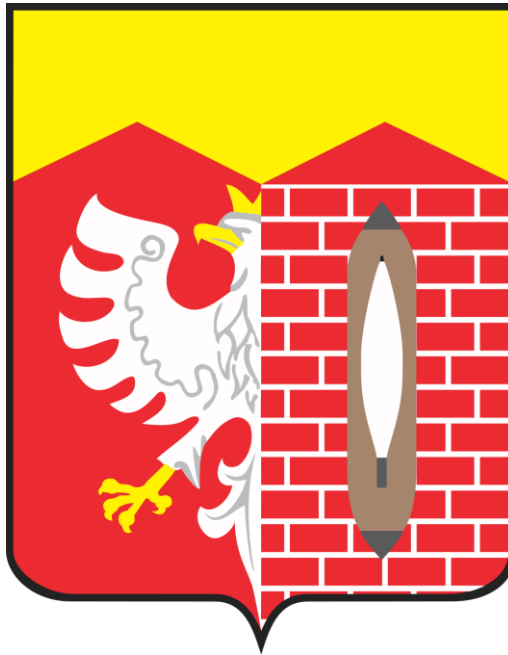


**Burmistrz Zelowa**

**Studium  
Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Zelów**



**Tom I  
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego  
gminy Zelów**

Załącznik nr 1.1.  
do uchwały LV/628/2024  
Rady Miejskiej w Zelowie  
z dnia 26 stycznia 2024 r.

styczeń 2024 r.

**Zamawiający:**

Burmistrz Zelowa  
ul. Żeromskiego 23  
97-425 Zelów

**Wykonawca:**

URBS - Planowanie Przestrzenne Sp. z o.o., ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź

**Podstawa opracowania:**

Umowa Nr Fn.3226.146.2020 zawarta w dniu 3 grudnia 2020 r. z Gminą Zelów

**Autorzy opracowania:**

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant Studium  
mgr **Karolina Bursztynowicz**  
mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk**  
lic. **Piotr Pacan**

## Spis treści

1. Wstęp.....	7
1.1. Podstawa prawna i cel opracowania .....	7
1.2. Materiały sporządzone na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	7
2. Ogólna charakterystyka gminy .....	8
3. Uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego.....	9
3.1. Demografia .....	9
3.2. Rynek pracy i bezrobocie .....	12
3.3. Warunki życia ludności.....	13
3.3.1. Infrastruktura społeczna .....	13
3.3.2. Mieszkalnictwo .....	15
3.3.3. Bezpieczeństwo publiczne.....	16
3.4. Główne gałęzie gospodarki .....	17
3.4.1. Rolnictwo.....	17
3.4.2. Leśnictwo wraz z leśną przestrzenią produkcyjną .....	19
3.4.3. Gospodarka rybacka .....	19
3.4.4. Usługi .....	19
3.4.5. Przemysł .....	21
3.5. Struktura władania gruntami .....	21
3.6. Podsumowanie .....	22
4. Środowisko przyrodnicze.....	23
4.1. Zasoby środowiska przyrodniczego .....	23
4.1.1. Ukształtowanie powierzchni terenu i geomorfologia.....	23
4.1.2. Budowa geologiczna .....	24
4.1.3. Warunki klimatyczne.....	24
4.1.4. Zasoby wodne .....	25
4.1.5. Złoża surowców mineralnych.....	26
4.1.6. Warunki glebowe .....	28
4.1.7. Świat flory i fauny .....	29
4.2. Jakość środowiska przyrodniczego.....	30
4.2.1. Stan czystości wód .....	30
4.2.2. Jakość powietrza atmosferycznego .....	31
4.2.3. Klimat akustyczny.....	32
4.2.4. Promieniowanie elektromagnetyczne .....	32
4.2.5. Zagrożenie powodziowe .....	35
4.2.6. Tereny osuwiskowe .....	36
4.2.7. Tereny i obszary górnicze.....	36

4.2.8. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	36
4.3. Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną .....	36
4.3.1. Obszary Natura 2000 .....	36
4.3.2. Pomniki przyrody .....	36
4.3.3. Użytki ekologiczne .....	38
4.3.4. Obszary chronionego krajobrazu oraz korytarze ekologiczne .....	39
4.3.5. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe .....	40
4.3.6. Pozostałe formy ochrony przyrody .....	40
4.4. Podsumowanie .....	41
5. Środowisko kulturowe .....	43
5.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego gminy .....	43
5.1.1. Geneza historyczna oraz rozwój osadnictwa w gminie Zelów .....	43
5.1.2. Rys historyczny wybranych miejscowości znajdujących się w Gminie Zelów .....	43
5.1.3. Historia i rozwój przestrzenny miasta Zelów .....	44
5.2. Walory środowiska kulturowego .....	46
5.3. Elementy środowiska kulturowego objęte ochroną .....	47
5.3.1. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków .....	47
5.3.2. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków .....	49
5.3.3. Wykaz stanowisk archeologicznych .....	52
5.3.4. Strefy ochrony konserwatorskiej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów .....	57
5.4. Dobra kultury współczesnej oraz miejsca pamięci narodowej .....	58
5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych .....	59
5.6. Podsumowanie .....	59
6. Stan zagospodarowania terenów .....	61
6.1. Obecna struktura osadnicza .....	61
6.2. Struktura przestrzenna i stan ładu przestrzennego .....	63
6.3. Podsumowanie .....	64
7. Uzbrojenie techniczne .....	66
7.1. Komunikacja .....	66
7.1.2. Komunikacja kolejowa .....	75
7.1.3. Komunikacja publiczna .....	76
7.1.4. Szlaki turystyczne .....	76
7.2. Gospodarka wodno - ściekowa .....	77
7.2.1. Zaopatrzenie w wodę .....	77
7.2.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych .....	78
7.2.3. Odprowadzanie ścieków deszczowych .....	79

7.3. Gospodarka energetyczna .....	79
7.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	79
7.3.2. Zaopatrzenie w gaz .....	80
7.3.3. Zaopatrzenie w ciepło.....	80
7.4. Gospodarka odpadami.....	80
7.5. Obsługa telekomunikacyjna .....	82
7.6. Podsumowanie .....	82
8. Polityka przestrzenna gminy.....	84
8.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Zelów - stan prawny .....	84
8.1.1. Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	84
8.1.2. Przyczyny zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów.....	85
8.1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	85
8.1.4. Wydawane decyzje administracyjne - pozwolenia na budowę .....	86
8.2. Wnioski złożone do Studium .....	87
8.3. Dokumenty strategiczne szczebla gminnego .....	87
8.3.1. Wieloletnia Prognoza Finansowa.....	87
8.3.2. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Zelów .....	87
8.3.3. Strategia Rozwoju Gminy Zelów .....	88
8.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	88
8.4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	89
8.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	90
8.4.3. Możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych w gminie .....	91
8.4.4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy.....	93
9. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy .....	95
9.1. Dokumenty szczebla wojewódzkiego .....	95
9.1.1. Plan Zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego 2030+ .....	95
9.1.2. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030.....	95
9.1.3. Regionalna Strategia Innowacji dla Województwa Łódzkiego LORIS 2030 .....	95
9.1.4. Plan Zrównoważonego Rozwoju Publicznego Transportu Zbiorowego dla Województwa Łódzkiego do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 .....	96
9.2. Dokumenty szczebla powiatowego .....	96
9.2.1. Strategia Rozwoju Powiatu Bełchatowskiego na lata 2015-2020 .....	96
9.2.2. Program Rozwoju Lokalnego Powiatu Bełchatowskiego.....	97
9.3. Podsumowanie .....	97

**Spis rysunków:**

- Rysunek 1 - *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* - stanowiący Załącznik Nr 2.1. do uchwały Nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 stycznia 2024 r.

## 1. Wstęp

### 1.1. Podstawa prawna i cel opracowania

Podstawę formalno - prawną niniejszego opracowania stanowi Uchwała Rady Miejskiej w Zelowie Nr XIX/215/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zelów.

Celem uchwały Rady Miejskiej w Zelowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium jest określenie spójnej polityki przestrzennej i zasad zagospodarowania przestrzennego Gminy Zelów. Niniejsze Studium, w całości zastępuje dotychczas obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów* uchwalone uchwałą Nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 30 września 1999 r., zmienione uchwałą Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r. oraz uchwałą Nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 r. Tym niemniej nadal aktualne fragmenty tekstu dotychczas obowiązującego studium zostały przytoczone w niniejszym dokumencie, gdzie są wyróżnione *pochyłą czcionką*.

Studium zostało przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2011 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405).

Studium jest dokumentem sporządzanym dla całego obszaru gminy. Głównym celem dokumentu jest określenie polityki przestrzennej oraz lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Określenie polityki przestrzennej należy rozumieć jako formułowanie celów w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobów ich osiągnięcia na podstawie istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Studium stanowi także podstawę do koordynacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium nie jest aktem prawa miejscowego, to znaczy, że na jego podstawie nie mogą zostać wydane żadne decyzje administracyjne.

Gmina i Miasto Zelów w całości są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia, w wyniku sporządzenia nowego studium, będą wymagały zmiany.

### 1.2. Materiały sporządzone na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zelów;
- Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów;
- Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów.

## 2. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Zelów jest gminą miejsko - wiejską, położoną w centralno - południowej części województwa łódzkiego i północnej części powiatu bełchatowskiego. Gmina sąsiaduje: od północy z gminą Buczek, od północnego wschodu z gminą Łask i gminą Dłutów, od wschodu z gminą Drużbice od południowego wschodu z gminą Bełchatów, od południa z gminą Kluki i gminą Szczerców, od zachodu z gminą Widawa, a od strony północno zachodniej z gminą Sędziejowice. Gminy Widawa, Sędziejowice i Buczek należą do powiatu łaskiego, natomiast gmina Dłutów należy do powiatu pabianickiego. Reszta sąsiadujących gmin należy do powiatu bełchatowskiego.

Łączna powierzchnia gminy i miasta wynosi 16 708 ha, w tym miasto zajmuje 1 075 ha. W skład gminy wchodzi: miasto Zelów i 35 sołectw: Bocianicha, Bujny Księżę, Bujny Szlacheckie, Chajczyny, Dąbrowa, Grabostów, Grębociny, Ignaców, Jamborek, Janów, Jawor, Karczmy, Kociszew, Kolonia Kociszew, Kurówek, Łęki, Łobudzice, Kolonia Łobudzice, Mauryców, Ostoja, Pawłowa, Pożdżenice, Kolonia Pożdżenice, Pszczółki, Pukawica, Sobki, Sromutka, Walewice, Wola Pszczółcka, Wygiełzów, Wypychów, Zabłoty, Zagłówki, Zalesie, Zelówek. Według danych Urzędu Miejskiego w Zelowie gminę Zelów w 2021 roku zamieszkiwało 14 580 osób, w tym miasto Zelów 7 224 mieszkańców.

W gminie i mieście Zelów zauważa się co roku nieznaczny spadek liczby ludności. W latach 2010-2021, liczba mieszkańców zmniejszyła się o 563 osoby. Pod względem struktury społeczno - zawodowej gmina charakteryzuje się starzeniem się społeczeństwa. Przyrost naturalny na 100 osób w 2019 roku wynosił -4,99.

Przez gminę i miasto Zelów nie przebiegają czynne linie kolejowe ani drogi o znaczeniu krajowym. Najbliższy dworzec kolejowy znajduje się w miejscowości Łask. Na terenie gminy znajdują się: trzy drogi wojewódzkie: nr 473 (Koło - Dąbie - Uniejów - Szadek - Łask - Piotrków Trybunalski), nr 483 (Łask - Szczerców - Nowa Brzeźnica - Częstochowa), nr 484 (Buczek - Zelów - Bełchatów - Kamieńsk). Pozostałe powiązania komunikacyjne stanowi sieć dróg powiatowych i gminnych.

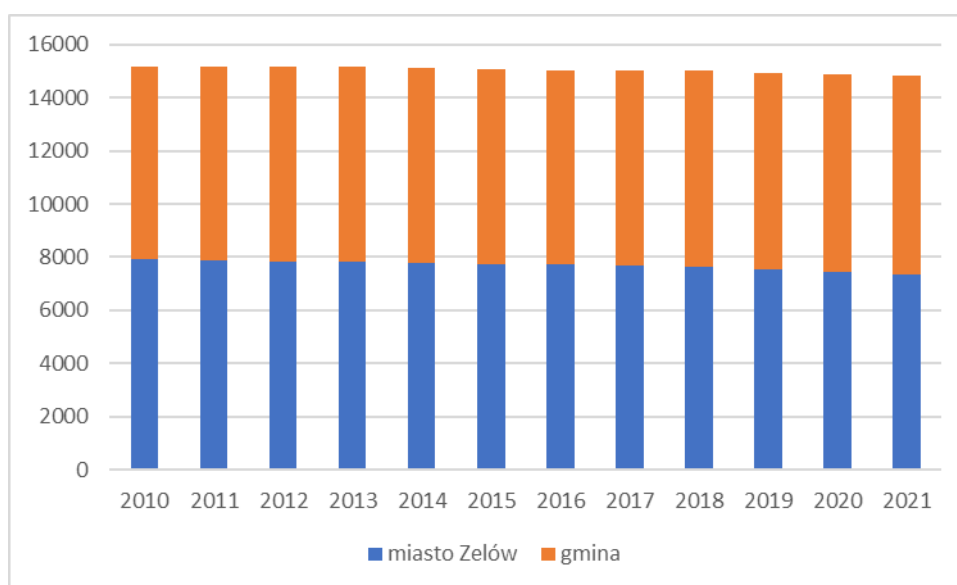
Elementem charakterystycznym gminy Zelów jest niski stopień urbanizacji. Miasto stanowi jedynie 6,4% powierzchni gminy. Liczne wsie i znaczna odległość od dużych ośrodków miejskich daje doskonałe możliwości do rozwoju agroturystyki. Dodatkowo przez gminę przebiega szlak turystyczny „Osady Braci Czeskich”, który jest związany z osadnictwem. Najbardziej wartościowe elementy środowiska przyrodniczego objęte są ochroną prawną jako obszary chronionego krajobrazu („Doliny Widawki” 3 114 ha i „Środkowej Grabi” 0,6 ha). Dodatkowo na terenie gminy znajduje się specjalny obszar ochronny („Grabia” 69 ha).

### 3. Uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego

#### 3.1. Demografia

Według informacji Banku Danych Lokalnych GUS w 2021 roku miasto i gminę zamieszkiwało 14 814 osób, w tym 7 560 kobiet. Mieszkańcy miasta i gminy Zelów stanowili około 0,6% ludności województwa łódzkiego oraz około 13,3% ludności powiatu bełchatowskiego. Miasto i gmina charakteryzują się stabilną strukturą demograficzną, choć analizując liczbę ludności w latach 2010 - 2021 należy stwierdzić, że od 2010 roku liczba ta uległa zmniejszeniu o 359 osób. (wyk. 1).

**Wyk. 1. Zmiany liczby ludności w mieście i gminie Zelów w latach 2010-2021**



*Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS*

W ciągu ostatnich dziewięciu lat liczba ludności w mieście i gminie Zelów utrzymywała się na podobnym poziomie. Dynamika zmian oscylowała w przedziale od ok. 98,9 w mieście do ok. 100,5 na obszarach miejskich gminy Zelów.

Na podstawie dostępnych danych stwierdza się, że niekorzystne zmiany ludnościowe w gminie wywołane są przede wszystkim ujemnym saldem przyrostu naturalnego. W okresie od 2010 do 2020 roku przyrost naturalny wahał się w granicach od -24 do -59. Natomiast wartość salda migracji dla powiatu bełchatowskiego w analizowanym okresie była dodatnia. Ze względu na brak danych z wcześniejszych lat, w oparciu jedynie o rok 2019, zarówno powiat bełchatowski jak i gmina Zelów odnotowała ujemne saldo migracji, zaś dodatnie na obszarze wiejskim gminy Zelów (tab. 1).

**Tab. 1. Sytuacja demograficzna miasta i gminy Zelów w latach 2010, 2015, 2019**

	2010				2015				2020			
	Miasto	Gmina	Ogółem	Powiat	Miasto	Gmina	Ogółem	Powiat	Miasto	Gmina	Ogółem	Powiat
<b>Liczba ludności ogółem</b>	<b>7944</b>	<b>7229</b>	<b>15173</b>	<b>113038</b>	<b>7737</b>	<b>7331</b>	<b>15068</b>	<b>112916</b>	<b>7459</b>	<b>7417</b>	<b>14876</b>	<b>112443</b>
Liczba kobiet	4096	3656	7752	57423	4003	3653	7656	57459	3852	3735	7587	57443
Liczba mężczyzn	3734	3573	7421	55615	3737	3678	7412	55457	3607	3682	7 289	55000
Urodzenia żywe ogółem	88	77	165	1336	63	64	164	1143	71	68	139	1010
Zgony ogółem	90	101	191	990	96	108	203	1068	89	109	198	1216
<b>Przyrost naturalny ogółem</b>	<b>-2</b>	<b>-24</b>	<b>-26</b>	<b>346</b>	<b>-33</b>	<b>-44</b>	<b>-39</b>	<b>75</b>	<b>-18</b>	<b>-41</b>	<b>-59</b>	<b>-206</b>
Ludność w wieku przedprodukcyjnym ogółem	1172	1128	2300	17175	1155	1193	2348	17407	1106	1252	2358	18002
Ludność w wieku produkcyjnym ogółem	5416	4 769	10 185	81416	4982	4708	9690	77193	4576	4622	9198	71117
Ludność w wieku poprodukcyjnym ogółem	1356	1332	2688	14447	1600	1430	3030	18 316	1777	1543	3320	23324
Liczba zawieranych małżeństw	55	40	95	760	43	36	79	587	22	19	41	395
Zameldowania	-	-	-	1 307	-	-	-	1 165	45	98	143	1 298
Wymeldowania	-	-	-	1 570	-	-	-	1 460	95	48	143	1473
<b>Saldo migracji</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-263</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-295</b>	<b>-50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>-175</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS*

Analizując stan ludności pod względem struktury społeczno - zawodowej można zauważyć typową dla populacji całej Polski tendencję starzenia się społeczeństwa. Pomiędzy rokiem 2010 a 2019 odsetek grupy ludności poprodukcyjnej wzrósł z 18% do 22%, a udział ludności w wieku produkcyjnym spadł z 67% do 62%. Udział grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym oscylował ok. 15% zarówno w gminie jak i w powiecie.

