego.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ograniczenie emisji ze spalania węgla w piecach domowych – zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne (energia elektryczna, gaz, oleje opałowe), wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej,
- przebudowa systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim poprzez wykorzystanie kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych, a także pomp ciepła, kotłowni na biomasę: zrębki wierzby energetycznej, pelet itd.,
- zapewnienie powszechnego dostępu do gazu ziemnego,
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego,
- stosowanie technik i technologii zapobiegających i ograniczających emisję pyłów,
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza ,
- poprawa stanu technicznego dróg, w celu zmniejszenia emisji spalin,
- poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne, zwiększenie udziału terenów biologicznie aktywnych,
- tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, w szczególności w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych oraz terenów przemysłowych,
- promowanie i zwiększenie atrakcyjność zbiorowych i proekologicznych środków transportu, rozwój ścieżek rowerowych.

Hałas jest czynnikiem w znacznym stopniu wpływającym na jakość warunków zamieszkania i wypoczynku człowieka. Ochrona przed hałasem polega na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego, a co najwyżej na poziomie tego hałasu oraz zmniejszenie hałasu co najmniej do poziomu dopuszczalnego, gdy został on przekroczony. Działania te mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska.

Państwowy Zakład Higieny, na podstawie ankiet, opracował także subiektywną skalę uciążliwości hałasu. Wynika z niej, że najbardziej dokuczliwy jest hałas komunikacyjny, znaczny wpływ na utrzymanie klimatu akustycznego ma hałas sąsiedzki, osiedlowy, a także hałas przemysłowy. Hałas drogowy jest głównym źródłem zakłóceń środowiska akustycznego. Poziom hałasu komunikacyjnego zależy zarówno od czynników, takich jak natężenie ruchu, prędkość pojazdów, ich stan techniczny czy rodzaj i stan nawierzchni, po której poruszają się owe pojazdy, jak i od rodzaju otaczającej zabudowy.

Do terenów chronionych przed nadmiernym hałasem należą tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, cele rekreacyjno-wypoczynkowe, cele mieszkaniowo-usługowe. Zasięg i rodzaj terenów chronionych przed hałasem określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony przed hałasem:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni,
- poprawienie organizacji ruchu w celu zwiększenia płynności jazdy,
- budowa ścieżek rowerowych,

- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg, oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (mieszkalne, użyteczności publicznej), jednokondygnacyjnych, wielokondygnacyjnych, wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych,
- właściwe kształtowanie linii zabudowy i brył powstających budynków w celu zminimalizowania wpływu hałasu drogowego,
- zwiększanie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych poprzez wymianę stolarki budowlanej, budowę ekranów akustycznych,
- wprowadzanie ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- odtworzenie zadrzewień przydrożnych jako naturalnych ekranów ograniczających rozprzestrzenianie się hałasu, zakładanie zieleni wysokiej ochronnej przy zakładach przemysłowych i usługowych oraz tworzenie enklaw zieleni publicznej w obszarach zabudowanych.

Szczególną ochroną przed hałasem należy również objąć tereny położone przy drodze ekspresowej S14, która biegnie przez teren Łodzi. Ochrona ta powinna polegać przede wszystkim na:

- ograniczeniu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów objętych ochroną w strefach ograniczonego użytkowania wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- w przypadku istniejącej zabudowy należy zapewnić warunki dla zlokalizowania obiektów ochrony czynnej (zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne).

Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są: stacje radiowe i telewizyjne, elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej, urządzenia radiolokacyjne oraz radionawigacyjne. Dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego w zależności od funkcji obszaru określa szczegółowo rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania i dotrzymywania tych poziomów.

Głównym zadaniem jest ograniczenie wpływu promieniowania elektromagnetycznego na mieszkańców gminy poprzez:

- dotrzymywanie obowiązujących norm w zakresie promieniowania elektromagnetycznego jonizującego i niejonizującego;
- ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych, np. nadajników telefonii komórkowej, poprzez odpowiednie zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego;
- wykorzystywanie w projektowaniu linii przesyłowych nowych technologii materiałowych i rozwiązań projektowych dla wyeliminowania w otoczeniu linii, a zwłaszcza na powierzchni ziemi natężeń pola powyżej 1kV/m;
- ograniczanie w planach zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowy pod trasami linii przesyłowych i w pobliżu stacji transformatorowych;
- ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania na terenach, gdzie odpowiednie analizy wykazują znaczne przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania.