Ważnymi miarami związanymi ze strukturą społeczno - zawodową ludności są: obciążenie demograficzne<sup>1</sup> i obciążenie ekonomiczne<sup>2</sup>. W 2019 roku obciążenie demograficzne w mieście i gminie Zelów wynosiło 62%, było wyższe o 15% w porównaniu do roku 2010. Przyniesione wartości pozwalają stwierdzić, że w gminie dochodzi do zmian w strukturze ludności. Postępujące zwiększanie się wskaźnika obciążenia demograficznego może przyczynić się do niekorzystnych zmian wynikających z braku zastępowalności pokoleniowej na terenie gminy.

Według statystyk ludności na dzień 31 grudnia 2020 roku, na terenie Miasta i Gminy zamieszkiwały 14 687 osób. Najliczniej zamieszkiwanymi miejscowościami były miasto

<sup>1</sup> Obciążenie demograficzne to ludność w wieku poprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym

<sup>2</sup> Obciążenie ekonomiczne to ludność w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym

Zelów, w którym odnotowano 7 347 osób, Pożdzenice - 649 osób, a także Łobudzice - 551 osób. Siedemnaście kolejnych miejscowości w gminie odznaczało się liczbą mieszkańców powyżej 150 osób, były to: Mauryców, Bujny Książęce, Kolonia Łobudzice, Zelówek, Bujny Szlacheckie, Sromutka, Kociszew, Ignaców, Kurówek, Wypychów, Kolonia Grabostów, Kurów, Jawor, Chajczyny, Bocianicha, Sobki i Wygietzów. Najmniejszą miejscowością był natomiast Janów, w którym zamieszkiwały 22 osoby (tab. 2).

**Tab. 2. Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy w 2020 r.**

Np.	Miejscowość	Liczba mieszkańców	Np.	Miejscowość	Liczba mieszkańców
1	Bocianicha	156	25	Kuźnica	60
2	Bominy	23	26	Łęki	129
3	Bujny Książęce	288	27	Łobudzice	551
4	Bujny Szlacheckie	243	28	Marszywiec	32
5	Chajczyny	175	29	Mauryców	398
6	Dąbrowa	111	30	Nowa Wola	84
7	Faustynów	54	31	Ostoja	32
8	Grabostów	31	32	Pawłowa	132
9	Grębociny	148	33	Podlesie	132
10	Ignaców	223	34	Pożdzenice	649
11	Jamborek	22	35	Przecznia	66
12	Janów	60	36	Pszczółki	128
13	Jawor	177	37	Pukawica	60
14	Karczmy	114	38	Sobki	154
15	Kociszew	224	39	Sromutka	226
16	Kolonia Grabostów	188	40	Tosin	26
17	Kolonia Karczmy	73	41	Walewice	63
18	Kolonia Kociszew	135	42	Wola Pszczółcka	64
19	Kolonia Łobudzice	287	43	Wygietzów	152
20	Kolonia Ostoja	108	44	Wypychów	200
21	Kolonia Pożdzenice	117	45	Zabłoty	120
22	Krześlów	72	46	Zagłówek	96
23	Kurów	186	47	Zalesie	104
24	Kurówek	218	48	Zelówek	249

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy, stan na dzień 31 grudnia 2020 r.*

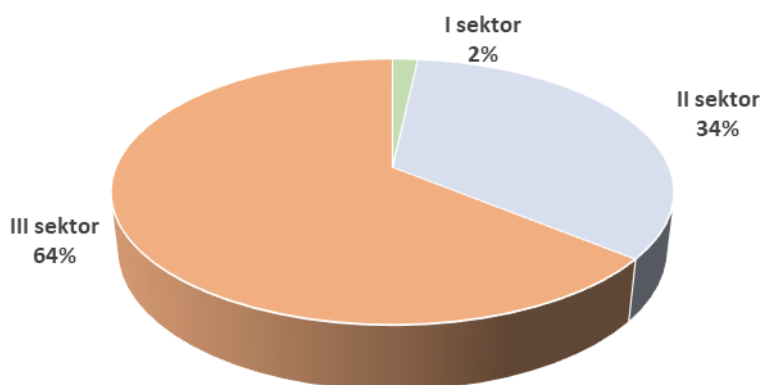
Podsumowując, sytuację demograficzną miasta i gminy Zelów można uznać za nieznacznie zmienną w czasie. Podkreślić należy, że trend zmiany liczby ludności jest ujemny. W odniesieniu do struktury społeczno - zawodowej należy wskazać, że starzenie się społeczeństwa jest nieuniknione i zbieżne z sytuacją demograficzną w kraju.

### 3.2. Rynek pracy i bezrobocie

Miasto i Gmina Zelów położone są w funkcjonalnym obszarze rolno - leśnym o słabych warunkach dla rolnictwa. Sytuacja ta przyczynia się do konieczności rozwoju zasad wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich w oparciu o funkcje nierolnicze, skutkiem czego gmina wyróżnia się ponadprzeciętnym zatrudnieniem w działalności pozarolniczej (wyk. 2).

Jak wynika z danych BDL GUS w 2020 roku w mieście i gminie Zelów zarejestrowane było 1164 podmiotów gospodarczych. W latach 2012 - 2021 liczba podmiotów gospodarczych wzrosła z 750 do 1164 przedsiębiorstw, co wskazuje na wyraźne ożywienie w ostatnich trzech latach analizy. Zgodnie z danymi GUS w roku 2021 w sektorach: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo zarejestrowanych było 20 podmiotów gospodarczych, zaś w przemyśle i budownictwie - 394. Do sektora usług zakwalifikowanych zostało aż 739 podmiotów. Tak ukształtowana struktura podmiotów gospodarczych potwierdza charakter gminy, która w zakresie działalności gospodarczej stawia na usługi oraz działalność związaną z przemysłem i budownictwem.

**Wyk. 2. Struktura podmiotów gospodarczych według rejestru REGON w gminie Zelów w roku 2021**



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS*

Uwzględniając podział podmiotów gospodarczych na klasy wielkości przedsiębiorstw, zaznaczyć należy, że blisko 97,8% z nich (1 138) było podmiotami zatrudniającymi od 0 do 9 osób. Na terenie gminy zlokalizowany jest jeden zakład zatrudniający powyżej 250 osób. Największa liczba zarejestrowanych podmiotów należy do sekcji „G” – handel hurtowy i detaliczny oraz „F” – budownictwo. Kolejną silną gałęzią rozwoju gospodarczego jest sekcja „C” – przetwórstwo przemysłowe, w której zarejestrowano 130 podmiotów. W mieście Zelów zarejestrowane są 23 podmiotów z sekcji „Q” – opieka zdrowotna i pomoc społeczna, w gminie zaś zarejestrowanych jest jedynie 15 podmiotów z tej sekcji. (tab. 3).

**Tab. 3. Podmioty gospodarcze prowadzone przez osoby fizyczne w 2021 roku według sekcji PKD 2007**

Nazwa	Gmina Zelów ogółem	Miasto Zelów	Obszar wiejski
ogółem	1164	648	516
Sekcja A	20	8	12
Sekcja B	1	0	1
Sekcja C	130	64	66
Sekcja D	8	8	0
Sekcja E		4	7
Sekcja F	255	118	137
Sekcja G	270	160	110
Sekcja H	72	34	38
Sekcja I	18	14	4
Sekcja J	27	17	10
Sekcja K	21	15	6
Sekcja L	32	30	2
Sekcja M	57	36	21
Sekcja N	17	6	11
Sekcja O	19	3	16
Sekcja P	41	30	11
Sekcja Q	38	23	15
Sekcja R	27	21	6
Sekcje S, T, U	100	57	43

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

W 2021 roku na terenie gminy zarejestrowanych było 664 bezrobotnych, z czego 333 stanowiły kobiety. Należy uznać, że sytuacja związana z osobami bezrobotnymi na terenie Miasta i Gminy Zelów uległa poprawie, ponieważ obecna liczba osób zarejestrowanych stanowi 36,8% liczby notowanej w 2003 roku.

### **3.3. Warunki życia ludności**

#### **3.3.1. Infrastruktura społeczna**

##### **Szkolnictwo**

Poziom wykształcenia i dostępność edukacji dla mieszkańców gminy jest ważnym elementem oceny kapitału ludzkiego jednostki samorządu terytorialnego, który warunkuje jej rozwój społeczny i ekonomiczny. Po reformie oświaty z 2017 roku na terenie gminy funkcjonują dwa przedszkola publiczne (Przedszkole Samorządowe Nr 1 w Zelowie i Przedszkole Samorządowe Nr 4 w Zelowie) oraz sześć publicznych szkół podstawowych

(Szkoła Podstawowa Nr 1, Szkoła Podstawowa Nr 2 w Zelowie, Szkoła Podstawowa Nr 4 w Zelowie, Szkoła Podstawowa w Łobudzicach z filią w Bujnach Szlacheckich, Szkoła Podstawowa w Wygiełzowie i Szkoła Podstawowa w Kociszewie). Ponadto na terenie gminy funkcjonują niepubliczne przedszkola oraz szkoły podstawowe. W gminie znajduje się jedna szkoła ponadpodstawowa - Liceum ogólnokształcące (Zespół Szkół Ogólnokształcących w Zelowie). Według danych z Rejestru Szkół i Placówek Oświatowych na dzień 30 września 2020 roku do przedszkoli z gminy Zelów uczęszczało 199 dzieci. W szkołach podstawowych uczyło się ok. 1200 dzieci.<sup>3</sup>

Najwięcej dzieci uczęszczało do Szkoły Podstawowej Nr 4 w Zelowie (404 uczniów) oraz do Szkoły Podstawowej Nr 2 w Zelowie (358 uczniów).

### **Ochrona zdrowia i opieka zdrowotna**

Na terenie Miasta i Gminy Zelów funkcjonują trzy zakłady opieki zdrowotnej oraz filia zakładu opieki zdrowotnej. Jest to Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zelowie. Według danych GUS z roku 2019 w ośrodku tym udzielono 27 720 porad. W mieście Zelowie w 2019 roku funkcjonowało sześć aptek. Instytucje te na poziomie lokalnym zapewniają pełną podstawową opiekę zdrowotną. Ponadpodstawowe świadczenia medyczne dostępne są dla mieszkańców gminy w ośrodku powiatowym, Bełchatowie. Funkcjonuje tam szpital Wojewódzki im. Jana Pawła II.

### **Opieka społeczna**

Opiekę społeczną mieszkańcom gminy Zelów zapewnia Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Zelowie, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Zalesiu, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej Zabłoty oraz Środowiskowy Dom Samopomocy w Walewicach. Z pomocy ośrodka w roku 2019 skorzystały 1285 osoby, co stanowił około 9% mieszkańców gminy. W odniesieniu do roku 2018 zauważalny jest spadek liczby korzystających ze świadczeń. Ważnym elementem w działalności opieki społecznej są osoby długotrwale korzystające z pomocy MGOPS, w roku 2019 stanowiły one blisko 8,59% mieszkańców Gminy Zelów. Wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej w 2019 roku wyniosły 6 658 tys. zł.

### **Kultura, sport i rekreacja**

Na terenie gminy Zelów do najważniejszych ośrodków działalności kulturalnej, oprócz wymienionych w podrozdziale szkolnictwo, należy Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy im. Adama Mickiewicza w Zelowie posiadająca dwie filie w Kociszewie i Wygiełzowie oraz Dom Kultury w Zelowie. W 2019 roku biblioteka dysponowała łącznie zasobem 43 441 woluminów. W tym samym roku z zasobów bibliotecznych skorzystało ok. 2300 czytelników. Od 1995 roku pracownicy Domu Kultury organizują Letnie Koncerty Festiwalowe towarzyszące Międzynarodowemu Festiwalowi Muzyki Organowej i Kameralnej Radom-Orońsko. Podczas koncertów występuje wielu znanych artystów światowej sławy.

Na terenie miasta i gminy Zelów działa pięć parafii, które stanowią najważniejsze ośrodki życia religijnego i wspólnotowego. Do parafii w Zelowie należą: Parafia Świętego Teodora Męczennika i Najświętszego Serca Pana Jezusa w Kociszewie, Świętego Wawrzyńca w Łobudzicach, Świętego Kazimierza i Barbary w Pożdżenicach, Nawrócenia Świętego Pawła i

---

<sup>3</sup>Szacowana liczba, ze względu na brak danych w Rejestrze Szkół i Placówek Oświatowych dla Zespołu Szkół Podstawowych w Zelowie.

Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny w Wygiełzowie, Matki Boskiej Częstochowskiej w Zelowie, Ewangelicko-Reformowana w Zelowie, Ewangelicko-Augsburska w Zelowie, Chrześcijan Baptystów w Zelowie.

Na terenie gminy działają organizacje sportowe i rekreacyjne. Są to m.in. zespoły teatralne Magiczne Wątki oraz Tajemnica przy Domu Kultury z Zelowie, a także Orkiestra Dęta, Koło Wędkarskie Nr 37 w Zelowie, Koło łowieckie MATECZNIK Zelów, Zelowski Klub Sportowy „Włókniarz”, Uczniowski Klub Sportowy „Czwórka”, Klub Morsa Zelów/Patyki, Orlik, MG LKS Zelów.

Tradycje ludowe kultywowane są na terenie gminy dzięki działalności zespołów ludowych m. in.: Stowarzyszenie Kobiet Wiejskich Kurówek-Kurów, Stowarzyszenie Koła Gospodyń Wiejskich „Pożdżenice”, Stowarzyszenie na rzecz Rozwoju Sołectwa Zalesie oraz Łobudziczanki.

Na rzecz gminy Zelów działa jeszcze wiele organizacji społecznych. Należą do nich: Abstynencki Klub Wzajemnej Pomocy Jutrzeńka, Parafialne Stowarzyszenie Caritas, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów - Zarząd Rejonowy, Porozumienie na Rzecz Gminy Zelów, Stowarzyszenie Dobroczynne „RAZEM”, Stowarzyszenie Przyjaciół Osób Niepełnosprawnych, Stowarzyszenie Rodziców na Rzecz Pomocy Szkole „Nasza Szkoła”, Stowarzyszenie Zwycię „Klub Wolontariatu”, Towarzystwo Szkolne Kociszew. Wszystkie wymienione wyżej organizacje działają na jej terenie i są odpowiedzialne za m.in. sferę edukacyjną, kulturalną i wychowawczą oraz mają na celu integrację społeczności lokalnej gminy.

Ważną organizacją działającą na terenie gminy jest Stowarzyszenie Czechów w Polsce, zrzesza członków czeskiej mniejszości narodowej oraz ich potomków żyjących w naszym kraju i podejmuje działania dla zachowania języka przodków i dziedzictwa kulturowego osadników czeskich żyjących od wielu pokoleń w Polsce.<sup>4</sup>

### **3.3.2. Mieszkalnictwo**

Jak wynika z danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych GUS na terenie gminy Zelów w 2020 roku znajdowały się 5 990 mieszkania, z czego w mieście Zelów 3 121 zaś w obszarze wiejskim - 2 869 mieszkania. Spośród nich 83% posiadało podłączenie do sieci wodociągowej, 72,2% w łazienkę, a 65,5% w sieć centralnego ogrzewania. Średnia wielkość mieszkania wynosiła 73,5 m<sup>2</sup>, przy czym w mieście Zelów 70,4 m<sup>2</sup>, zaś w obszarze wiejskim gminy 76,9 m<sup>2</sup>. Na jedną osobę przypadało 29,6 m<sup>2</sup> w całej gminie, 29,5 m<sup>2</sup> w Zelowie oraz 29,7 m<sup>2</sup> w obszarze wiejskim gminy.

W okresie prowadzonej analizy, tj. w latach 2010 - 2020, nastąpił przyrost liczby mieszkań o 267. Zmianie uległ wskaźnik podłączenia do sieci wodociągowej - wzrost o 1,7 punktu procentowego, podobnie wzrosły pozostałe wskaźniki wyposażenia mieszkań: w łazienkę (o 2,1 punktu procentowego), w centralne ogrzewanie (o 2,3 punktu procentowego). O 3,4 m<sup>2</sup> wzrosła również średnia powierzchnia mieszkania, w tym w przeliczeniu na jedną osobę o 3,2 m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> <http://www.czesi.org>

**Tab. 4. Zasoby mieszkaniowe gminy w latach 2010 - 2020**

Zasoby mieszkaniowe	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba mieszkań ogółem	5723	5750	5768	5794	5828	5867	5891	5904	5927	5953	5990
Odsetek mieszkań posiadających przyłącze wodociągowe [%]	81.3	81.4	81.6	81.7	81.9	82.2	82.5	82.6	82.7	82.8	83,0
Odsetek mieszkań posiadających łazienkę [%]	70.1	70.3	70.5	70.7	70.9	71.2	71.5	71.6	71.8	72.0	72,2
Odsetek mieszkań posiadających centralne ogrzewanie [%]	63.2	63.4	63.6	63.8	64.1	64.4	64.7	64.8	65.0	65.3	65,5

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS*

Istotnym elementem wpływającym na rynek mieszkaniowy jest sfera budownictwa. Wyrażana jest za pomocą wskaźnika liczby nowych mieszkań oddanych do użytku. Należy stwierdzić, że w analizowanym okresie rok 2015 był czasem najliczniejszych inwestycji w mieszkania w gminie Zelów. Oddano wówczas do użytku 39 nowych mieszkań. Natomiast w kolejnych latach widoczne są wahania tego wskaźnika, który oscyluje na poziomie 13 - 26 mieszkań. W 2020 roku oddano do użytku 37 mieszkań.

### 3.3.3. Bezpieczeństwo publiczne

Ważnym aspektem aktywności społecznej mieszkańców jest przynależność do Ochotniczej Straży Pożarnej. W gminie znajduje się siedemnaście OSP: OSP Bocianicha, OSP Bujny Szlacheckie, OSP Chajczyny, OSP Grabostów, OSP Karczmy, OSP Kociszew, OSP Kurów, OSP Kolonia Pożdżenice, OSP Łęki, OSP Łobudzice, OSP Pożdżenice, OSP Sobki, OSP Sromutka, OSP Walewice, OSP Wypychów, OSP Wygiełzów, OSP Zelów. Jednostki wchodzące do krajowego systemu ratowniczo-gaśniczego: OSP Pożdżenice, OSP Zelów, OSP Kociszew, OSP Łobudzice.