6. Polityka ochrony terenów leśnych

Racjonalna gospodarka leśna zapewnia: ochronę gleb i terenów szczególnie narażonych na zniszczenie lub uszkodzenie oraz ochronę wód powierzchniowych i głębinowych. Właściwa gospodarka leśna pozwala miejscowym lasom na spełnianie różnych funkcji, które można podzielić na dwie podstawowe grupy: funkcja produkcyjna i pozaprodukcyjna. Funkcje produkcyjne (gospodarcze) lasu polegają na zdolności do produkcji biomasy i ciągłego powtarzania tego procesu, co umożliwia trwałe użytkowanie drewna i surowców nieдрzewnych pozyskiwanych z lasu, w tym użytków gospodarki łowieckiej. Do funkcji pozaprodukcyjnych zaliczyć należy: funkcje ekologiczne i społeczne. Funkcje ekologiczne wyrażają się między innymi korzystnym wpływem lasów na kształtowanie: klimatu, atmosfery, regulacji obiegu wody w przyrodzie, ochronę gleb przed erozją i krajobrazu przed stepowaniem, zachowanie potencjału biologicznego (różnorodność gatunków i ekosystemów) i różnorodności krajobrazu. Funkcje społeczne lasu kształtują głównie korzystne warunki: zdrowotne, rekreacyjne, turystyczne i edukacyjne dla społeczeństwa.

Gmina Ksawerów charakteryzuje się bardzo niskim udziałem kompleksów leśnych (lesistość gminy – 0,3%) oraz znacznym ich rozdrobnieniem. Najcenniejsze kompleksy leśne, o dominacji olchy czarnej, występują w obrębie doliny rzeki Gadka. Ponadto drobne kompleksy leśne wyróżnia się w części południowo-wschodniej gminy. Podstawowe zadanie stanowi zatem ochrona istniejących kompleksów leśnych oraz dążenie do zwiększenia stopnia lesistości gminy poprzez kształtowanie zwartych struktur w nawiązaniu do istniejących zbiorowisk leśnych.

Ochrona lasów polega na trwałym ich utrzymywaniu i zapewnieniu ciągłości ich użytkowania. Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów leśnych:

- ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne, zachowanie co najmniej obecnej powierzchni terenów leśnych, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub drogi nie powinny powodować dalszej fragmentacji i rozdrobnienia kompleksów leśnych,
- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej,
- powiększanie areалу gruntów leśnych przez zalesianie gruntów o najniższych walorach produkcyjnych, w tym terenów nieprzeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi, wzmacniając ich ekologiczną stabilność i spójność przestrzenną struktur ekologicznych,
- wyznaczenie granicy polno-leśnej wokół istniejących kompleksów leśnych, w celu ochrony strefy ekotonowej,
- przywracanie wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej.

XXIV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Dobra kultury

powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Ochronę dziedzictwa kulturowego należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych, w tym ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego będą opierały się na wskazaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sformułowaniu nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne.

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego w gminie:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej;
- konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, domów zabytkowych oraz innych zabytków,
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- realizację funkcji wykluczających dewastację zabytkowych parków, dla terenów do nich przyległych zagospodarowanie terenu zapewniające właściwą ekspozycję parku, utrzymanie zabytkowego układu kompozycyjnego oraz ochronę starodrzewia,
- w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zakaz wprowadzania funkcji kolidujących, mogących stanowić dla nich uciążliwość tj. działalność produkcyjna i usługowa mogąca pogorszyć stan środowiska i odbiór wizualny otoczenia obiektu zabytkowego,
- dążenie do usunięcia lub przebudowy elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych,
- realizacja nowoprojektowanych obiektów o formach architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji kształtowania i sytuowania zabudowy,
- zachowanie i ochrona zabytków archeologicznych,
- zachowanie funkcji, założenia urbanistycznego, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie wartościowych zadrzewień i zakrzewień, alei charakterystycznych dla krajobrazu oraz obowiązek uzupełnienia zasadniczo gatunkami rodzimymi i zgodnymi ze składem gatunkowym,
- zachowanie i ochrona przydrożnych kapliczek i figurek,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy.

W gminie występują obiekty i układy zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz wpis do gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- zakaz wprowadzania urządzeń technicznych, masztów itp. na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

Istniejący cmentarz podlega ochronie jako obiekt o wartości historycznej, kulturowej, a także krajobrazowej.

Ochroną obejmuje się historyczne rozplanowanie ulic miejscowości Ksawerowa. Ochronie podlegają zasadnicze elementy prostokątnego rozplanowania, układ ulic, osi widokowych i kompozycyjnych, linie zabudowy, skala kształtowania zabudowy, istniejące szpalery drzew.