Na podstawie opracowanego przez Komendę Powiatową Policji w Bełchatowie sprawozdania - Informacja o stanie bezpieczeństwa i porządku publicznego w powiecie bełchatowskim za 2019 rok, w gminie Zelów stwierdzono 297 przestępstw (co stanowiło 13,3% wszystkich stwierdzonych przestępstw w powiecie). Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w gminie Zelów wynosi 81% i jest znacznie większy od wskaźnika wykrywalności dla województwa łódzkiego oraz znacznie większy od wskaźnika dla całej Polski. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców gminy Zelów najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym - 12,59 (wykrywalność 76%) oraz przeciwko mieniu - 10,09 (wykrywalność 70%). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym - 4,17 (84%), drogowe - 2,50 (98%) oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,56 (95%).<sup>5</sup>

<sup>5</sup> [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Zelow#poziom-przestepczosci](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Zelow#poziom-przestepczosci)

### 3.4. Główne gałęzie gospodarki

#### 3.4.1. Rolnictwo

Gmina Zelów należy do obszarów charakteryzujących się zróżnicowanymi warunkami przyrodniczo - glebowymi. Na terenie gminy występują zarówno kompleksy rolnicze o dużej przydatności (2 - pszenno-dobry) jak i mniejszej (9 - zbożowo-pastewny słaby), co stwarza w niektórych rejonach dostateczne podstawy do intensyfikacji rolnictwa w warunkach gospodarki rynkowej.

Według Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 roku w gminie Zelów użytki rolne wraz z sadami obejmowały 7 138,25 ha, co stanowi 43,7% jej powierzchni.

**Tab. 5. Struktura zagospodarowania użytków rolnych w Mieście i Gminie Zelów w 2010r.**

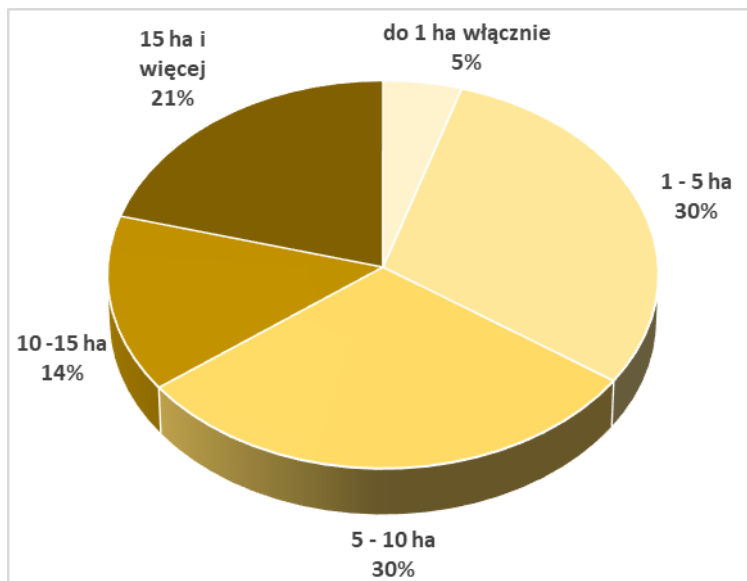
Rodzaj zagospodarowania	Powierzchnia w ha	Udział w użytkach rolnych w %
pod zasiewami	3875.15	54.3%
grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi	254.79	3.6%
uprawy trwałe	258.80	3.6%
sady ogółem	248.36	3.5%
ogrody przydomowe	18.88	0.3%
łąki trwałe	1576.08	22.1%
pastwiska trwałe	256.39	3.6%
pozostałe użytki rolne	898.15	12.6%
<b>użytki rolne ogółem</b>	<b>7138.25</b>	<b>100%</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego 2010*

Ponad 87% procent gruntów rolnych znajdujących się na terenie Miasta i Gminy Zelów, to grunty pozostające w tzw. „dobrej kulturze”, czyli gleby niezdegradowane i pozwalające na dalszą działalność rolniczą. Według danych Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 roku pod zasiewami pozostaje 54,3% gruntów rolnych gminy.

Na terenie gminy funkcjonowały 1 800 gospodarstwa rolne, spośród których wszystkie, to gospodarstwa indywidualne. Gospodarstwa charakteryzują się dużym zróżnicowaniem. Prawe 35% ogólnej powierzchni gruntów wchodzi w skład gospodarstw o areale poniżej 5 ha, zaś blisko 5% to gospodarstwa bardzo małe, do 1 ha włącznie. Udział gospodarstw o powierzchni 5-15 ha nie przekracza 45%, zaś duże gospodarstwa, ponad 15 ha, obejmują aż 21% ogólnej powierzchni gruntów rolnych.

**Wyk. 3. Struktura wielkości gospodarstw rolnych w roku 2010**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego 2010.

Uwzględniając strukturę upraw w roku 2010 należy stwierdzić, że 84,6% - 3278,91 ha zasiewów stanowią zboża, natomiast tylko 4,4% - 172,0 ha upraw stanowią ziemniaki.

**Tab. 6. Zmiany w gospodarce rolnej Miasta i Gminy Zelów w latach 2002-2010**

	2002	2010	tendencja zmian
powierzchnia gruntów rolnych ogółem [ha]	9344	7138.25	-2205.75
liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	2462	1800	-662
liczba ciągników w gospodarstwach indywidualnych	713	642	-71
pogłowie bydła ogółem	685	416	-269
pogłowie trzody chlewnej ogółem	314	182	-132
drób - produkcja mięsna	40243	25197	-15046

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Powszechnego Spisu Rolnego 2002 i 2010

Zestawienie danych z dwóch spisów rolnych (tab. 6) pozwala wnosić, że na przestrzeni ostatnich lat zaszły pewne przeobrażenia w gospodarce rolnej gminy Zelów. Spadła powierzchnia gruntów rolnych, co świadczyć może o przechodzeniu mieszkańców na pozarolnicze źródła utrzymania. Zmniejszyła się także liczba ciągników wykorzystywanych w uprawie.

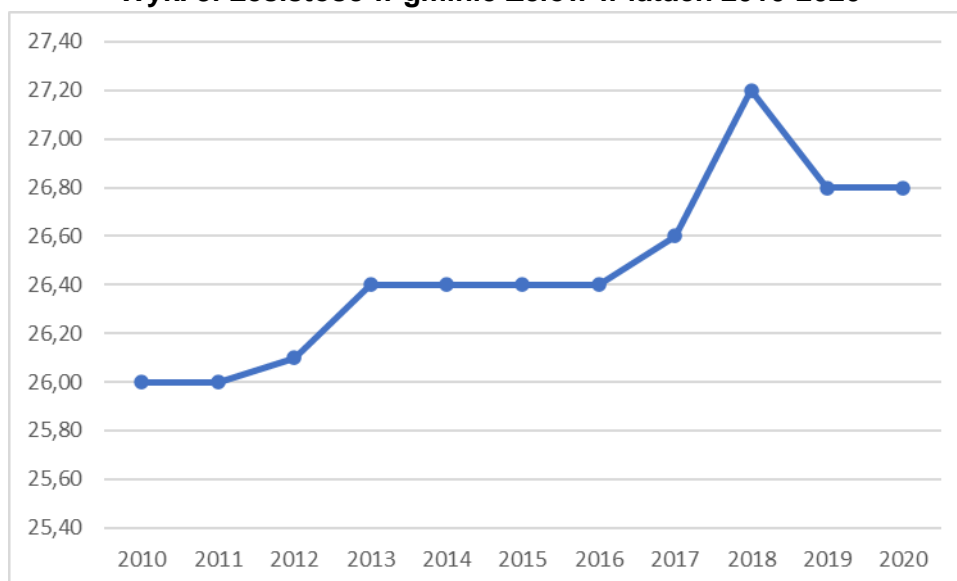
W odniesieniu do hodowli zwierząt należy zauważyć, że w tym okresie o prawie 40% spadło pogłowie bydła, zmniejszyło się również pogłowie trzody chlewnej (spadek o 42%) oraz liczba drobiu hodowlanego (spadek o 37%).

### 3.4.2. Leśnictwo wraz z leśną przestrzenią produkcyjną

Według danych Banku Danych Lokalnych GUS, grunty leśne w 2020 roku zajmowały 4 536,13 ha, co stanowiło 27,1% całkowitej powierzchni Miasta i Gminy Zelów. Jest to nieco niższy wskaźnik lesistości niż w Powiecie Bełchatowskim (29,2%), oraz niższy niż średnia lesistość całego kraju (29,5%).

Nieco ponad połowa gruntów leśnych jest własnością publiczną, obejmują one 2 415,13 ha, zaś lasy prywatne - 2 121 ha. Na przestrzeni lat 2010 - 2020 nastąpił wzrost wskaźnika lesistości o 0,8 punktu procentowego (wyk. 3). W strukturze gatunkowej drzewostanów dominują sosny, brzozy, występują także lipy, dęby i olsze.

Wyk. 3. Lesistość w gminie Zelów w latach 2010-2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Gospodarka leśna gminy jest podporządkowana Nadleśnictwu Bełchatów i Nadleśnictwu Kolumna.

### 3.4.3. Gospodarka rybacka

Na terenie gminy Zelów na rzece Pilsy znajduje się zbiornik retencyjny „Patyki” o powierzchni 5,5 ha, usytuowany w miejscowości Kolonia Łobudzice, sąsiadującej bezpośrednio z miastem Zelów, ok 3 km od centrum miasta. Zbiornik jest zarybiony, stwarzają warunki do rekreacji i wędkowania, zarządzany jest przez koło wędkarskie Nr 37 z Zelowa. W gminie znajdują się również prywatne zarybiane stawy, w pobliżu rzeki Grabi będące źródłem utrzymania rolników.

### 3.4.4. Usługi

Kwestia dostępności i wachlarza usług w gminie jest jedną z najistotniejszych, gdyż wiąże się bezpośrednio z jakością życia mieszkańców oraz daje możliwość tworzenia nowych

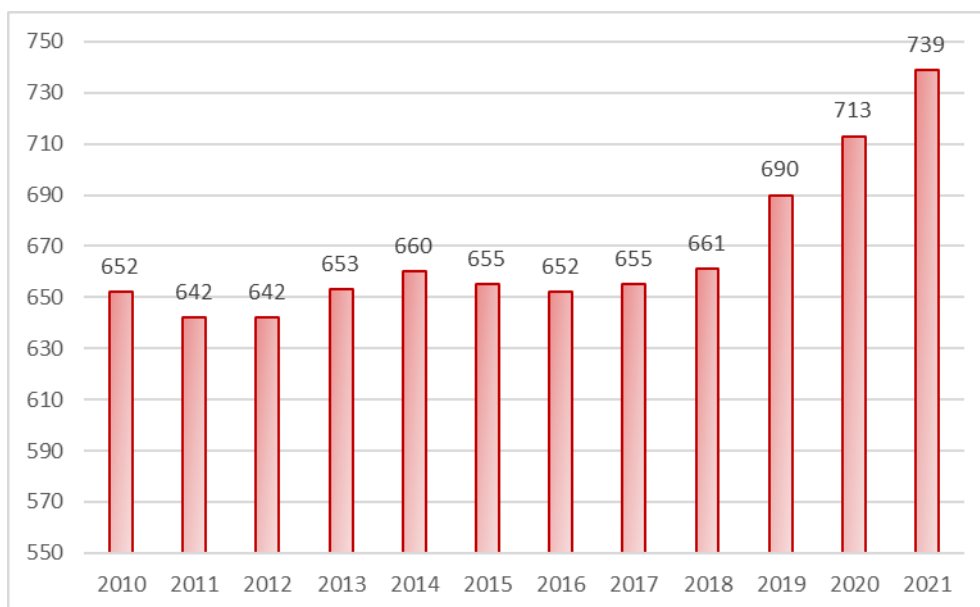
miejsc pracy na terenach wiejskich. Do usług dostępnych w Mieście i Gminie Zelów zaliczyć można przede wszystkim usługi publiczne - opisane w rozdziale *Warunki życia ludności*:

- usługi zdrowia (patrz podrozdział 3.3.1),
- usługi oświaty (patrz podrozdział 3.3.1),
- usługi związane z bezpieczeństwem (patrz podrozdział 3.3.3),
- usługi związane z kulturą (patrz podrozdział 3.3.1).

Wachlarz usług w gminie uzupełniany jest przez działalności niezaliczane do usług publicznych, spośród których wyróżnić można:

- usługi w zakresie handlu,
- usługi pocztowe,
- usługi gastronomiczne,
- usługi bankowe,
- usługi turystyczne.

**Wyk. 4. Podmioty gospodarcze sektora III gminy Zelów w latach 2010-2021**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

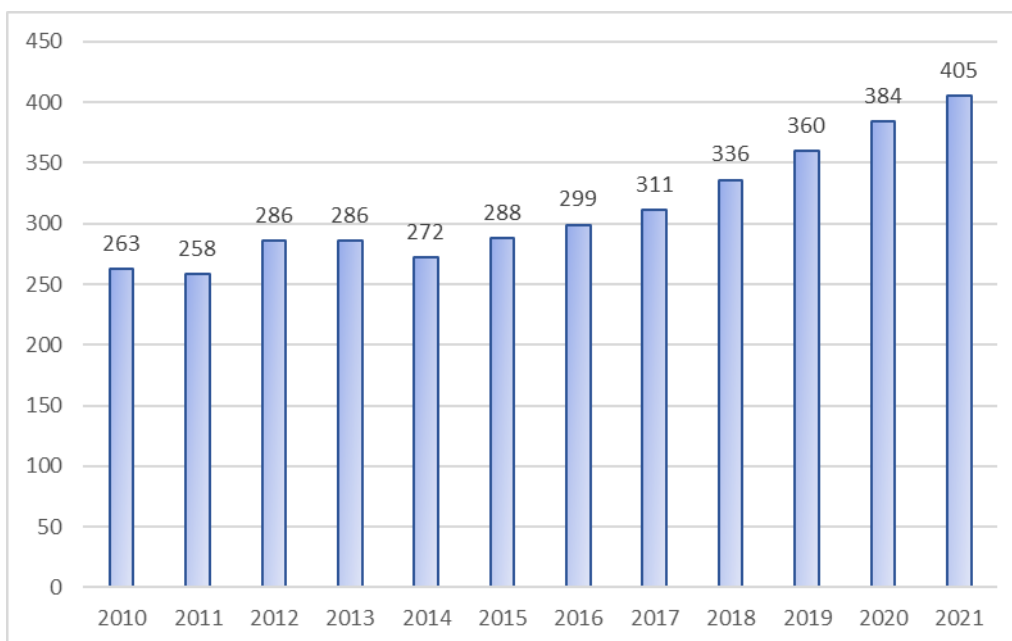
W gminie Zelów w roku 2021 zarejestrowane było 739 podmiotów gospodarczych z sektora usług (wyk. 5). W odniesieniu do 2010 roku, liczba podmiotów wzrosła o 13,3%.

Największe skupisko podmiotów gospodarczych z sektora usług znajduje się w Zelowie. Potencjał rozwoju tego sektora związany jest z agroturystyką i rekreacją, sprzyjają temu walory krajobrazu naturalnego gminy.

### 3.4.5. Przemysł

W gminie Zelów w 2021 roku było zarejestrowanych 394 podmiotów z sektora II (wyk. 6). Jest to największa liczba podmiotów związanych z przemysłem i budownictwem odnotowana w ciągu dziesięciu lat. Uwzględniając podział według przynależności do sektora przemysłowego i budownictwa, gmina Zelów odznacza się dużą przewagą podmiotów z sektora budownictwa oraz przetwórstwa przemysłowego.

**Wyk. 5. Podmioty gospodarcze sektora II Miasta i Gminy Zelów w latach 2010-2021**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

### 3.5. Struktura władania gruntami

Blisko 78% obszaru Miasta i Gminy Zelów jest własnością osób fizycznych. Drugim największym właścicielem gruntów w gminie jest Skarb Państwa. Zarządza on około 16% obszaru gminy, z czego ok. 0,1% znajduje się w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów - gminy, gminy i województwa, powiatu, osób prawnych i osób fizycznych. Ponad 759 ha (niecałe 5%) stanowią natomiast grunty znajdujące się we władaniu Miasta i Gminy Zelów. We władaniu wspólnot religijnych i związków wyznaniowych znajduje się 48 ha gruntów. Strukturę władania gruntów w Gminie Zelów przedstawia poniższa tabela.

**Tab. 7. Stan prawny gruntów w Gminie Zelów**

Właściciel	Forma władania	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Gmina Zelów	-	759	4,5%
	u.w. osoba fizyczna	31	0,2%
Współwłasność gminy i osób fizycznych	-	0	0,0%
Powiat Bełchatowski	-	93	0,6%
Województwo Łódzkie	-	12	0,1%
Skarb Państwa	-	2648	15,8%
	u.w. gmina	25	0,1%
	u.w. gmina i województwo		
	u.w. powiat		
	u.w. osoba prawna		
u.w. osoba fizyczna			
Spółdzielnie	-	2	0,01%
Wspólnoty religijne i związki wyznaniowe	-	48	0,3%
Wspólnoty gruntowe	-	48	0,3%
Osoby fizyczne	-	13032	78,0%
Nieustalona	-	12	0,1%
RAZEM		16710	100%

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy Zelów (stan na: 1 stycznia 2021 r.)*

### 3.6. Podsumowanie

Sytuacja społeczno - ekonomiczna gminy Zelów jest stabilna. W ostatnich latach zaznacza się proces starzenia się ludności, który jest zbieżny z tendencją występującą w całym kraju. Sytuacja ta widoczna jest w podziale mieszkańców na grupy: przedprodukcyjną, produkcyjną oraz poprodukcyjną.

Pozytywnym aspektem jest fakt, że rozwój gminy oparty jest o podmioty gospodarcze w znacznej części niezwiązane z rolnictwem, co pozwala realizować ideę wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Głównym ośrodkiem usługowym gminy jest siedziba władz lokalnych - Zelów, gdzie znajduje się największa liczba podmiotów gospodarczych z sektora usług oraz przemysłu i budownictwa. W gminie dostępne są usługi publiczne z zakresu ochrony zdrowia i edukacji, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców. Wsparciem dla tego typu usług jest miasto powiatowe Bełchatów.