W zakresie ochrony wartości kulturowych, na obszarze gminy zostały wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa ochrony ekspozycji,
- strefa ochrony archeologicznej.

Strefa ochrony ekspozycji

Działalność konserwatorska w strefie ochrony ekspozycji (powołanej w celu zachowaniu ekspozycji zabytków i odpowiedniego zagospodarowania ich otoczenia) zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim: zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji

technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji w Ksawerowie Widzew dla terenu wokół pałacu Oskara Kindlera oraz terenu wokół willi wraz z parkiem w Ksawerowie. W granicach tej strefy obowiązują następujące ustalenia:

- nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie formy architektonicznej;
- ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło, dopuszcza się stosowanie blacho-dachówki,
- zakaz lokalizacji wielkogabarytowych: reklam, tablic i napisów, a także ogrodzeń z prefabrykowanych wykonanych z elementów betonowych,
- zakaz wprowadzania ogrodzeń przesłaniających widok z tras ruchu kołowego i pieszego w kierunku zabytkowych obiektów oraz zespołów przestrzennych,
- wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
- wysokość nowej zabudowy powinna być dostosowana do wysokości budynków sąsiadujących, ale nie większa niż 10,0 m,
- nowa zabudowa, w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, sposobie i wyglądzie elewacji zewnętrznych, powinna stanowić harmonijnie skomponowaną całość,
- w granicach wyznaczonej strefy dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej nieprzewyższających istniejącej zabudowy,
- ustala się wymóg odtwarzania zabytkowych układów zieleni, w tym alei, wykonywanie uzupełnienia nasadzeń gatunkami rodzimymi, charakterystycznymi dla poszczególnych obiektów,
- dostosowanie wszelkich działań inwestycyjnych do wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Strefa ochrony układu przestrzennego

W środkowej części gminy Ksawerów zachowało się geometryczne rozplanowanie przestrzenne na rzucie prostokąta. Oś podłużną układu przestrzennego stanowi ulica Łódzka. Równolegle do niej przebiegają ulice stanowiące krawędzie „prostokąta” – Zachodnia na północnym zachodzie i Wschodnia na południowym zachodzie. Oś poprzeczną stanowią ulice Jana Pawła II i Poczta, do nich równolegle przebiegają ulice ograniczające „prostokąt” od północnego wschodu – ul. Mały Skręt, a od południowego wschodu – ul. Widzewska i Ksawerowska.

Wyznacza się strefę układu przestrzennego, w której ustala się ochronę i zachowanie historycznej struktury przestrzennej, poprzez kształtowanie zabudowy oraz układu komunikacyjnego w sposób nawiązujący do istniejącego charakteru obszaru oraz zapobiegający powstawaniu obiektów dysharmonizujących z otoczeniem.

Strefa ochrony archeologicznej

Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary, na których zewidencjonowano lub istnieje prawdopodobieństwo występowania zabytków archeologicznych.

W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu, tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy związane z badaniami archeologicznymi zgodnie z zakresem ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Nadzór archeologiczny jest to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Na terenie gminy Ksawerów nie występują miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 11 zabytków archeologicznych, wszystkie zabytki ujęte są w ewidencji zabytków. Zabytki te posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregośkolwiek z nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W obrębie zewidencjonowanych zabytków archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia poprzedzających badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wokół zabytków archeologicznych wyznacza się strefę ochrony archeologicznej.

XXV. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Kierunki rozwoju systemu komunikacji

Polityka transportowa

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien utrzymywać harmonię z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym. Powinien dążyć do równoprawności użytkowników ruchu: samochodów, komunikacji zbiorowej, rowerowej oraz pieszej. Główne cele polityki komunikacyjnej koncentrują się na:

- zapewnieniu mieszkańcom gminy dogodnej dostępności do celów ich podróży i miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego,
- eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w wyniku rozbudowy tego układu,

- wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do układu dróg międzyregionalnych i regionalnych (autostrada A1, A2, droga ekspresowa S14) dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy,
- modernizacja sieci dróg lokalnych;

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- modernizacja sieci dróg lokalnych;
- utrzymanie przebiegu istniejących dróg gminnych – usprawnienie powiązań wewnętrznych gminy i obsługi terenów zainwestowanych poprzez poprawę ich nawierzchni,
- zalecenie sporządzenia harmonogramu budowy odcinków dróg gminnych skoordynowanego z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,
- podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,
- wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
- zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej,
- dopuszczenie lokalizacji ścieżek i tras rowerowych na terenie gminy,
- utrzymanie i modernizacja przebiegu istniejącej linii tramwajowej,
- utworzenie pętli autobusowej przed Urzędem Gminy.

Gmina Ksawerów nie dysponuje systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia spójnego systemu należy opracować koncepcję sieci ścieżek rowerowych na terenie gminy. Przy tworzeniu koncepcji należy zwrócić uwagę na szlaki turystyczne przebiegające przez gminę. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

- bezpieczeństwie – ograniczenie niebezpieczeństwa dla rowerzystów i innych uczestników ruchu poprzez minimalizację kolizji drogowych,
- spójności – łatwa orientacja i spójna całość z systemem lokalnych tras rowerowych,
- bezpośredniości – tworzenie tras tak aby uniknąć zbędnych objazdów, wydłużających drogę,
- wygodzie – łatwość korzystania z tras przez wszystkich rowerzystów, tak aby trasa nie wymagała nadmiernego wysiłku oraz przystosowanie odpowiednio nawierzchni,
- atrakcyjności – trasy powinny przebiegać przez atrakcyjne tereny oraz zapewnić rowerzystom poczucie bezpieczeństwa poprzez m.in. odpowiednie oświetlenie trasy.

Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo-ulicznej

Określa się zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci drogowo-ulicznej, przedstawionej na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego: droga krajowa nr 71 (planowana zmiana numeru na 91):

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego zgodnie

z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;

- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy GP np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Droga klasy głównej: droga wojewódzka nr 482:

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy głównej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy G np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej:

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy Z np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy lokalnej i dojazdowej:

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi klasy lokalnej lub dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi;
- możliwość lokalizacji bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych;

- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny w gminie Ksawerów, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego). W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zapewnienia, w jak największym zakresie, dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek budowlanych w istniejących i planowanych terenach budowlanych.

Dla dróg zlokalizowanych na terenie gminy ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

- ulepszanie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych,
- remont nawierzchni dróg asfaltowych,
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowo-ulicznej:

- w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania:
 - zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej),
 - ścieżek rowerowych,
- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi sytuowanie obiektów budowlanych, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,
- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości.

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy. Miejsca do parkowania powinny być lokalizowane w terenie inwestycyjnym. Minimalna ilość miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące jak i projektowane obiekty na danym terenie.

Zaleca się, aby w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określać minimalne wskaźniki parkingowe zgodnie z poniższą tabelą. Ustalone wskaźniki nie obowiązują dla terenów parkingów niezwiązanych z żadną inwestycją.

Tabela 29. Wskaźniki parkingowe

Obiekty	Minimalne wskaźniki parkingowe
budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2/1 mieszkanie
budynki mieszkalne jednorodzinne	1/1 wydzielony lokal mieszkalny, 1/1 wydzielony lokal użytkowy
hotele	1/2 pokoje, 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru
pensjonaty, domy wypoczynkowe	1/3 pokoje, 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru
obiekty handlowe	2/100 m ² powierzchni sprzedaży
usługi drobne o pow. użytkowej do 50 m ²	1
warsztaty samochodowe	1/1 stanowisko obsługi
obiekty oświatowe	20 miejsc na 100 zatrudnionych
zakłady produkcyjne	1/5 zatrudnionych

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających ulic – przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych ulic. Pożądane jest uporządkowanie systemu parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (dworzec, szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.) oraz zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży. Postuluje się, aby w uzasadnionych przypadkach w celu ograniczenia ruchu kołowego, określać maksymalną ilość miejsc postojowych, szczególnie w obszarach o walorach krajobrazowych.

2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Realizacja planowego zakresu usług powinna być zapewniona przez: budowę nowych i modernizację istniejących sieci wodociągowych, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociagowym, dostosowanie sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych.

Mieszkańcy gminy Ksawerów zaopatrywani są w wodę z dwóch stacji uzdatniania wody – w Nowej Gadce oraz w Ksawerowie. W związku z zakończeniem ich modernizacji jakość i ilość wody zaspokaja w całości potrzeby gminy. W najbliższych latach stacje SUW nie będą wymagały modernizacji. Ze względu na znaczne rezerwy wydajności ujęć wód istnieje możliwość podłączenia nowych odbiorców. Zdolność produkcyjna stacji wodociągowych jest w stanie pokryć z nadwyżką zarówno perspektywiczne potrzeby komunalne, jak i potrzeby ewentualnej produkcji przemysłowej. Ujęcia, stacje wodociągowe i główne rurociągi zasilające, które stanowią najważniejsze i najbardziej kosztowne urządzenia wodociągowe, zostały już zrealizowane.