## 4. Środowisko przyrodnicze

### 4.1. Zasoby środowiska przyrodniczego

#### 4.1.1. Ukształtowanie powierzchni terenu i geomorfologia

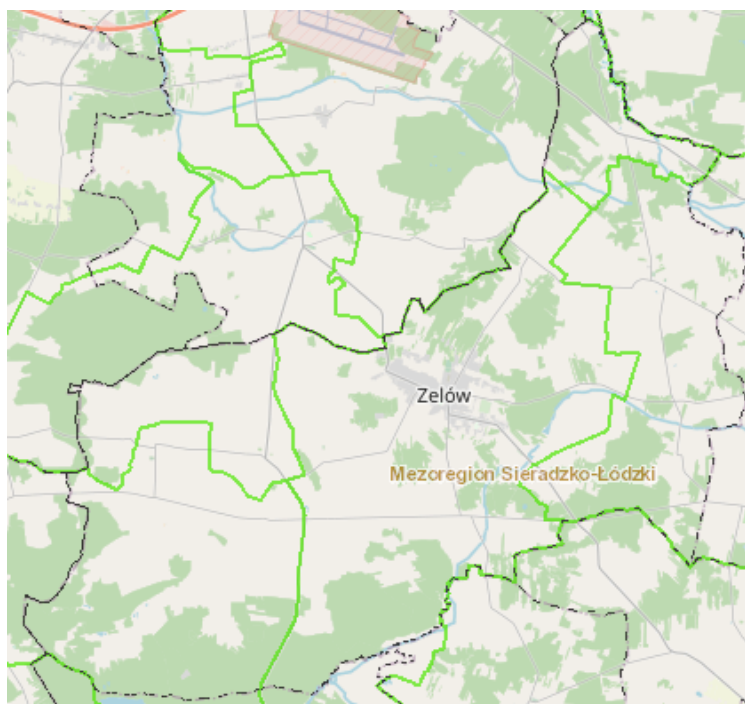
Według podziału fizyczno-geograficznego Polski (2018) J. Solon, obszar Miasta i Gminy Zelów położony jest w obrębie podprovincji Niziny Środkowopolskie (318), wchodzącej w skład prowincji Niż Środkowoeuropejski (31) oraz obszaru Pozaalpejska Europa Środkowa (3). Niziny Środkowopolskie dzielą się następnie na jednostki niższego rzędu - makroregiony i mezoregiony, których granice przebiegają przez teren gminy. Przeważająca część obszaru (zachodnia i centralna część gminy) należy do makroregionu Nizina Południowowielkopolska (318.1-2), mezoregionu Wysoczyzna Łaska (318.19). Pozostała wschodnia część gminy leży na obszarze makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8), mezoregionu Wysoczyzna Bełchatowska (318.81). Położenie gminy na obszarze dwóch wysoczyzn skutkuje jednakowym ukształtowaniem na terenie całej gminy.

Obszar Miasta i Gminy Zelów charakteryzuje się bardzo jednolitą rzeźbą terenu. Cały teren ze względu na zlodowacenia jest bardzo płaski. Można jednak zaobserwować, że wysokość nad poziomem morza podwyższa się ku wschodowi. Mimo, że w gminie Zelów obecne są rzeki ich koryta zazwyczaj nie stanowią istotnego wpływu na wysokość terenu, ponieważ większość rzek to bardzo małe ciek wodne.

Wysokość na terenie gminy to średnio 170-195 m n.p.m. W niewielu miejscach wysokość przekracza 200 m n.p.m. Miasto Zelów jest położone na wysokości średnio 190 m n.p.m. W gminie nie ma szczytów, które posiadają nazwy własne.

Obszar Gminy Zelów nie ma charakterystycznych wzniesień czy dolin. Jest to równiny teren z krajobrazem typowym dla obszarów, na których były zlodowacenia.

**Rys. 1 Położenie fizyczno - geograficzne gminy Zelów**



Źródło: Bank Danych o Lasach

#### 4.1.2. Budowa geologiczna<sup>6</sup>

Budowa geologiczna terenu Miasta i Gminy Zelów jest bardzo typowa dla terenów post lodowcowych. Obszar ten należy do jednostki strukturalnej zwaną niecką łódzką, która należy do dużej jednostki synklinorium szczecińsko - łódzko - miechowskiego. Wśród utworów budujących podłoże, najstarsze pochodzą z jury górnej, która przypowierzchniowo wykształcona jest w postaci wapieni i margli. Utwory kredowe o miąższości około 1200 metrów wypełniają nieckę łódzką. Utwory trzeciorzędowe występują na terenie gminy w formie płatów i reprezentowane są przez utwory piaszczysto - mułkowate. Cały obszar gminy pokrywa najmłodszy okres geologiczny czyli czwartorzęd, ma on średnią miąższość oscylującą między 30 a 50 metrów i osiąga maksymalnie 75 metrów. Plejstocen, czyli okres zlodowaceń pozostawił na terenie gminy znaczne osady piasków, piasków z żwirem i glin pochodzenia rzeczno i wodnolodowcowego oraz ropy zastoiskowe. Utwory te występują na głębokości 24 - 27 metrów. Holocen reprezentują torfy i mady oraz piaski rzeczne tarasów zalewowych występujące wzdłuż dolin Grabi, Chrzęstawki, Pilski oraz dopływów.

#### 4.1.3. Warunki klimatyczne

Miasto i Gmina Zelów położone są w środkowoeuropejskiej strefie klimatycznej, panuje tu typ klimatu Nizin Środkowopolskich. Zgodnie z podziałem Polski na dzielnice rolniczoklimatyczne Gumińskiego Zelów należy do dzielnicy łódzkiej. Występują tu typowe dla nizin warunki klimatyczne bez cech szczególnych.

Średnia temperatura roczna na tym obszarze wynosi około 7,8°C, najcieplejszym miesiącem jest lipiec (średnia temperatura około 18,0°C), zaś najchłodniejszym - styczeń (średnia temperatura -2,9°C). Zima trwa tu około 100-118 dni, pokrywa śnieżna pojawia się w grudniu zalega do lutego. Jednak przez zmiany klimatyczne ulega to znacznym zmianom i zdarzają się zimowe miesiące z niewielkimi opadami śniegu, które nie pozostawiają po sobie długotrwałych osadów śniegu na powierzchni.

W ciągu roku spada przeciętnie około 560-590 mm deszczu, najmniejsze opady notuje się w styczniu i lutym (31mm), natomiast największe występują od czerwca do sierpnia (65-88 mm). Średnia roczna wilgotność względna powietrza nie przekracza 81%.

Na całym obszarze dominują wiatry z sektora zachodniego. Średnia prędkość wiatru wynosi od 2,5 do 3,5 m/s.

Wartość średniego rocznego usłonecznienia rzeczywistego osiąga około 1 600 godzin/rok. Średnie roczne zachmurzenie wynosi około 72%.

---

<sup>6</sup> Oprac. na podst.: Kotlicki S., 1966, Szczegółowa mapa geologiczna, ark. M 34 – 51 D Zawiercie (z objaśnieniami), Instytut Geologiczny, Wyd. Geologiczne; Kaziuk J., Bednarek J., Zapaśnik T., 1976, Szczegółowa mapa geologiczna (z objaśnieniami), Instytut Geologiczny, Wyd. Geologiczne; Michalakr., Wieczorek S., 2004.

#### 4.1.4. Zasoby wodne

##### Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym obszar Miasta i Gminy Zelów należy do zlewni pierwszego rzędu Odry, zlewni drugiego rzędu Warty, zlewni trzeciego rzędu Widawki oraz trzech zlewni czwartego rzędu Grabi, Pilski i Chrzęstawki. Występuje też kilka bezimiennych cieków.

Zlewnia Grabi obejmuje wschodnią i północno wschodnią część gminy, zlewnia Pilski - część centralną i południową natomiast Chrzęstawka część zachodnią. Sieć rzeczna na tym obszarze jest dobrze rozwinięta głównie za sprawą ukształtowania post lodowcowego. Obszar poprzecinany jest licznymi małymi rzeczkami, które łączą się w coraz większe ciek wodne. Jedyną większą rzeką na terenie gminy Zelów jest Grabia znajdująca się na północno zachodniej granicy gminy.

Najwyższe przepływy w ciekach omawianego obszaru notuje się w okresie wiosennych wezbrań, z maksimum w marcu oraz w okresie letnim (sierpień). Najniższe natomiast w miesiącach jesiennych, od września do listopada.<sup>7</sup>

Do wód powierzchniowych należy również zbiornik retencyjny „Patyki”, zasilany wodami rzeki Pilski. Zbiornik „Patyki” to jedyny zbiornik wodny na terenie gminy. Jednak w 2018 wpłynęło zgłoszenie ws. wykonania stawu o powierzchni 440m<sup>2</sup> w miejscowości Wola Pszczółcka.

Zasoby wodne na tym obszarze administrowane są przez Regionalny Zarząd Gospodarki wodnej w Poznaniu. Zasoby te są raczej skromne, jednak jest to ogólna charakterystyka województwa łódzkiego.

##### Wody podziemne

Wody podziemne występują w kilku piętrach wodonośnych: czwartorzędowych, dolno kredowych, górno kredowych i górno jurajskich. Podstawowe znaczenie użytkowe dla gminy Zelów mają wody z utworów czwartorzędowych. Wody tego poziomu są w większości utworami piaszczystymi pochodzenia polodowcowego zalegają na głębokościach od 2 do 20 m.<sup>8</sup>

Miasto i Gmina Zelów nie są położone w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Najbliżej położone zbiorniki to GZWP nr 401 „Niecka Łódzka” i GZWP nr 408 „Niecka Miechowska”.<sup>9</sup>

W większości wody podziemne zasilane są wodami opadowymi, parametry filtracyjne warstw tego poziomu są bardzo zróżnicowane z powodu litologii i miąższości warstwy. Współczynnik filtracji waha się od 0,6 do 58,6m/dobę. Jakość wód czwartorzędowych jest na ogół bardzo dobra, zazwyczaj wymagają tylko podstawowych czynności uzdatniających. Są to wody słodkie o suchej pozostałości od 142 do 499mg/dm<sup>3</sup> i zróżnicowanej twardości od 100 do 400 mg CaCO<sub>3</sub>/dm<sup>3</sup>. Wody te charakteryzują się również względnie niskimi stężeniami Fe i Mn.

<sup>7</sup> Marek Porwański, PROGNOZA ODDZIAŁYWNIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU PROGRAMU ROZWOJU GMINY ZELÓW NA LATA 2014-2020

<sup>8</sup> Źródło: <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/> (data aktualizacji: 14.11.2020)

<sup>9</sup> Mapa Hydrogeologiczna Polski, arkusz 663, 664, 699 i 700.

Według danych zamieszczonych na geoportalu województwa łódzkiego na terenie Miasta i Gminy Zelów znajduje się ponad 90 ujęć wód podziemnych (zarówno instytucjonalnych, np. ujęcie wody, stacja uzdatniania wody w Zelowie na ul. Dzielnej i ujęcie wody w Kociszewie, jak i prywatnych), które zostały wskazane na załącznikach graficznych do niniejszego Studium.

#### 4.1.5. Złóża surowców mineralnych

Na terenie Miasta i Gminy Zelów zidentyfikowano dwadzieścia sześć złóż kopalin z czego dwa złoża są nadal eksploatowane, pięć złóż zostało rozpoznane (dwa wstępnie, trzy szczegółowo), eksploatowanie siedemnastu złóż zostało zaniechanych (z czego osiem złóż zostało skreślone z bilansu zasobów), trzy złoża zostały całkowicie wyeksploatowane. Złóża surowców znajdują się w większości w centralnej części gminy niedaleko miasta lub w samym mieście Zelów.

Dwa złoża znajdują się tylko częściowo na terenie gminy Zelów jest to: złożo „Patoki”, które częściowo znajduje się na terenie gminy Widawa oraz złożo „Żagliny”, które znajduje się częściowo na terenie gminy Sędziejowice. Według *Bilansu Zasobów Złóż Kopalin w Polsce (stan na 31.12.2022 r.)* na terenie Gminy Zelów znajdują się:

- złożo piasków i żwirów „Grębociny”,
- złożo piasków i żwirów „Zelówek IV”,
- złożo piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych „Patoki”,
- złożo piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych „Żagliny”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Bujny Szlacheckie”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kociszew II”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kolonja Kociszew II”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kolonja Kociszew III”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kolonja Kociszew IV”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kolonja Kociszew V”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kolonja Kociszew VII”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelów”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelówek”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelówek 1”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelówek IV”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelówek V”,
- złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelów - Jersak”.

Szczegółową charakterystykę złóż obszaru Miasta i Gminy Zelów przedstawia tabela 8.

**Tab. 8. Charakterystyka złóż na terenie Miasta i Gminy Zelów**

Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia (ha)	Forma złoża	Zasoby bilansowe	Stan zagospodarowania	Położenie złoża
<i>Grębociny (KN 3692)</i>	kruszywa naturalne	1,535	gniazdowa	58,17 tys. t	złożo rozpoznane szczegółowo	Grębociny
<i>Zelówek IV (IB 9165)</i>	surowce ilaste ceramiki	1,212	pokładowa	glina: 53,18 tys. m <sup>3</sup>	złożo rozpoznane szczegółowo	Zelówek

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW

	budowlanej oraz kruszywo naturalne			piasek: 36,28 tys. m <sup>3</sup>		
<i>Patoki (PB 2672)</i>	piaski kwarcowe	70,712	wydma	3 920 tys. m <sup>3</sup>	złoże rozpoznane wstępnie	Patoki
<i>Żagliny (PB 2671)</i>	piaski kwarcowe	51,222	wydma	2 052 tys. m <sup>3</sup>	złoże rozpoznane wstępnie	Żagliny
<i>Bujny Szlacheckie (IB 11851)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,884	pokładowa	59,25 tys. m <sup>3</sup>	złoże zagospodarowane	Bujny Szlacheckie
<i>Kociszew II (IB 6842)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,802	pokładowa	8,02 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Kociszew
<i>Kolonia Kociszew II (IB 5791)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	2,687	pokładowa	16,49 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Kolonia Kociszew
<i>Kolonia Kociszew III (IB 5665)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,695	soczewkowa	3,6 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Kolonia Kociszew
<i>Kolonia Kociszew IV (IB 5755)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,714	pokładowa	5,12 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Kolonia Kociszew
<i>Kolonia Kociszew V (IB 6605)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,288	pokładowa	Brak danych	eksploatacja złoża zaniechana	Kolonia Kociszew
<i>Kolonia Kociszew VII (IB 7777)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,692	pokładowa	69,61 tys. m <sup>3</sup>	złoże eksploatowane okresowo	Kolonia Kociszew
<i>Zelów (IB 2251)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	36,276	pokładowa	1 578,5 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Zelów
<i>Zelówek (IB 3148)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,466	pokładowa	11 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Zelów
<i>Zelówek 1 (IB 12013)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,193	pokładowa	63,25 tys. m <sup>3</sup>	złoże rozpoznane szczegółowo	Zelówek
<i>Zelówek V (IB 15192)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,770	pokładowa	91,85 tys. m <sup>3</sup>	eksploatacja złoża zaniechana	Zelówek
<i>Zelów - Jersak (IB 3138)</i>	surowce ilaste ceramiki budowlanej	6,000	pokładowa	brak zasobów przemysłowy ch	eksploatacja złoża zaniechana	Zelów

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bilansu Zasobów Złóż Kopalin w Polsce (stan na 31.12.2022 r.)

Spośród złóż występujących na obszarze Miasta i Gminy Zelów znaczenie gospodarcze posiadają obecnie złoża: „Bujny Szlacheckie”, „Kolonia Kociszew VII” i „Zelówek IV”.

Złoże w Bujnach Szlacheckich eksploatowane jest od 2010 roku. Aktualną koncesję na wydobycie kopaliny ze złoża udzieloną decyzją Starosty Bełchatowskiego z dnia 30.12.2008 r., znak: OS.7513-8/08 posiada ZPHU „CER-BUD” z siedzibą w Chojnicach. Eksploatowana

jest glina pochodząca z czwartorzędu. Wydobycie prowadzone jest metodą odkrywkową, system eksploatacji ścianowy. Roczne wydobycie wynosi około 20 tys. m<sup>3</sup>

Złoże w Koloni Kociszew eksploatowane jest okresowo od 2004 roku. Aktualną koncesję na wydobycie kopaliny ze złoża udzieloną decyzją Starosty Bełchatowskiego z dnia 14.12.1999 r., znak: OS.VII.752/1/99, zmienioną decyzją z dnia 15.10.2004 r., znak: OS.VII.7513-3/04 posiada „Cegielnia Grabarz” z siedzibą w Koloni Kociszew. Tak jak w Bujnach Szlacheckich eksploatowana jest tu glina pochodząca z czwartorzędu. Wydobycie prowadzone jest metodą odkrywkową, system eksploatacji wglębny. Przez okresowość wydobycia nie została podana wartość rocznego wydobycia.

Eksploatacja złoża „Zelówek IV” została zaniechana. Aktualną koncesję na wydobycie kopaliny ze złoża udzieloną decyzją Starosty Bełchatowskiego z dnia 01.07.2002 r., znak: OS.VII.7512-3/00/02 posiada P.P.H.U. „CECH-MAR”. Eksploatować można metodą odkrywkową czwartorzędową glinę oraz piasek.

W gminie Zelów, większość złóż nie jest aktualnie eksploatowanych. Powodem jest nieopłacalność wydobycia lub zła jakość surowca. Rozpoznano jednak dwa bardzo duże złoża piasków kwarcowych w Patokach i Żaglinach, które w przyszłości mogą mocno wpłynąć na rozwój przemysłu w tym regionie.

#### 4.1.6. Warunki glebowe

Obszar Gminy Zelów obejmuje 16 708 ha, z czego na te wartość składają się następujące grunty:<sup>10</sup>

- Grunty rolne 11 355 ha (67,96%),
- Grunty leśne 4 483 ha (26,83%),
- Grunty zurbanizowane 729 ha (4,36%),
- Grunty pod wodami 70 ha (0,42%),
- Pozostałe grunty 71 ha (0,42%).

Najwięcej gruntów ornych na terenie gminy posiadają IV klasę bonitacyjną. Gleby I i II klasy zajmują niewielki odsetek powierzchni gminy, natomiast gleby należące do III klasy zajmują tereny gruntów ornych w południowej części gminy. Pozostałe, czyli gleby o niskiej klasie bonitacyjnej V i VI są w większości przeznaczone pod uprawy leśne.

Przydatność rolnicza gleb na obszarze gminy jest zróżnicowana - w zachodniej części, w okolicach miejscowości Wygiełzów, Przenicznia oraz Krześlów znajdują się gleby pszeniczne bardzo dobre. W przeważającej części omawianego terenu są gleby o charakterze żytnim bardzo dobrym i dobrym, natomiast w dolinach rzek znajdują się użytki zielone bardzo dobre i dobre.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Oprac. na podst.: *Struktura użytkowania gruntów w województwie łódzkim, dane dla gmin, stan na 1 stycznia 2020 r.* [<https://arcg.is/CHu94>] dostęp: 16.08.2021 r.

<sup>11</sup> *Mapa glebowo-rolnicza, Geoportal Województwa Łódzkiego* [<https://geoportal.lodzkie.pl/imap/?locale=pl&gui=new&sessionID=519684>] dostęp: 16.08.2021 r.

Na obszarze gminy dominują utwory lodowcowe wykształcone w postaci glin zwałowych oraz osadów piaszczystych i piaszczysto-żwirowych. Występują one w formie płatów utworów lodowych i wodno-lądowych, moreny dennej oraz w wydmach.<sup>12</sup>

W okolicach miejscowości Wypychów-Podlesie, Ostoja oraz Pszczółki występują tereny bagniste, a niekiedy torfowiska.

#### 4.1.7. Świat flory i fauny<sup>13</sup>

Tereny gminy Zelów są mało zróżnicowaną florę i faunę. Większość powierzchni gminy to obszary zurbanizowane, na których głównie występuje roślinność ruderalna.

##### Flora

Gmina Zelów w systematyce regionów geobotanicznych leży w Podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej, w Dziale Wyżyn Południowopolskich, Okręgu Szczercowsko-Łaskim.<sup>14</sup>

*Obserwuje się tu także początkowe stadium wkraczania gatunków roślinności ruderalnej z takimi charakterystycznymi jej przedstawicielami jak: przymiotno kanadyjskie, życica trwała pszonka drobnokwiatowa. Występują tu ponadto pozostałości roślin uprawnych, a także charakterystyczne chwasty upraw zbożowych, w tym: miotła zbożowa czy ostrożeń polny.*<sup>15</sup>

Do najcenniejszych pod względem przyrodniczym należą zbiorowiska leśne, których największe, zwarte kompleksy występują w południowo-zachodniej, południowo-wschodniej i północnej części gminy. Mniejsze fragmenty lasów znajdują się w otoczeniu miasta Zelów. Lesistość Miasta i Gminy Zelów wynosi 26,8% całkowitej powierzchni Miasta i Gminy Zelów. Jest to nieco niższy wskaźnik lesistości niż w Powiecie Bełchatowskim (29,2%), oraz niższy niż średnia lesistość całego kraju (29,5%). Wg klasyfikacji mapy przeglądowej potencjalnej roślinności naturalnej Polski, na terenie gminy w południowej części dominują bory mieszane sosnowo-dębowe, a w dolinach rzek występuje łęg jesionowo-olszowy.<sup>16</sup>

##### Fauna

Ze względu na obecność rzeki Grabi, przepływającej w północnej granicy gminy, można stwierdzić, że na tym terenie znajdują się siedliska zagrożonych gatunków z grupy płazów, ryb, bezkręgowców, a nawet ssaków. Obszar ten jest objęty europejską siecią ochrony Natura 2000. Gatunkami wymienianymi w Załączniku II Dyrektywy są m.in. wydra europejska, czerwończyk nieparek (motyl), zalotka większa (ważka), minóg strumieniowy (ryba).<sup>17</sup>

<sup>12</sup> Klimat i warunki naturalne gminy Zelów, [<http://old.zelow.pl/pl/strona/klimat-i-warunki-naturalne>] dostęp: 16.08.2021 r.

<sup>13</sup> Oprac. na podst.: Szafer W., Zarzycki K., 1972, Szata roślinna Polski. T. 2., Wyd. Nauk. PWN, Warszawa; Kossakowska M., 2006.

<sup>14</sup> Matuszkiewicz J. M., „Regionalizacja geobotaniczna Polski”, IGI PAN, Warszawa, 2008.

<sup>15</sup> Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zelów przyjęte uchwałą Nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 r., str. 11

<sup>16</sup> Matuszkiewicz J. M., „Potencjalna roślinność naturalna Polski”, IGI PAN, Warszawa, 2008.

[<https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>] dostęp: 16.08.2021 r.

<sup>17</sup> Formularz danych obszaru Natura 2000 – Grabia (PLH100021)

[<http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH100021.H>] dostęp: 16.08.2021 r.

Na południu gminy znajduje się fragment odcinka korytarza ekologicznego, co wiąże się z możliwością spotkania migrujących gatunków zwierząt, które nie występują powszechnie w okolicy regionu.

## 4.2. Jakość środowiska przyrodniczego

### 4.2.1. Stan czystości wód

Gmina Zelów znajduje się w dorzeczu Odry, zlewni rzeki Widawki, rzeka Widawka zachowuje I klasę czystości od przekroju Ruszczyn do ujścia do rzeki Warty.<sup>18</sup>

**Tab. 9 Zagrożenie ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) w gminie Zelów**

Nazwa gminy	TERYT	KOD JCWP	Nazwa JCWP	Czy JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych? (zagrożona/niezagrożona)
Zelów	1001083	RW600016182499	Pilsia	niezagrożona
	1001083	RW600016182729	Chrząstawka	zagrożona
	1001083	RW600016182729	Kielbaska	zagrożona
	1001083	RW600016182889	Końska Struga/Czajka	zagrożona
	1001083	RW600016182854	Grabia	zagrożona

*Źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie*

Na obszarze Miasta i Gminy Zelów nie występują większe cieki, stąd nie prowadzi się tutaj szczegółowych pomiarów czystości wód powierzchniowych. Na terenie gminy znajdują się dwie oczyszczalnie ścieków. Pierwsza znajduje się w miejscowości Pożdżenice o przepustowości 1 550 m<sup>3</sup>/d. Druga oczyszczalnia znajduje się w miejscowości Wygiełzów ma przepustowość 30,5 m<sup>3</sup>/d a swoim zasięgiem obejmuje tylko wieś Wygiełzów. Obie oczyszczalnie posiadają znaczne rezerwy, które umożliwiają przyjęcie ścieków znacznie przewyższające średnie dzienne dopływy. W Gminie Zelów w 2019 roku czynna sieć kanalizacyjna miała 54,8 km długości oraz 1832 przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Z kanalizacji korzystało 6 868 osób z czego 5 493 w mieście Zelów<sup>19</sup>.

Na terenie Miasta i Gminy Zelów prowadzone są natomiast badania stanu czystości wód podziemnych. Pomiary dokonywane są w punkcie o numerze 1628. Na potrzeby mapy hydrologicznej w 2002 roku wody podziemne zostały również przebadane w kilku innych punktach. Większość wód podziemnych posiadają zadawalającą jakość i wymaga tylko podstawowych czynności uzdatniających.

<sup>18</sup> [https://inis.iaea.org/collection/NCLCollectionStore/\\_Public/33/035/33035582.pdf](https://inis.iaea.org/collection/NCLCollectionStore/_Public/33/035/33035582.pdf)

<sup>19</sup> <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>

#### 4.2.2. Jakość powietrza atmosferycznego

Na kształtowanie jakości powietrza atmosferycznego Miasta i Gminy Zelów wpływa kilka czynników. Wśród nich do najważniejszych należą: emisja niska (obejmująca zanieczyszczenia pyłowe pochodzące z kotłowni, indywidualnych palenisk domowych i zakładów prywatnych), emisja z zakładów przemysłowych i energetycznych, emisja komunikacyjna oraz emisja niezorganizowana, związana ze składowaniem odpadów, w tym nielegalnym.

Emisja niska związana jest z indywidualnymi środkami ciepłowniczymi wykorzystywanymi w gospodarstwach domowych i lokalnych kotłowniach, które zaspokajają większość potrzeb grzewczych mieszkańców, zwłaszcza na terenach wiejskich oraz miejskich, położonych poza ścisłym centrum. Mimo podjętych w ostatnich latach działań (dofinansowanie do wymiany przestarzałych kotłów grzewczych na proekologiczne w ramach programu „czyste powietrze”), głównym paliwem w dalszym ciągu pozostaje węgiel kamienny, często o niskiej jakości. Inne wykorzystywane materiały, to koks, drewno, gaz płynny i olej opałowy. Dużym problemem jest również spalanie w gospodarstwach domowych odpadów, które mogą być źródłem emisji dioksyn. Lokalne kotłownie i domowe systemy grzewcze najczęściej nie posiadają żadnych urządzeń służących do filtrowania spalin, stąd też ich wpływ na zanieczyszczenie powietrza w niektórych miejscach może być znaczny, choć ogólnie jest trudny do oszacowania. Największy wpływ niskiej emisji zaznacza się podczas sezonu grzewczego, to jest w okresie od jesieni do wiosny. Oddziaływanie emisji związanej z indywidualnym ogrzewaniem budynków, w połączeniu z niekorzystnymi warunkami meteorologicznymi, stanowi główny czynnik powodujący przekroczenie stężeń pyłu zawieszonego w tym regionie.

Emisja z zakładów przemysłowych na obszarze Miasta i Gminy Zelów jest niewielka, jednak ze względu na sąsiedztwo największej w Polsce elektrowni „Elektrownia Bełchatów” i kopalni odkrywkowej węgla brunatnego, zaznacza się wpływ zanieczyszczeń napływających z terenów sąsiednich.

Emisja komunikacyjna związana jest głównymi trasami przebiegającymi przez teren Miasta i Gminy Zelów. Są to droga wojewódzka numer 483 (Łask - Częstochowa), przecinająca teren gminy w przybliżeniu z północy na południe oraz 484 (Buczek - Kamieński), przebiegająca z południowego wschodu na północ. Drogi spotykają się w miejscowości Buczek poza granicami gminy Zelów, tylko droga numer 484 przebiega przez obszar miasta Zelów.

W 2009 roku przeprowadzono badania hałasu na drodze 484 stąd wiemy, że na drodze tej średnie dobowe natężenie ruchu to 7-9 tysięcy pojazdów. Wzmożony ruch pojazdów silnikowych przyczynia się lokalnie do zwiększenia zanieczyszczenia powietrza metalami ciężkimi.

Emisja niezorganizowana związana jest ze składowaniem odpadów. Na terenie Miasta i Gminy Zelów nie znajdują się składowiska odpadów Komunalnych. Odpady z gminy są zagospodarowywane w innych miejscowościach<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup>[http://old.zelow.pl/sites/default/files/zdjecia/gospodarka\\_odpadami/miejsca\\_zagospodarowania\\_odpadow\\_komunalnych.pdf](http://old.zelow.pl/sites/default/files/zdjecia/gospodarka_odpadami/miejsca_zagospodarowania_odpadow_komunalnych.pdf)

Zmieszane odpady komunalne:

- RIPOK w Dylowie A, Pajęczno.

Odpady zielone:

- RIPOK w Dylowie A, Pajęczno

Pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania:

- RIPOK w Dylowie A, Pajęczno
- RIPOK w Julkowie, Dębowa Góra
- Składowisko Odpadów Innych Niż Niebezpieczne, Wieluń.

#### 4.2.3. Klimat akustyczny

Korzystny wpływ na kształtowanie klimatu akustycznego ma fakt, że przez teren gminy nie przebiegają drogi najwyższych klas (autostrady i drogi krajowe), a także linie kolejowe. Również najbliższe lotnisko pasażerskie znajduje w znacznej odległości, Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta (około 30 km). Pod Łaskiem jednak w odległości około 8 km od Zelowa znajduje się Lotnisko Wojskowe i 32. Baza Lotnictwa Taktycznego. Część gminy znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w związku z hałasem wywołanym przez samoloty. Jednak głównym źródłem hałasu, jakie można zidentyfikować na terenie Miasta i Gminy Zelów, jest ruch kołowy.

Jak już wspomniano w rozdziale dotyczącym jakości powietrza atmosferycznego, ruch kołowy na omawianym obszarze skupia się w większości na dwóch drogach wojewódzkich (numer 483 i 484), z czego tylko 484 przechodzi przez obszar miasta Zelów.

W 2009 roku przeprowadzone zostały szczegółowe pomiary hałasu na drodze wojewódzkiej nr 484 w części przechodzącej przez miasto Zelów. Badania prowadzone były przez 8 dni w okresie 17.06.2009 do 27.10.2009 terenie zabudowy mieszkaniowej, w rejonie styku ul. Sienkiewicza i ul. Tadeusza Kościuszki. Na ich podstawie stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu, występujące zarówno w dzień, jak i w nocy. W dzień poziom dopuszczalnego hałasu był przekroczony o średnio 3,7 dB, oraz o 7,1 dB dla pory nocnej. W ciągu dnia zarejestrowano natężenie ruchu na poziomie 7 - 8 tysięcy pojazdów, natomiast w nocy na poziomie 500 - 800 pojazdów. Z czego od 6% do 10% stanowiły pojazdy ciężkie.<sup>21</sup>

Nie zostały podjęte działania w celu wyeliminowania negatywnego wpływu transportu samochodowego na klimat akustyczny.

#### 4.2.4. Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne wytwarzane jest zarówno przez źródła naturalne (pole geomagnetyczne, wyładowania atmosferyczne, promieniowanie kosmiczne), jak i sztuczne. Do sztucznych źródeł należą radiowe i telewizyjne stacje nadawcze, stacje bazowe telefonii komórkowej, łączność satelitarna, radiolokacja, stacje i linie elektroenergetyczne. Poza tym źródłem promieniowania elektromagnetycznego są również liczne urządzenia i instalacje

---

<sup>21</sup> Opracowanie wyników badań i ocena klimatu akustycznego w wybranych rejonach dróg na terenie miasta Zelów z 2009 roku.  
<https://www.wios.lodz.pl/files/docs/r10xivxhalas.pdf>

znajdujące się w gospodarstwach domowych i miejscach pracy, takie jak: okablowanie doprowadzające energię elektryczną, telewizory, odbiorniki radiowe, kuchenki mikrofalowe, monitory komputerowe, suszarki, telefony komórkowe i przenośne oraz wiele innych. Zagadnienia związane z ochroną środowiska przed polami elektromagnetycznymi reguluje ustawa Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973) oraz Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2019 poz. 2448).

Ważnym źródłem promieniowania elektromagnetycznego są stacje nadawcze radiofonii i telewizji oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Promieniowanie emitowane przez tego typu obiekty posiada zdolność wnikania w tkanki organizmów żywych. Jak dotąd liczne badania nie potwierdziły jednak niekorzystnego wpływu tego typu fal na zdrowie ludzi. Anteny nadawcze umieszczane są na masztach lub dachach wysokich budynków, a ich charakterystyka promieniowania sprawia, że natężenie pola elektromagnetycznego, docierającego do człowieka, jest stosunkowo niewielkie. Znacznie większym natężeniem charakteryzuje się pole elektromagnetyczne generowane przez aparaty telefoniczne, użytkowane bezpośrednio przez abonentów telefonii komórkowej<sup>22</sup>.

Na terenie Miasta i Gminy Zelów nie znajdują się nadajniki radiowe i telewizyjne, natomiast zlokalizowane są maszty telefonii komórkowej (tab.9). Gmina Zelów nie znajduje się również w zasięgu sieci 5G.

**Tab. 9. Wykaz pozwoleń radiowych dla stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze Miasta i Gminy Zelów**

Miejscowość	Lokalizacja	System	Użytkownik	Numer decyzji
Karczmy	34, dz. nr 260/2	GSM900	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	GSM1800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	LTE800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	LTE1800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	LTE2100	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	LTE2600	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	UMTS900	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	34, dz. nr 260/2	UMTS2100	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/7151/2/19
Karczmy	Dz. nr 289/2	GSM900	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	Dz. nr 289/2	GSM1800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	Dz. nr 289/2	LTE800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	Dz. nr 289/2	LTE1800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	Dz. nr 289/2	LTE2600	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	Dz. nr 289/2	UMTS900	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	Dz. nr 289/2	UMTS2100	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88011/6/17
Karczmy	dz. przy trasie nr. 44 Łask-Piotrków Tryb.	GSM900	POLKOMTEL Sp. z o.o.	GSM900/1/6504/2/12
Karczmy	dz. Przy trasie nr. 44 Łask-Piotrków Tryb.	UMTS900	AERO 2 Sp. z o.o.	UMTS900/5/2139/1/12
Mauryców	257\1	GSM900	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18

<sup>22</sup> Białaszewski P., 2007, Pola elektromagnetyczne w środowisku – opis źródeł i wyniki badań, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW

Mauryców	257\1	GSM1800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	257\1	LTE800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	257\1	LTE1800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	257\1	LTE2100	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	257\1	LTE2600	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	257\1	UMTS900	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	257\1	UMTS2100	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88021/6/18
Mauryców	dz. nr 257/1, 258/1	UMTS2100	T-Mobile Polska S.A.	UMTS2100/2/3733/1/11
Zelów	nr. dz. 48/2	GSM900	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/41688/2/14
Zelów	nr. dz. 48/2	GSM1800	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/41688/2/14
Zelów	nr. dz. 48/2	UMTS2100	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/41688/2/14
Zelów	Poznańska	CDMA420	NORDISK POLSKA Sp. z o.o.	CDMA420/8/0606/1/11
Zelów	Poznańska	GSM900	POLKOMTEL Sp. z o.o.	GSM900/1/6775/2/12
Zelów	Poznańska	UMTS900	AERO 2 Sp. z o.o.	UMTS900/5/2466/1/12
Zelów	Poznańska 10	GSM900	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 10	GSM1800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 10	LTE1800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 10	LTE2100	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 10	LTE2600	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 10	UMTS900	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 10	UMTS2100	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/3214/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	GSM900	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	GSM1800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	LTE800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	LTE1800	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	LTE2100	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	LTE2600	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	UMTS900	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska 8B, dz. nr 47/13	UMTS2100	P4 Sp. z o.o.	MNET/4/6666/3/19
Zelów	Poznańska, targowisko miejskie	LTE1800	AERO 2 Sp. z o.o.	LTE1800/10/1760/1/12
Zelów	Poznańska, Targowisko Miejskie	UMTS2100	POLKOMTEL Sp. z o.o.	UMTS2100/3/4384/2/12
Zelów	Zachodnia 25	GSM900	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	GSM1800	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	LTE900	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	LTE1800	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	LTE2100	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	UMTS900	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	UMTS1800	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Zachodnia 25	UMTS2100	POLKOMTEL Sp. z o.o.	MNET/1/20675/1/15
Zelów	Żeromskiego 21	GSM900	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17

Zelów	Żeromskiego 21	GSM1800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17
Zelów	Żeromskiego 21	LTE800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17
Zelów	Żeromskiego 21	LTE1800	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17
Zelów	Żeromskiego 21	LTE2600	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17
Zelów	Żeromskiego 21	UMTS900	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17
Zelów	Żeromskiego 21	UMTS2100	T-Mobile Polska S.A.	MNET/11/88052/5/17

*Źródło: Wykazy wydanych przez Prezesa UKE pozwoleń radiowych dla stacji bazowych telefonii komórkowej (E-GSM, GSM900, GSM1800, UMTS, LTE) oraz stacji wykorzystujących technologię CDMA (stan na grudzień 2020 r.)*

Innym źródłem promieniowania elektromagnetycznego, w przypadku którego promieniowanie to nie jest efektem zamierzonym, są linie (napowietrzne) i stacje elektroenergetyczne. W wyniku wieloletnich badań stwierdzono, że promieniowanie magnetyczne emitowane przez tego typu obiekty może mieć pewien negatywny wpływ na zdrowie człowieka. Dlatego tereny w bezpośrednim sąsiedztwie takich obiektów nie powinny być stale zamieszkiwane przez ludzi.<sup>23</sup>

Stacje, które służą transformacji energii elektrycznej o wysokim napięciu na średnie napięcie, nazywane są Głównymi Punktami Zasilania. Główny Punkt Zasilania dla Miasta i Gminy Żelów znajduje się przy ulicy Leśnej w Żelowie. Przez obszar gminy przebiegają ponadto linie elektroenergetyczne o napięciu 220 kV i 110 kV.