Należy dążyć do objęcia siecią wodociagową wszystkich mieszkańców gminy Ksawerów. Planowane są inwestycje związane z uzupełnieniem sieci wodociągowej i podłączeniem kolejnych odbiorców.

Rozbudowa magistralnej sieci wodociągowej powinna towarzyszyć rozbudowie miasta. Wg. danych z Gminnej Jednostki Wod.-Kan. w Ksawerowie, między rokiem 2008 a 2015 przybyło 7,2 km sieci wodociągowej, co spowodowało wzrost liczby ludności korzystającej z sieci o około 754 osoby. Aby zaspokoić potrzeby mieszkańców należy sukcesywnie objąć siecią wodociagową nowo zagospodarowywane tereny.

Jako nowe ujęcie predysponuje się istniejącą studnię głębinową zlokalizowaną na dz. ew nr 2164/71. Studnia została wykonana na potrzeby funkcjonującego kiedyś PGR-u. Może ona stanowić źródło wody dla wodociągu gminnego.

Duża część ulic na terenie gminy ma zbyt małą szerokość, aby przy już istniejących sieciach gazowniczych i telekomunikacyjnych budować sieci wodociągowe przed wcześniejszym ułożeniem głębszych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Jest to istotna kwestia dla rozbudowy sieci. Budowa sieci kanalizacyjnej po budowie sieci wodociągowej stwarza wyższe koszty oraz możliwości do powstawania częstych awarii na sieci.

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Od kilku lat, w gminie Ksawerów wykonywana jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej, co stanowi jej priorytetowy zakres inwestycji. Ścieki z analizowanego obszaru odprowadzane są poprzez kolektor Ksawerów - Pabianice.

Gmina Ksawerów na podstawie Uchwały nr L/907/14 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 sierpnia 2014 r. należy do aglomeracji Łódź. Planuje się, aby wszyscy mieszkańcy obszarów objętych aglomeracją mieli dostęp do sieci kanalizacyjnej. W związku z powyższym we wsiach Ksawerów oraz Wola Zaradzińska planowana jest budowa nowych odcinków kanalizacji.

W celu uniknięcia odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych i gruntu, a także ograniczenia konieczności transportu ścieków do punktu zlewnego za pośrednictwem pojazdów asenizacyjnych, wymagana jest rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej. Gmina Ksawerów jest to obszar rozwijający się i planowane jest jego dalsze zainwestowanie. Wprowadzanie zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków we wsiach Ksawerów oraz Wola Zaradzińska jest ekonomicznie uzasadnione. Rozbudowie sieci kanalizacyjnej powinna równolegle towarzyszyć rozbudowa sieci wodociągowej. Na terenie znajdującym się w zasięgu sieci kanalizacyjnej konieczna jest likwidacja szamb przez podłączenie budynków do systemu zbiorowego odprowadzenia ścieków. Na obszarach nieprzewidzianych do objęcia siecią kanalizacyjną, gospodarka ściekowa powinna zostać rozwiązana przy wykorzystaniu przydomowych oczyszczalni ścieków. Jeżeli teren nie spełnia warunków do lokalizacji przydomowej oczyszczalni możliwe jest zastosowanie zbiorników bezodpływowych, z których ścieki transportowane będą wozami asenizacyjnymi do wyznaczonego punktu zlewnego. W takim przypadku należy przeprowadzać kontrolę stanu technicznego szamb oraz częstotliwości i miejsca wywozu ścieków.

Gospodarka ściekowa oddziałuje na wody podziemne. W związku z powyższym należy prowadzić działania uniemożliwiające zanieczyszczanie wód podziemnych stanowiących źródło wody do spożycia. Wskazana jest budowa kanalizacji sanitarnej w strefie zasobowej ujęć wód.

W celu zagospodarowania wód opadowych jako główny odbiornik wskazuje się rzekę Gadkę. Należy dążyć do wyłączenia dna dolny rzeki z zabudowy oraz przywrócenia jej funkcji podstawowego odbiornika wód opadowych z większości terenów gminy.

Ciepłownictwo

W gminie nie funkcjonuje sieć ciepłownicza. Ze względu na ochronę środowiska należy mieć na celu zmniejszenie emisji zanieczyszczeń poprzez systematyczne rezygnowanie z węgla, jako źródła energii na rzecz rozwiązań ekologicznych. Jednym z takich rozwiązań są kotły umożliwiające opalanie olejem opałowym Eko-term, który dzięki niskiej zawartości siarki zaliczany jest do paliw

ekologicznych. Innym proponowanym rozwiązaniem jest zastosowanie paliw gazowych, jest to szczególnie uzasadnione ze względu na dostęp do gazu sieciowego.