#### 4.2.5. Zagrożenie powodziowe

Zgodnie z danymi Informatycznego Systemu Ochrony Kraju na obszarze Miasta i Gminy Żelów występuje bezpośrednie zagrożenie powodziowe.<sup>24</sup> Zagrożenie występuje tylko w północno-wschodniej części gminy przy granicy z gminą Dłutów i Drużbice. Powodem ryzyka powodziowego jest rzeka Grabia. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi są niewielkich rozmiarów, jest to głównie obszar w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki.

Dla rzeki Grabi zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono, że na terenie gminy Żelów występuje:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi  $p=10\%$ ,
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $p=1\%$ ,
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi  $p=0,2\%$ .

<sup>23</sup> Linie i stacje elektroenergetyczne w środowisku człowieka, 2008, Szuba M. (red.), wyd. 4, „EKO-MARK”, Warszawa

<sup>24</sup> <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>

#### **4.2.6. Tereny osuwiskowe**

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na Obszarze Miasta i Gminy Zelów nie zidentyfikowano dotąd terenów osuwiskowych<sup>25</sup>.

#### **4.2.7. Tereny i obszary górnicze**

W obrębie Miasta i Gminy Zelów znajdują się 3 obszary i tereny górnicze: „Bujny Szlacheckie”, „Kolonja Kociszew VII” Pole A, B i C oraz „Zelówek IV” Pole A, B i C. Złoże „Bujny Szlacheckie” znajduje się blisko miejscowości Zelów, ok. 2-3 km na wschód od granicy miasta. Wydobywa się tam surowce ilaste ceramiki budowlanej. Tereny tego złoża obejmują obszar prawie 1,9 ha, a zasoby szacuje się na 88 tys. m<sup>3</sup>. W przypadku złoża „Kolonja Kociszew” łączna powierzchnia wynosi ok. 1,7 ha, natomiast złoże „Zelówek IV” zajmuje łączną powierzchnię ok. 1,8 ha.

#### **4.2.8. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

### **4.3. Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną**

#### **4.3.1. Obszary Natura 2000<sup>26</sup>**

Europejska sieć ochrony Natura 2000 to forma ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin oraz zwierząt, które są zagrożone wyginięciem. Na terenie gminy znajduje się fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk - GRABIA (PLH 100021), który został zatwierdzony w 2011 roku. Chroniony teren obejmuje okolice rzeki Grabi na odcinku 6,3 km i charakteryzuje się dobrze zachowanymi lasami łęgowymi i nadrzecznymi zaroślami wierzbowymi i pełni rolę ważnej ostoi naturalnych siedlisk związanych z doliną rzeczną. Wskazany obszar ma duże znaczenie dla zachowania populacji bezkręgowców, które są wymieniane w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Jednym z gatunków, który licznie występuje wzdłuż rzeki, jest ważka - trzepla zielona. Innymi zwierzętami objętymi ochroną a spotykanymi na północnym krańcu gminy Zelów, są: czerwończyk nieparek, zatoczek łamliwy oraz zalotka większa. Należy również wspomnieć o ostoi gatunków ryb, charakterystycznej dla Polski Środkowej, a wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej: minóg ukraiński, piskorz, koza pospolita.

#### **4.3.2. Pomniki przyrody**

*Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów,*

<sup>25</sup> <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3/>

<sup>26</sup> *Ibidem.*

*okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.*

*Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.<sup>27</sup>*

Najwcześniej uchwalonym pomnikiem przyrody na terenie Gminy Zelów, jest pojedynczy Wiąz szypułkowy- *Ulmus laevis*, znajdujący się w miejscowości Kociszew (działka nr 284). Został objęty ochroną w 1988 roku.

Jednym z wieloobektowych pomników przyrody jest grupa drzew (2 szt.) gatunku Wiąz pospolity, których obwody osiągają 361 cm oraz 280 cm i rosną na wysokość 25 oraz 22 metrów. Pomnik ten jest położony we wsi Łobudzice, na terenie przykościelnym parafii Rzymsko-Katolickiej (działka nr 132).

Kolejnym obiektem jest Lipa drobnolistna - *Tilia cordata*, znajdująca się w miejscowości Bujny Szlacheckie (działka nr 99). Pierśnica tego drzewa wynosi 167 cm. Razem ze wcześniej wymienionym pomnikiem grupowym, rangę pomnika przyrody uzyskały w sierpniu 1998 roku.

Klon pospolity „Stanisław”, o wysokości 23 m i pierśnicy 86 cm, to pomnik przyrody, który został objęty ochroną w 2013 roku. Znajduje się w miejscowości Zagłówek (działka nr 286/1).

W tym samym miejscu co klon „Stanisław” znajduje się również inny jednoobektowy pomnik przyrody. Jest to również klon pospolity o nazwie „Wiktoria” i osiąga wysokość 23 m i wymiar pierśnicy 89 cm. Nadzór nad obiektami chronionymi w miejscowości Zagłówek sprawuje właściciel działki nr 286/1.

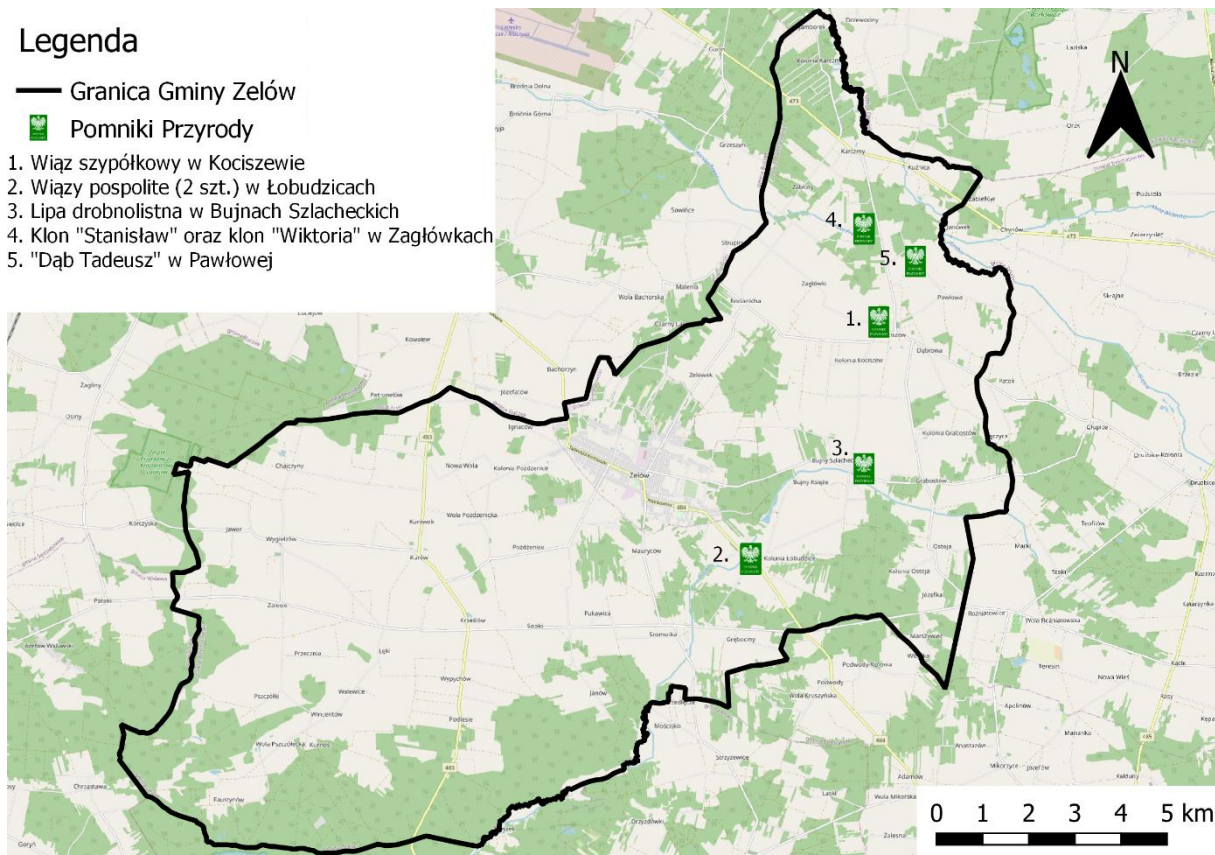
Ostatnim pomnikiem przyrody, uchwalonym w 2016 roku jest „Dąb Tadeusz” z gatunku dębu szypułkowego, którego wysokość wynosi 28 m, pierścienica osiąga 100 cm, a obwód pnia osiąga 300 cm. Rośnie w obrębie Pawłowa, na terenie nieruchomości nr 170/2.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Ustawa o ochronie przyrody, art. 40 ust. 1 i 2 (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098)

<sup>28</sup> Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody [<http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/index.jsf>] dostęp: 16.08.2021 r.

### Rys. Rozmieszczenie pomników przyrody na terenie Gminy Zelów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ oraz zasobów openstreetmap.org

#### 4.3.3. Użytki ekologiczne

Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.<sup>29</sup>

Na terenie Gminy Zelów znajduje się 26 takich miejsc - są to bagna, torfowisko, śródleśne oczka wodne oraz naturalne zbiorniki wodne. Użytki są rozproszone w różnych miejscowościach gminy i zajmują w sumie 54 ha powierzchni.

**Tab. Użytki ekologiczne w gminie Zelów**

L.p.	Rodzaj użytku (Nazwa własna)	Data ustanowienia	Powierzchnia [ha]	Miejscowość	Działka
1.	Bagno	23.11.1996	6,05	Wypychów-Podlesie	Nr 280
2.	Śródleśne oczko wodne	13.01.2002	0,27	Bujny Szlacheckie	Nr 28

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098.)

3.	Bagno	13.01.2002	0,98	Bujny Szlacheckie	Nr 31/2
4.	Bagno	13.01.2002	3,19	Bujny Szlacheckie	Nr 32
5.	Bagno	13.01.2002	0,84	Ostoja	Nr 422
6.	Bagno	13.01.2002	0,96	Ostoja	Nr 423
7.	Bagno	13.01.2002	0,20	Ostoja	Nr 422
8.	Bagno	13.01.2002	1,24	Wypychów-Podlesie	Nr 243
9.	Naturalny zbiornik wodny	13.01.2002	1,65	Wypychów-Podlesie	Nr 243
10.	Naturalny zbiornik wodny	13.01.2002	3,22	Wypychów-Podlesie	Nr 252
11.	Naturalny zbiornik wodny	13.01.2002	0,5	Wypychów-Podlesie	Nr 252
12.	Bagno	13.01.2002	8,25	Wypychów- Podlesie	Nr 280
13.	Bagno	13.01.2002	2,01	Wypychów-Podlesie	Nr 281
14.	Bagno	13.01.2002	2,11	Wypychów-Podlesie	Nr 286
15.	Śródleśne oczko wodne	13.01.2002	0,31	Wypychów-Podlesie	Nr 290/1
16.	Bagno	13.01.2002	1,57	Wypychów-Podlesie	Nr 291
17.	Bagno	13.01.2002	0,19	Wola Pszczółcka	Nr 121
18.	Bagno	13.01.2002	0,80	Wola Pszczółcka	Nr 126
19.	Bagno	13.01.2002	0,74	Kolonia Przecznia	Nr 295
20.	Torfowisko	13.01.2002	1,01	Pszczółki	Nr 176
21.	Bagno	13.01.2002	1,40	Pszczółki	Nr 201
22.	Bagno	13.01.2002	0,90	Pszczółki	Nr 205
23.	Bagno	13.01.2002	0,32	Pszczółki	Nr 207
24.	Bagno	23.11.1996	2,25	Pszczółki	Nr 208, 209
25.	Płaty nieużytkowanej roślinności (Uroczysko Torfy)	17.06.2006	12,76	Pszczółki	Nr 204/1, 207/1
<b>Suma:</b>			<b>54,22</b>		

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (stan na sierpień 2021 r.)

#### 4.3.4. Obszary chronionego krajobrazu oraz korytarze ekologiczne

Gmina Zelów leży w zasięgu wieloprzestrzennych systemów obszarów chronionych przyrodniczo i ciągów przyrodniczych o znaczeniu krajowym i regionalnym. Najbliższym położonym jest Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, który pokrywa 3114,4 ha południowych terenów gminy. Ochrona została wyznaczona ze względu na „wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość

*zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem.*<sup>30</sup> Znajdują się tam wartościowe siedliska i zbiorowiska roślinne.

Dolina Widawki pełni również rolę korytarza ekologicznego, którego zadaniem jest umożliwienie migracji roślin, zwierząt i grzybów między głównymi rzekami regionu - Warty i Pilicy. Przemieszczanie odbywa się ramach Korytarza Południowo-Centralnego, o nazwie „*Dolina Warty- Dolina Pilicy (KPdC-10C)*”.

#### **4.3.5. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe**

Mały skrawek zachodniej granicy gminy, nieopodal miejscowości Jawor (Źródła) należy do zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Luciejów”, którego *„przedmiotem ochrony jest rozległa wydma z towarzyszącymi jej źródłami wysiękowymi i oczkami wodnymi. Pokrywające wydmę drzewostany o zróżnicowanej mozaice siedlisk z bogatym aspekcie wiosennym runa leśnego pełną funkcję lasów glebochronnych*”.<sup>31</sup> Pomimo niemal całkowitego położenia w gminie Sędziejowice na obszarze 136,13 ha, należy zwrócić uwagę na utrzymanie procesów ekologicznych oraz zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych okolicy w zasięgu terenu gminy Zelów.

#### **4.3.6. Pozostałe formy ochrony przyrody**

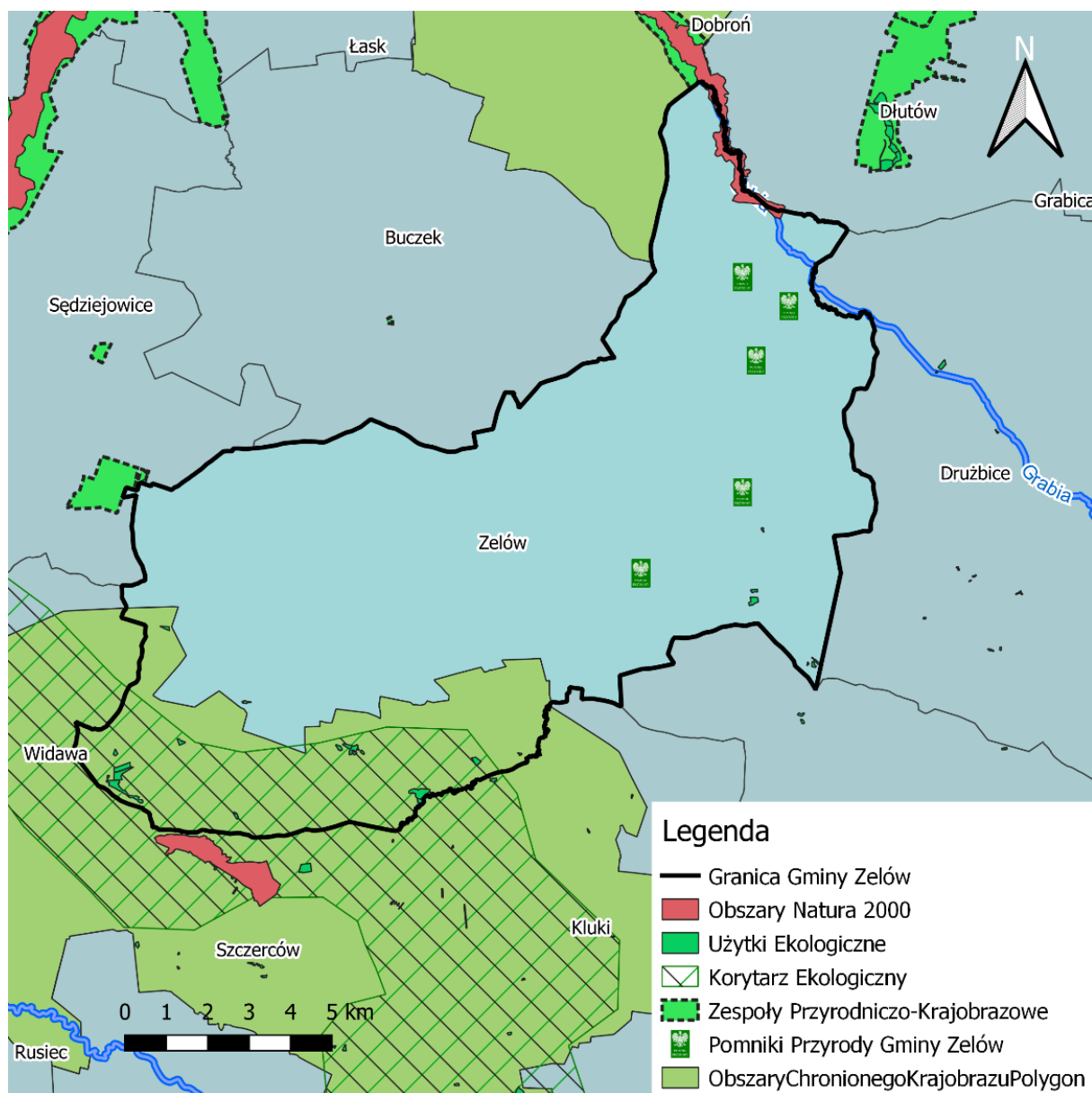
Na terenie Miasta i Gminy Zelów nie występują parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe ani stanowiska dokumentacyjne.

---

<sup>30</sup> Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody  
[<http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.272>]  
dostęp: 16.08.2021 r.

<sup>31</sup> Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Luciejów  
[<http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewzespolprzyrodniczokrajobrazowy.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.ZPK.49>]  
dostęp: 16.08.2021 r.

**Rys. Formy ochrony przyrody na terenie Gminy Zelów**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

#### 4.4. Podsumowanie

Miasto i Gmina Zelów cechują się przeciętnymi walorami środowiska przyrodniczego. Obszar ten jest otoczony cennymi terenami przyrodniczymi, w których znajdują się unikalne gatunki chronione międzynarodowymi formami ochrony. Elementy przyrodnicze, które zachowały się w najbardziej naturalnym stopniu znajdują się w południowej części gminy oraz wzdłuż dolin rzecznych.

Omawiany obszar położony w miejscu jednorodnej budowy geologicznej, w której dominują utwory lodowcowe wykształcone w postaci glin zwałowych, osadów piaszczystych oraz

piaszczysto-żwirowych. Ich występowanie przejawia się w formie terenu, poprzez wały wydymowe, które urozmaicają krajobraz pagórkami na dość płaskim terenie.

Pod względem klimatycznym, gmina znajduje się w zasięgu typowo nizinnych warunków, bez cech szczególnych.

Teren gminy urozmaicają zasoby wodne, gdyż obszar jest poprzecinany licznymi, małymi rzeczkami, które łączą się w ciek wodne. Największą znajdującą się tu rzeką Grabia, przepływająca wzdłuż północno-zachodniej granicy gminy. Do wód powierzchniowych zalicza się także Zbiornik „Patyki”, który zasilany jest wodami rzeki Pilski. W przypadku wód podziemnych, ich stan jest na ogół bardzo dobry i wymaga jedynie podstawowych czynności uzdatniających.

Gmina Zelów obfituje w złoża surowców kopalnych; w przeważającej części są to surowce ilaste ceramiki budowlanej oraz piaski i żwiry. Jedynie dwa złoża są nadal eksploatowane.

Flora i fauna są mało zróżnicowane, a lesistość jest na poziomie około 27% i zajmuje przeważnie południową część gminy.

Jakość stanu środowiska jest na zadowalającym poziomie, pomiary czystości wody w ciekach nie są szczegółowo prowadzone, a poziom zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jest niewielki. Największy wpływ na te wskaźniki ma emisja niska oraz emisja z zakładów przemysłowych i energetycznych. Jeden z czynników stanowi też sąsiedztwo z największą w Polsce elektrownią „Elektrownia Bełchatów”.

Klimat akustyczny jest na ogół dobry, między innymi ze względu na brak obecności autostrad i dróg krajowych w obrębie gminy. Głównym źródłem hałasu pozostaje ruch kołowy. Na podstawie pomiarów w roku 2009 stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie gminy nie występuje problem z promieniowaniem elektromagnetycznym, gdyż nie znajdują się tu nadajniki radiowe i telewizyjne, a jedynie maszty telefonii komórkowej, które są zlokalizowane w taki sposób, aby ograniczyć natężenie pola elektromagnetycznego.

Ze względu na występowanie cennych gatunków fauny i flory oraz lokalizację, gmina Zelów posiada na swoim terenie różnego rodzaju formy ochrony przyrody. Najważniejszą jest Obszar Natura 2000, która obejmuje dolinę rzeki Grabi w północnej części gminy.

Występują również formy ochrony obiektowej w postaci pomników przyrody, których na omawianym terenie jest 7 (drzewa). Objęte ochroną są także liczne bagna i torfowiska, zaliczane do kategorii użytków ekologicznych występujących w liczbie 25 terenów. Inną formą ochrony powierzchniowej znajdującą się w południowym fragmencie gminy, jest obszar chronionego krajobrazu, który zawiera w sobie korytarz ekologiczny. Przestrzeń ta pełni istotną rolę dla migracji różnego rodzaju gatunków flory i fauny.

## 5. Środowisko kulturowe

### 5.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego gminy

#### 5.1.1. Geneza historyczna oraz rozwój osadnictwa w gminie Zelów

W miejscu dzisiejszego Zelowa w XIII w. znajdowała się inna osada o nazwie Szelyów a następnie Zeliów. Pierwsza historyczna wzmianka o Zelowie pojawiła się w 1402 roku i pochodzi z księgi „Liber Beneficiorum” Jana Łaskiego. Zelów do końca XVIII w. był typową wsią szlachecką, gdzie mieszkańcy trudnili się uprawą ziemi i hodowlą zwierząt. W 1802 roku majątek Zelów, której właścicielem był ówczesnie Józef Świdziński, został zakupiony przez przybyłych do Polski Czechów. To za ich sprawą zaczął funkcjonować na tym terenie przemysł włókienniczy. Do czasu I wojny światowej Czesi w Zelowie stanowili najliczniejszą grupę społeczną, lecz po zakończeniu wojny i utworzeniu Czechosłowacji zaczęli oni wyjeżdżać z Polski na swoją ojczyznę. W okresie międzywojennym w mieście zaczęli pojawiać się Niemcy, Żydzi i Polacy. Za sprawą nowo przybyłych mieszkańców w mieście rozwijały się różne wyznania religijne co jest charakterystyczną cechą Zelowa. Każda z narodowości kultywowała swoją własną religię, ale najliczniejszą była parafia ewangelicko - reformowana. W tym też okresie znacznie wzrósł potencjał gospodarczy miasta. Powstała wtedy na przykład fabryka włókiennicza K. Rejcherta.

Po II wojnie światowej bardzo zmalała ilość Czechów Niemców i Żydów w Zelowie. Na ich miejsce przyjechała okoliczna Polska społeczność. W tym też czasie na terenie gminy przestały istnieć: Wolny Kościół Ewangelicko - Reformowany, Metodyści, Bracia Czescy i Morawscy oraz wyznanie mojżeszowe. Do dnia dzisiejszego w Zelowie istnieje kościół rzymsko - katolicki, ewangelicko - augsburski, ewangelicko - reformowany, Chrześcijan Baptystów. Po wojnie na bazie prywatnych zakładów włókienniczych utworzono Zelowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego „Fonar”.

#### 5.1.2. Rys historyczny wybranych miejscowości znajdujących się w Gminie Zelów

Chajczyny - pierwsza wzmianka dotycząca prawdopodobnego właściciela wsi pochodzi z 1419 r. W połowie XIX w. jako jednego z kolejnych właścicieli wymienia się Pawła Potockiego, który wówczas miał we władaniu wieś Jawor. Miejscowość była miejscem starcia w czasie powstania styczniowego.

Faustynów - w 1841 roku był miejscem osiedlania się czeskich emigrantów, którzy wykupili las, który następnie wykarczowali i założyli osadę. Nazwa miejscowości pochodzi od imienia ostatniej właścicielki terenu, od której zakupiono las. Głównym źródłem utrzymania mieszkańców było tkactwo, nawiązując tym samym do profesji dominującej w Zelowie. W 1939 r. większość wsi spłonęła w wyniku działań wojennych. Przypominają o tym pozostałości polskich schronów bojowych z tamtych czasów.

Grębociny - przez wieś przebiega fragment Traktu Napoleońskiego, który pochodzi z 1812 roku.

Jawor - miejscowość o pochodzeniu szlacheckim z XVI w., w której została założona kopalnia Emilianów wraz z osadzeniem czynszownikó w wieczysto-dzierżawnych. Kolonistom niemieckim pozwolono w tym miejscu na budowę zboru ewangelickiego oraz szkoły. W poł.

XIX w. właścicielem był Paweł Potocki, a w czasie powstania styczniowego okoliczne pola stanowiły miejsce potyczki z Moskalami.

Krześlów - miejscowość znana z kompleksu dworsko-pałacowego, który został wybudowany w 1864 roku przez Wincentego Węsierskiego. Dookoła dworku umiejscowiony jest park; znajduje się w nim fosa z XVI w.

Łobodzice - wieś szlachecka (która była zwana również Łobodzicami), siedziba rodu Łobodzkich herbu Jastrzębiec, z którego wywodził się archidiakon gnieźnieński Maciej Łobodzki, będący radcą królów węgierskich w latach 1490-1533. W XV ród ten wybudował w miejscowości kościół. Współczesna budowla drewnianego kościoła pochodzi z 1795 roku, dzięki staraniom Kazimierza Krzyckiego - miejscowego dziedzica.

Nowa Wola - wieś założona przez czeskich i niemieckich kolonistów. Większość mieszkańców w 1921 roku stanowili ewangelicy. Po wschodniej stronie miejscowości znajdują się pozostałości niemieckiego cmentarza.

Pożdżenice - wieś szlachecka, należąca w XVII w. do rodu Gomolińskich, a następnie do Miączyńskich. Obecny budynek kościoła pw. św. Kazimierza i św. Barbary zbudowano w 1836 roku, za sprawą kasztelana sieradzkiego hrabiego Miączyńskiego. W roku 1843 miejscowość zamieszkiwało 30 rodzin czeskich, 33 niemieckie i 6 polskich. Większość mieszkańców w roku 1921 było ewangelikami. W miejscowości znajduje się zabytkowa szkoła z początku XIX wieku.

Sromutka - miejscowość, która na początku XVI w. należała do wolnych chłopów, a następnie została przejęta przez ród Sromockich, aż do końca XVIII wieku, kiedy właścicielem został Józef Świdziński herbu Półkozic.

Wygielzów - w XV w. był własnością Korabitów i Kaweckich. Zamiejscowa parafia pw. Najświętszej Maryi Panny i Nawrócenia św. Pawła istniała już w I poł. XV w. Obecny budynek kościoła powstał w 1796 roku i został ufundowany przez ówczesnego właściciela miejscowości Wygielzów - Celestyna Gorczyckiego, będącego sędzią ziemi sieradzkiej. Liczebność parafii w 1811 roku stanowiłokoło 1100 osób. Do 1954 roku istniała gmina Wygielzów.

### **5.1.3. Historia i rozwój przestrzenny miasta Żelów**

*Początek miastu dała osada założona w XIII w. Pierwotnie nosiła ona nazwę Szelyów, a następnie Zeliów. Pierwsza odnosząca się do niej wzmianka historyczna sięga 1402 roku i pochodzi z książki "Liber Beneficiorum" Jana Łaskiego. Do końca XVIII w. Żelów był typową wsią szlachecką, której mieszkańcy trudnili się uprawą ziemi i hodowlą. Źródła historyczne podają, iż w 1802 roku majątek Żelów, będący wówczas własnością Józefa Świdzińskiego, został zakupiony przez przybyłych do Polski Czechów. Zapoczątkowali oni na tym terenie funkcjonujący do dziś przemysł włókienniczy, zajmując się głównie rękodzielnictwem tkackim. Warsztaty żelowskie wyspecjalizowały się m.in. w produkcji satyny, kretonu oraz dekoracyjnych pluszów - wykonywanych z bawełnianej osnowy i wełnianego wątku.*

*Przez dłuższy okres czasu "żelowscy" Czesi pełnili w osadzie dominującą rolę, jednak po zakończeniu I Wojny Światowej i utworzeniu Czechosłowacji zaczęli opuszczać Polskę i wracać do ojczyzny. Po dużej migracji Czechów, w okresie międzywojennym, zaczęli*

pojawiać się w Zelowie Polacy, Niemcy oraz Żydzi. Jedną z charakterystycznych cech Zelowa, szczególnie w tym okresie, był rozwój różnych wyznań religijnych. Każda narodowość kultywowała własną religię, a wśród nich najliczniejszą była parafia ewangelicko - reformowana. W okresie międzywojennym wzrósł znacznie potencjał gospodarczy miasta. Powstało wówczas wiele fabryk włókienniczych m.in. K. Rajcherta w Herbertowie. Po II wojnie światowej liczba Czechów znacznie zmalała. Wyjechała również duża część Niemców. Na ich miejsce i na miejsce wymordowanych przez okupanta Żydów przybyli Polacy z okolicznych wsi. Przestały wówczas egzystować: Wolny Kościół Ewangelicko - Reformowany, Metodyści, Bracia Czescy i Morawscy oraz Wyznanie Mojżeszowe. Do chwili obecnej kultywowane w Zelowie są cztery wyznania: rzymsko - katolickie, ewangelicko - reformowane, chrześcijan baptystów i ewangelicko - augsburskie. W okresie powojennym zmieniła się również sytuacja gospodarcza miasta. W czerwcu 1949 roku na bazie prywatnych zakładów włókienniczych utworzono Zelowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego "Fonar", które stały się największym przedsiębiorstwem produkcyjnym w mieście. Nie sprostały one jednak regułom gospodarki rynkowej, rozwijającej się na początku lat 90-tych i po ogłoszeniu upadłości, zostały zlikwidowane. Majątek po upadłych zakładach przejęli prywatni inwestorzy, rozwijając m.in. produkcję tkanin bawełnianych i materiałów opatrunkowych. W 1954 roku Zelów otrzymał prawa osiedla, a trzy lata później (1957) prawa miejskie. W 1976 roku miasto i gmina zostały połączone w jedną jednostkę administracyjną, a od 1990 roku tworzą jedną wspólnotę samorządową.<sup>32</sup>

### **Układ urbanistyczny**

Miasto leży na terenie płaskim, otoczone od północy i wschodu niewielkimi kompleksami leśnymi. Zespół urbanistyczny miasta wykształcił się z wiejskiego układu dwóch połączonych uliczek. W XIX wieku powstał rynek oraz szachownicowy układ ulic na podstawie dawnych dróg wiejskich prowadzących do Bełchatowa i Łasku. W północno - wschodniej części miasta zlokalizowany jest zespół cmentarny z zabytkowymi nagrobkami. Sylweta miasta jest rozproszona a dominantę stanowi Kościół ewangelicko-reformaowany.

Układ urbanistyczny wykształcony w XIX wieku utrzymał się do dziś bez istotnych zmian, zachowując przy tym pierwotne kierunki dróg wylotowych. Sylweta miasta została zniekształcona nowymi obiektami zakładów przemysłowych. Zachowana zabudowa jest w znacznym procencie w złym stanie technicznym. Szczególnie dotyczy to zabudowy drewnianej.<sup>33</sup>

### **Zabudowa**

Oprócz Kościoła ewangelicko-reformowanego na terenie Zelowa występuje kilka zespołów zabudowy o zachowanych wartościach kulturowych:

- Zabudowa murowana I, II, III-kondygnacyjna, zwarta o układzie kalenicowym zgrupowanym przy rynku i jego najbliższej okolicy. Budynki wyposażone są najczęściej w przejazdową sień.
- Wolnostojące budynki murowane, najczęściej I-kondygnacyjne występujące przy ulicach: Sienkiewicza, Piotrkowskiej i Kościuszki.

<sup>32</sup> Historia Miasta Zelów [<http://zelow.pl/historia-miasta/>]

<sup>33</sup> Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zelów przyjęte uchwałą NR XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 r.,

- *Zabudowa drewniana Tkaczy z charakterystycznym typem budynku o poddaszu wysuniętym na wspornikowych belkach /ul. Piotrkowska i Kościuszki/.*<sup>34</sup>

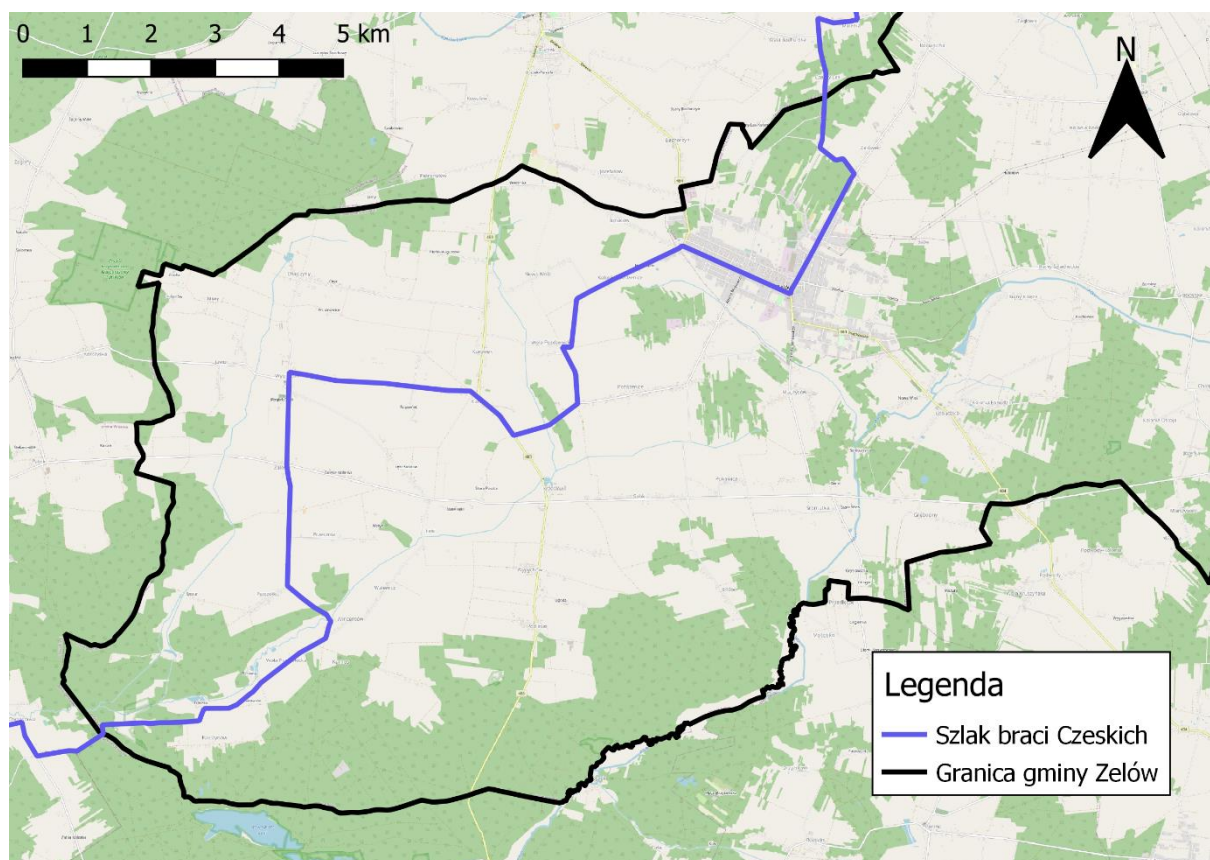
## 5.2. Walory środowiska kulturowego

Gmina Zelów posiada bardzo bogatą przeszłość historyczną, przez co odznacza się zasobami dziedzictwa kulturowego. Występuje tu sporo obiektów o wartości kulturowej. Do kategorii przestrzennej elementów cennych dla dorobku gminy jest historyczny układ urbanistyczny (centrum) miasta Zelowa, a także tereny cmentarzy, które zostały wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Ponadto zasób architektury kościelnej we wsiach zlokalizowanych w omawianym obszarze znacząco wpływa na bogactwo dorobku kulturowego.

Przez gminę przebiega fragment niebieskiego, znakowanego szlaku turystycznego *Osady Braci Czeskich*. Jest to związane z osadnictwem, które miało miejsce na początku XIX w., kiedy to Czesi chętnie zamieszkiwali ziemię Zelowską ze względu na panującą tu wolność religijną.

Na szlaku znajdują się m. in. takie zabytki jak cmentarze, kościoły wyznań chrześcijańskich oraz drewniane i murowane domy z połowy XIX w.