Wyraźnym czynnikiem opóźniającym przejście na ekologiczny system grzewczy jest słaba izolacja termiczna starszych budynków, co powoduje wysokie koszty ogrzewania gazem. Należy dążyć do zmniejszenia ilości zużywanego ciepła. W tym celu powinna być przeprowadzona termomodernizacja budynków, zarówno użyteczności publicznej jak i mieszkaniowych. Należy zadbać o wysoką sprawność instalacji grzewczej, poprzez modernizację indywidualnych źródeł ciepła (kotłów) oraz zachowanie dobrego stanu instalacji wewnętrznej. Ponadto, sugeruje się przeprowadzenie działań edukacyjno-informacyjnych mieszkańców, w celu propagowania oszczędzania ciepła oraz przedstawienia zabiegów wspomagających ograniczenie zużycia ciepła. Należy podejmować starania o dalszą rozbudowę sieci gazowej.

Elektroenergetyka

Energia elektryczna doprowadzona jest do wszystkich mieszkańców gminy Ksawerów. Należy dążyć do zapewnienia niezawodnego, zgodnego z potrzebami, zaopatrzenia w energię elektryczną. Podstawowe działania powinny być skierowane na modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz na inwestycjach związanych z terenami intensywnie rozwijającej się działalności gospodarczej lub skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego. Należy wyremontować część linii napowietrznych, pozwoli to zagwarantować stałe dostawy energii elektrycznej. Modernizacja linii napowietrznych niskiego napięcia (tam, gdzie jest to konieczne) polega na zastąpieniu przewodów nieizolowanych przewodami izolowanymi.

Rozmieszczenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV, o łącznej mocy 10 950 kVA, stwarza rezerwy, dzięki którym możliwe jest zasilenie nowych odbiorców indywidualnych.

Gmina Ksawerów zbliżona jest do kategorii gmin o charakterze rolniczym. Procesy urbanizacyjne oraz rozwój działalności gospodarczej mogą to zmienić. Skala inwestycji elektroenergetycznych związanych z zagospodarowaniem Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej nie jest obecnie znana. Jednakże ŁSSE zlokalizowana jest w pobliżu systemowej stacji zdawczo - odbiorczej 220/110/15 kV GPZ Pabianice, pozwala na zapewnienie zasilania nawet dużym odbiorcom przemysłowym.

Na terenie gminy Ksawerów planowane są następujące inwestycje:

- budowa stacji 110/15 kV w rejonie ul. Giełdowej w Ksawerowie oraz zasilającej ją dwutorowej linii kablowej 110 kV,
- budowa sieci związana z przyłączeniami nowych odbiorców,
- modernizacja i odtworzenie istniejącej sieci elektroenergetycznej, związane z poprawą jakości usług i/lub wzrostem zapotrzebowania na moc.

Gazyfikacja

Gmina Ksawerów zgazyfikowana jest w około 60%. W granicach omawianego obszaru oraz wokół niego znajduje się sieć gazowa: niskiego, średniego i wysokiego ciśnienia. Gazociągi niskiego ciśnienia i średniego ciśnienia mogą stanowić gazociągi bazowe do nowej gazyfikacji.

Stan sieci gazowej w gminie Ksawerów daje wystarczające możliwości dostawcze gazu. Jeżeli w przyszłości zapotrzebowanie na gaz wzrośnie ponad zdolność przepustową istniejącej stacji redukcyjnej przy ul. Szkolnej, istnieją warunki dla wybudowania nowej stacji redukcyjnej w Woli Zaradzyńskiej w oparciu o rurociągi średniego ciśnienia położone na terenie miasta Pabianice.

W perspektywie na przyszłe lata nie przewiduje się potrzeby dalszej rozbudowy sieci gazowej na terenie gminy, poza wykonaniem przyłączy dla indywidualnych odbiorców. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji.

Należy zachęcać właścicieli domów jednorodzinnych ogrzewanych węglem do modernizacji systemu ogrzewania poprzez zmianę źródła zasilania na gaz, który jest paliwem czystym ekologicznie.

Inwestycje związane z siecią gazową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy Ksawerów planowa jest przebudowa sieci gazowej w ramach „Obwodnicy Łodzi” – budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 500, przebiegającego od granicy z miastem Pabianice w rejonie Widzewa do granicy z miastem Rzgów w Woli Zaradzyńskiej.

W zakresie rozwoju sieci gazowej ustala się możliwość budowy, przebudowy lub modernizacji gazociągu wysokiego ciśnienia. Do czasu przebudowy sieci gazowej w/c przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu, o szerokości 20,0 m na stronę od osi gazociągu. Strefa kontrolowana o której mowa powyżej przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy tego gazociągu na nowy, od nowego gazociągu strefa bezpieczeństwa będzie zgodna z przepisami odrębnymi. Ustala się nakaz przestrzegania w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia wszelkich nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających dla tej strefy z przepisów odrębnych.

Gospodarka odpadami

Plan gospodarki odpadami Województwa Łódzkiego zalicza gminę Ksawerów do regionu II. Głównymi celami planu są :

- zwiększenie udziału odzysku, w szczególności recyklingu,
- zwiększenie ilości zbieranych selektywnie odpadów niebezpiecznych występujących w strumieniu odpadów komunalnych,
- wyeliminowanie praktyki nielegalnego składowania odpadów,
- wzrost nakładów inwestycyjnych na działania związane z wdrażaniem nowych technologii.

Od lipca 2013 r. nastąpiła zmiana systemu gospodarki odpadami komunalnymi poprzez przejęcie przez gminy obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie odbierania odpadów komunalnych. Niezwykle ważną kwestią jest uświadamianie mieszkańców o konieczności segregacji odpadów poprzez prowadzenie działań informacyjnych oraz akcji edukacyjnych.

Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Istotnym elementem odpowiedniego rozwoju przestrzennego gminy niewątpliwie są kwestie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Gmina Ksawerów stałaby się miejscem przyjaznym środowisku i człowiekowi. Na terenie gminy Ksawerów wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym. Sugeruje się wykorzystanie mikro instalacji do potrzeb własnych.

Wody geotermalne, występujące pod Ksawerowem, dają możliwości wykorzystania energii geotermalnej do celów grzewczych. Wody te mają temperaturę 70–90°C. Jedna para odwiertów pozwala na uzyskanie 14 MW mocy cieplnej.

Na obszarze gminy możliwe jest wykorzystanie energii słonecznej. Jednak biorąc pod uwagę położenie geograficzne, warunki nasłonecznienia obniżają sprawność urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Na terenie gminy brak informacji o wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii. Gmina Ksawerów powinna wspierać i zachęcać mieszkańców do wykorzystania odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby (produkcja ciepłej wody, prąd, ogrzewanie domów jednorodzinnych) w swoich domach poprzez instalowanie lamp solarnych, pomp ciepła, ogniw fotowoltaicznych.

XXVI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Ksawerów, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

XXVII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy w gminie Ksawerów dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych m.in. w aglomeracji Łódź.

XXVIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości i obszarów przestrzeni publicznej, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się wyznaczenie obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

XXIX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

1. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina Ksawerów w 99,9% pokryta jest planami miejscowymi. Na terenie gminy funkcjonuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę, jednakże nie zamyka to możliwości ich aktualizacji w związku z koniecznością dostosowania ich do oczekiwań mieszkańców oraz przesłanek formalno-prawnych związanych ze zmieniającymi się przepisami ustaw i rozporządzeń. Opracowywane zmiany planów mogą dotyczyć dowolnej ich części, zarówno zmiany przeznaczenia terenów jak i korekt zapisów ustaleń planu.

Proponuje się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. określenie proporcji funkcji terenów, dla których studium wskazuje dwie lub więcej funkcji;
2. określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
3. zachowanie istniejącej sieci ulic i dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
4. dbałość o realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
5. obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy od granicy lasu;

6. dla zachowania swobodnych przejść w korytarzach ekologicznych o randze krajowej, wprowadzenie zakazu grodzienia terenów innych niż budowlane;
7. określenie zasad budowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg ze szczególnym uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy sieci infrastrukturalnych;
8. określenie linii rozgraniczających i zasad zagospodarowania terenów dla obiektów infrastruktury technicznej;
9. zasady budowy i przebudowy dróg z uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
10. dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w niniejszej zmianie studium;
11. dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej ujętych w niniejszej zmianie studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
12. oprócz wydzielonych terenów pod usługi komercyjne i publiczne dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych wśród zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
13. dopuszcza się funkcjonowanie zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości wśród istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, jeżeli nie pogarszają warunków zamieszkiwania i nie stanowią uciążliwości dla sąsiednich terenów;
14. lokalizowanie obiektów budowlanych oraz umieszczonych na nich urządzeń o wysokości równej i wyższej niż 100 m nad poziom terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I–III i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy Ksawerów wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

XXX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Ustala się zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dla terenów użytków rolnych oraz lasów i gruntów leśnych, przy uwzględnieniu wytycznych określonych w rozdziale XXIII.

Kierunki ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk oraz zgodnie z poniższymi zasadami.

W zakresie obszarów rolnych wskazuje się następujące zasady:

- ochrona przed zabudową terenów otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy oraz terenów o najwyższych klasach bonitacyjnych (klasy I–III);
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe;

- grunty rolne mogą być zalesiane pod warunkiem, iż nie będzie to negatywnie wpływało na stosunki wodne;
- preferowanie rozwoju gospodarstw specjalistycznych i specjalizacji produkcji w kierunku jej intensyfikacji oraz modernizacja gospodarstw rolnych w celu podniesienia jakości i konkurencyjności produktów rolnych;
- dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów gminy oraz poszerzenie istniejących dróg;
- tworzenie instytucji zajmujących się kompleksową obsługą gospodarstw rolnych, w szczególności specjalistycznych i wielkotowarowych w zakresie zaopatrzenia w środki do produkcji, obsługi finansowej, doradczej, marketingowej i warunków rozwoju ich bazy materialnej.

W celu kształtowania systemu przyrodniczego gminy opartego na najcenniejszych elementach o wartości przyrodniczej, w zakresie obszarów leśnych wskazuje się następujące zasady:

- wzbogacanie struktury drzewostanów zgodnie z siedliskiem;
- ograniczenie zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z pozyskiwaniem drewna;
- należy dążyć do zwiększenia potencjału leśnego poprzez wyrównanie granicy rolno-leśnej oraz zalesienie gruntów rolnych i użytków zielonych najniższych klas bonitacyjnych, a także nieużytków, przy zachowaniu unikalnych walorów krajobrazu tworzonych m.in. przez użytki zielone, enklawy łąk wśród lasów;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów gminy oraz poszerzenie istniejących dróg;
- w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia części zwartego kompleksu leśnego na cele nieleśne (dla realizacji dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej) postuluje się przyjmowanie rozwiązań projektowych jak najmniej ingerujących w kompleksy leśne i ich najcenniejsze elementy;
- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych.

Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany zarządzania lasów.

XXXI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Na obszarze gminy Ksawerów nie występują wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

Na terenie gminy Ksawerów możliwe są lokalne podtopienia, podsiąki wody w obrębie doliny rzecznej. Przy intensywnych opadach zagrożone mogą być przepusty u zbiegu ulicy Szkolnej z ulicą

Zachodnią i u zbiegu ulic Traktorowej z ulicą Wschodnią. W rejonach postopień w nowych budynkach nie należy lokalizować kondygnacji podziemnych.

Na etapie sporządzania planów miejscowych dopuszcza się zmianę przebiegu wyznaczonych na rysunku studium granic obszarów zagrożonych podtopieniami w oparciu o rozpoznanie terenowe i dane archiwalne.

2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Na obszarze gminy Ksawerów nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny.

XXXII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Ksawerów znajduje się fragment jednego udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej (glin zwałowych) „Gospodarz”, którego eksploatacja została zaniechana. W gminie obecnie nie funkcjonuje żaden obszar i teren górniczy. Dopuszcza się eksploatację surowców mineralnych na terenach udokumentowanych złóż kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie i zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Nie ustala się filaru ochronnego w złożu kopaliny dla złóż występujących w granicach gminy.

XXXIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Ksawerów nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015, poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XXXIV. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rekultywacji, przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

XXXV. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Ksawerów nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

XXXVI. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte, zarówno tereny kolejowe ustalone Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych oraz tereny wojskowe ustalone Decyzją nr 42/MON Ministerstwa Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

XXXVII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

XXXVIII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW FUNKcjONALNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym wyznacza się jako obszary funkcjonalne o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej gminy¹. Samorząd gminny może określić obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. Nie wyznacza się obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

XXXIX. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M²

Studium wskazuje się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone symbolem UC w rejonie ul. Łódzkiej i ul. Pocztovej.

¹ art. 49a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

XL. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Ksawerów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

1. w związku z ogólnością mapy topograficznej (skala 1:10 000), na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
2. w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
3. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
4. układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;
5. wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. określone w standardach kształtowania zabudowy i zasadach zagospodarowania terenu parametry i wskaźniki są wskazaniem i w uzasadnionych przypadkach na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ulec zmianie;
8. wybrane ustalenia w zakresie zagospodarowania w obszarach objętych prawną formą ochrony przyrody określone zostały ogólnie i mogą one ulec zmianie w przypadku zmiany przepisów je ustanawiających;
9. uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z Ksawerowem gmin, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Ksawerów.