**Rys. Przebieg szlaku turystycznego „Osady Braci Czeskich” przez Gminę Zelów**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie opisu PTTK [<http://szlaki.pttk.pl/lodzkie/018.html>]

<sup>34</sup> Ibidem.

W gminie Zelów znajduje się wiele stanowisk archeologicznych, których okres pochodzenia świadczy o tym, że omawiane tereny były chętnie zasiedlane na przestrzeni wieków.

Licznie występujące obiekty sakralne wskazują na istotność religii w waloryzacji kulturalnej nie tylko samego Zelowa, ale także sąsiadujących wsi. Znajdujące się w gminie obiekty stanowią wartość historyczną oraz artystyczną.

### **5.3. Elementy środowiska kulturowego objęte ochroną**

Zgodnie z art. 4 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.), ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Opieka nad zabytkami, sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Na terenie Miasta i Gminy Zelów występują następujące kategorie zabytków, objętych ochroną prawną:

- obiekty nieruchome i ruchome wpisane do rejestru zabytków;
- obiekty archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych.

#### **5.3.1. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków**

Rejestr zabytków jest prowadzony przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zabytkiem określa się rzecz, nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Na terenie gminy Zelów znajduje się obecnie 13 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych. W rejestrze nie znajdują się żadne stanowiska archeologiczne.

Krótki opis wybranych zabytków:

Kościół Ewangelicko - Reformowany (Braci Czeskich) w Zelowie - neoklasycystyczny przykład architektury z barokowym akcentem w postaci wieży. Budynek jest zbudowany z cegły pełnej na zaprawie wapiennej z obustronnym otynkowaniem. Kościół położony jest na niewielkim wzniesieniu przy jednej z głównych ulic Zelowa. Otacza go dawny cmentarz przykościelny. Budynek zrealizowano na rzucie prostokąta. Od zachodu przylega do niego dwukondygnacyjna wieża na planie prostokąta. Bryła budynku jest zwarta, korpus o trzech nawach od strony wschodniej zamyka zakrystia, oddzielona przepierzeniem od prezbiterium. Prezbiterium nie zostało wyodrębnione z korpusu. Całość przykryto trójspadowym dachem.<sup>35</sup>

Kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca i św. Tomasza w Łobudzicach - drewniana świątynia z końca XVIII wieku, wybudowana w stylu późnego baroku, na planie krzyża, w którego ramionach umieszczono kaplice, jednonawowy z niższym i węższym prezbiterium zamkniętym trójbocznie. Orientowany. Prezbiterium przedłużone zostało o pierwotną zakrystię. Od zachodu do kościoła przylega kruchta, od południa po bokach kaplicy znajdują się kruchta i nowa zakrystia. We wschodniej części nawy znajduje się chór muzyczny wsparty na słupach. Kościół kryty jest dachem dwuspadowym. Ściany kościoła wykonano w konstrukcji wieńcowej i oszalowano. Była restaurowana zaraz po wojnie. W otoczeniu budynku kościoła znajduje się grupa drzew objęta ochroną pomnika przyrody.<sup>36</sup>

Dwór w Krzesławie - Kompleks dworsko-parkowy wybudowany w stylu klasycystycznym w 1846 roku przez Wincentego Węsierskiego. Położony na sztucznej wyspie, wokół której przepływa strumyk. Obok stoi gorzelnia z 1880 r.<sup>37</sup> Ten zabytkowy obiekt jest obecnie własnością prywatną i niestety z zakazem wstępu na jego teren. Po zakończeniu wojny znajdowało się tu biuro miejscowego PGR-u. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa dwadzieścia parę lat temu sprzedała go firmie, która zbankrutowała, pozostawiając niszczący zabytek i jego otoczenie popadające w ruinę.<sup>38</sup>

Kościół parafialny p.w. św. Teodora Męczennika w Kociszewie - Stanął on w miejscu spalonej kaplicy. Początkowo był on kościołem filialnym i dopiero w 1789 roku został on ustanowiony kościołem nowo utworzonej parafii Kociszew. Obecnie stojący tam kościół zbudowany jest z bali drewnianych o konstrukcji zrębowej, obustronnie oszalowany, przykryty dachem dwuspadowym, który nad prezbiterium jest niższy, zamknięty namiotowo. W bryle budowli wyraźnie wyodrębniono 3 części: zachodnią - mieszczącą kruchtę, nad którą znajduje się chór muzyczny wsparty na słupach drewnianych, szerszą od niej nawę główną i węższe prezbiterium, zamknięte wielobocznie. Od północy do prezbiterium przylega niższa zakrystia.<sup>39</sup>

Kościół parafialny p.w. św. Kazimierza i św. Barbary w Pożdżenicach - Drewniany jednonawowy kościół zbudowany został w konstrukcji szkieletowej na planie prostokąta. Przykrywa go dwuspadowy dach ze szczytem od zachodu i dodatkową połącią nad prezbiterium. Wnętrze partii nawowej podzielone jest wzdłuż słupami na trzy części. Na

<sup>35</sup> [<https://zabytek.pl/pl/obiekty/zelow-kosciol-braci-czeskich-ob-ewangelicki>]

<sup>36</sup> [<http://zelow.pl/kosciol-parafialny-p-w-sw-wawrzyńca-i-tomasza-w-lobudzicach/>]

<sup>37</sup> [<http://zelow.pl/dwor-w-krzeslawie/>]

<sup>38</sup> [<http://nawweekendzik.pl/polska/lodzkie/zabytkowy-dwor-na-wyspie-w-krzeslawie/>]

<sup>39</sup> [<http://zelow.pl/kosciol-parafialny-p-w-sw-teodora-meczennika-w-kociszewie/>]

stłupach skrajnych od zachodu wsparto chór muzyczny. Prezbiterium zostało wyodrębnione poprzez wydzielenie od wschodu w narożniku kościoła dwóch prostokątnych pomieszczeń: zakrystii (od północy) i kruchty (od południa). Od południa do nawy kościoła przylega druga prostokątna kruchta, osłaniająca boczne wejście. Na kalenicy widnieje smukła wieżyczka na sygnaturkę zwieńczona czterospadowym daszkiem i krzyżem.<sup>40</sup>

Na terenie gminy znajduje się także obszerny zbiór zabytków ruchomych, który jest wpisany do rejestru. Wszystkie z nich są wyposażeniem obiektów sakralnych.

### 5.3.2. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków

Wymóg prowadzenia gminnej ewidencji zabytków wynika z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Art. 22 mówi, iż *Wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:*

- 1) *zabytki nieruchome wpisane do rejestru;*
- 2) *inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;*
- 3) *inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.*

Obecnie gmina posiada Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Zelów przyjętą Zarządzeniem nr 86.2015 Burmistrza Zelowa z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zelów.

W GEZ zawarto 15 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, 74 obiektów zabytkowych oraz 186 stanowisk archeologicznych<sup>41</sup>.

#### Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków<sup>42</sup>

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Informacja o wpisie do rejestru zabytków
1.	Dąbrowa	Dom nr 30	Dąbrowa 30, 97-425 Zelów	
2.	Dąbrowa	Wiatrak koźlak	Dąbrowa, 97-425 Zelów	Nr rej. 989-XV-4 z 26.03.1960 r. L. dz. KL.III-52/11/60
3.	Kolonia Grabostów	Dom nr 41, chałupa	Kolonia Grabostów 41, 97-425 Zelów	
4.	Kociszew	Kościół parafialny pw. św. Teodora Męczennika	Kociszew 1, 97-425 Zelów	Nr rej. 162-IX-8 z 7.07.1948 r. oraz 58 z 21.07.1967 r. L. dz. KL.IV-680/126/67
5.	Kociszew	Plebania	Kociszew 1, 97-425 Zelów	
6.	Kociszew	Dom parafialny	Kociszew 1, 97-425 Zelów	
7.	Krześlów	Dwór w Zespole dworskim	Krześlów 1, 97-425 Zelów	Nr rej. 370-IV-32 z 12.10.1946 r. oraz Nr rej.

<sup>40</sup> [<http://zelow.pl/kosciol-parafialny-p-w-sw-kazimierza-i-sw-barbary-w-pozdzenicach-2/>]

<sup>41</sup> *Obiekty archeologiczne zostały opisane w podrozdziale 5.3.3. Wykaz stanowisk archeologicznych*

<sup>42</sup> Na podstawie Rozporządzenia Burmistrza Zelowa nr 86.2015 z dnia 7.12.2015 r. [[https://bip.zelow.pl/struktura/2/1930/dokumenty/9152/wiadomosc/307107/gminna\\_ewidencja\\_zabytkow\\_gminy\\_zelow](https://bip.zelow.pl/struktura/2/1930/dokumenty/9152/wiadomosc/307107/gminna_ewidencja_zabytkow_gminy_zelow)]

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW

				59 z 21.07.1967 r. L. dz. KL.IV-680/127/67
8.	Krześlów	Lewa oficyna w Zespole dworskim	Krześlów 1, 97-425 Zelów	Nr rej. 427 z 21.07.1967 r. L. dz. KL.IV-680/128/67
9.	Krześlów	Park w Zespole dworskim	Krześlów 1, 97-425 Zelów	Nr rej. 304 z 31.08.1983 r. L. dz. KL.IV-5340/21/83
10.	Krześlów	Budynki folwarczne w Zespole dworskim w Krześlowie (spichrz, gorzelnia, magazyn gorzelni)	Krześlów 1, 97-425 Zelów	Nr rej. 392 z 31.05.1988 r. L. dz. KL.IV-5340/13/88
11.	Łęki	Dwór	Łęki 29, 97-425 Zelów	
12.	Łobudzice	Kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca i św. Tomasza	Łobudzice 13, 97-425 Zelów	Nr rej. 165-IX-11 z 21.12.1946 r. oraz Nr rej. 176 z 26.05.1967 r.
13.	Łobudzice	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego	Łobudzice 13, 97-425 Zelów	
14.	Łobudzice	Dom nr 45	Łobudzice 45, 97-425 Zelów	
15.	Pożdżenice	Kościół parafialny pw. św. Kazimierza i św. Barbary	Pożdżenice 173, 97-425 Zelów	
16.	Pożdżenice	Dzwonnica przy kościele parafialnym	Pożdżenice 173, 97-425 Zelów	
17.	Pożdżenice	Szkoła w Pożdżenicach z pocz. XIX w.	Pożdżenice 176, 97-425 Zelów	Nr rej. 436 z 25.07.1967 r. L. dz. KL.IV-680/147/67
18.	Przecznia	Oficyna w zespole dworskim	Przecznia 14, 97-425 Zelów	
19.	Przecznia	Park w zespole dworskim	Przecznia 14, 97-425 Zelów	Nr rej. 342 z 16.03.1984 r. L. dz. KL.IV-5340/8/84
20.	Walewice	Dom Nr 37	Walewice 37, 97-425 Zelów	
21.	Wygietłów	Kościół parafialny pw. Nawrócenia św. Pawła i Nawiedzenia NMP	Wygietłów 33, 97-425 Zelów	Nr rej. 62 z 25.07.1967 r.
22.	Wygietłów	Dzwonnica przy kościele parafialnym	Wygietłów 33, 97-425 Zelów	Nr rej. 442 z 25.07.1967 r.
23.	Wygietłów	Dom nr 21	Wygietłów 21, 97-425 Zelów	
24.	Wygietłów	Dom nr 42	Wygietłów 42, 97-425 Zelów	
25.	Zelów	Kościół Ewangelicko-Reformowany (braci czeskich)	Ul. Sienkiewicza 14a, 97-425 Zelów	Nr rej. 431 z 21.07.1967 r. L. dz. KL.IV-680/136/67
26.	Zelów	Dom nr 4	Ul. Kilińskiego 4, 97-425 Zelów	
27.	Zelów	Dom nr 21b	Ul. Kilińskiego 21b, 97-425 Zelów	
28.	Zelów	Dom nr 7	Ul. Kościuszki 7, 97-425 Zelów	
29.	Zelów	Dom nr 10b	Ul. Kościuszki 10b, 97-425 Zelów	
30.	Zelów	Dom nr 12	Ul. Kościuszki 12, 97-425 Zelów	
31.	Zelów	Dom nr 37	Ul. Kościuszki 37, 97-425 Zelów	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW

32.	Zelów	Dom nr 56	Ul. Kościuszki 56, 97-425 Zelów	
33.	Zelów	Dom nr 87	Ul. Kościuszki 87, 97-425 Zelów	
34.	Zelów	Dom nr 94	Ul. Kościuszki 94, 97-425 Zelów	
35.	Zelów	Dom nr 2	Pl. Dąbrowskiego 2, 97-425 Zelów	
36.	Zelów	Dom nr 4a	Pl. Dąbrowskiego 4a, 97-425 Zelów	
37.	Zelów	Dom nr 7	Pl. Dąbrowskiego 7, 97-425 Zelów	
38.	Zelów	Dom nr 8	Pl. Dąbrowskiego 8, 97-425 Zelów	
39.	Zelów	Dom nr 11	Pl. Dąbrowskiego 11, 97-425 Zelów	
40.	Zelów	Dom nr 12	Pl. Dąbrowskiego 12, 97-425 Zelów	
41.	Zelów	Dom nr 13	Pl. Dąbrowskiego 13, 97-425 Zelów	
42.	Zelów	Kościół Chrześcijan Baptystów Zbór w Zelowie	Ul. Sienkiewicza 8, 97-425 Zelów	
43.	Zelów	Dom nr 13	Ul. Sienkiewicza 13, 97-425 Zelów	
44.	Zelów	Dom nr 17	Ul. Sienkiewicza 17, 97-425 Zelów	
45.	Zelów	Dom nr 18	Ul. Sienkiewicza 18, 97-425 Zelów	
46.	Zelów	Dom nr 25a	Ul. Sienkiewicza 25a, 97-425 Zelów	
47.	Pszczółki	Kaplica rzymsko-katolicka	Pszczółki	
48.	Zelów	Dom nr 1	Ul. Piotrkowska 1, 97-425 Zelów	
49.	Wola Pszczółtecka	Dworek Myśliwski	Wola Pszczółtecka 49, 97-425 Zelów	
50.	Wola Pszczółtecka	Park dworski (leśny)	Wola Pszczółtecka	Nr rej. 376 z 10.11.1986 r. L. dz. KL.IV-5340/19/86
51.	Faustynów	Cmentarz ewangelicko- reformowany	Faustynów, teren leśny	
52.	Kociszew	Cmentarz rzymsko-katolicki	Kociszew	
53.	Łobudzice	Cmentarz rzymsko-katolicki	Łobudzice, przy trasie Zelów-Belchatów	
54.	Pożdżenice	Cmentarz ewangelicki	Pożdżenice	
55.	Wygiełzów	Cmentarz rzymsko-katolicki	Wygiełzów	
56.	Zelów	Cmentarz rzymsko-katolicki	Ul. Cmentarna	
57.	Zelów	Cmentarz Żydowski	Ul. Leśna, 97-425 Zelów	
58.	Zelów	Cmentarz Ewangelicko- reformowany	Ul. Sienkiewicza 14, 97-425 Zelów	
59.	Bujny Księżę	Układ przestrzenny (nierozpoznany)		
60.	Ignaców	Układ przestrzenny - rzędówka		

61.	Kociszew	Układ przestrzenny (nierozpoznany)		
62.	Kociszew	Park dworski, obszar przykościelny	Kociszew 1, 97-425 Zelów	
63.	Kurówek	Układ przestrzenny - przysiółek		
64.	Łęki	Park dworski	Łęki 29, 97-425 Zelów	
65.	Łobudzice	Układ przestrzenny (nierozpoznany)		
66.	Łobudzice	Cmentarz rzymsko-katolicki (przykościelny nieczynny)	Łobudzice, centrum wsi	
67.	Łobudzice Kolonia	Zespół kościelny		
68.	Łobudzice Kolonia	Park dworski obszar przykościelny		
69.	Pożdżenice	Układ przestrzenny- wieś sznurowa		
70.	Pożdżenice	Cmentarz rzymsko-katolicki		
71.	Wygiełzów	Układ przestrzenny (nierozpoznany)		
72.	Zelów	Układ przestrzenny - miejski układ przestrzenny		
73.	Zelów	Cmentarz ewangelicko-reformowany	Ul. Cmentarna 20, 97-425 Zelów	
74.	Zelów	Husycki kamień pamiątkowy	Plac kościelny Ul. Sienkiewicza 14, 97-425 Zelów	

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków*

### 5.3.3. Wykaz stanowisk archeologicznych

W brzmieniu Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>43</sup> zabytkiem archeologicznym określa się zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub też zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

Na badanym terenie prowadzonych jest wiele stanowisk archeologicznych, które badają różnego rodzaju osad. Najwięcej pozycji badawczych znajduje się w zachodniej części gminy w okolicach miejscowości Wygiełzów. W całym obszarze dominują znaleziska z czasów nowożytnych. Spotykane są zagęszczenia znalezisk, które mogą pochodzić z czasów epoki kamienia oraz mezolitu. Równie często odkrywane są obiekty kultury łużyckiej, a także o charakterze wieków średniowiecza.

<sup>43</sup> Dz.U. z 2014r. poz. 1446, z późn zm.

**Tab. Wykaz stanowisk archeologicznych w Gminie Zelów<sup>44</sup>**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości
1	Bocianicha	osada	72-50	4	1
2	Bocianicha	osada pucharów lejkowatych	72-50	14	2
3	Bocianicha	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	15	3
4	Bocianicha	ślad osadniczy	72-50	16	4
5	Bujny Księżę	pradziejowe obozowisko	73-50	7	1
6	Bujny Księżę	ślad osadniczy	73-50	24	2
7	Bujny Księżę	ślad osadniczy	73-50	25	3
8	Bujny Szlacheckie Kolonia	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	26	1
9	Bujny Szlacheckie	ślad osadniczy	72-50	27	1
10	Bujny Szlacheckie	osada	72-50	28	2
11	Bujny Szlacheckie	osada	72-50	29	3
12	Bujny Szlacheckie	osada	73-50	26	4
13	Bujny Szlacheckie	osada	73-50	27	5
14	Chajczyny	osada/ślad osadniczy	72-48	46	4
15	Chajczyny	ślad osadniczy/osada	72-48	47	5
16	Chajczyny	ślady osadnicze/osada	72-48	48	6
17	Chajczyny	ślad osadniczy/osada	72-48	49	7
18	Chajczyny	osada/ślad osadniczy	72-48	50	8
19	Chajczyny	osada	73-48	18	1
20	Chajczyny	osada/pradziejowy ślad osadniczy	73-48	19	2
21	Chajczyny	osada	73-48	20	3
22	Dąbrowa	osada	72-50	57	1
23	Emilianów	ślad osadniczy	73-48	21	1
24	Emilianów	łużycki ślad osadniczy	73-48	22	2
25	Faustynów	ślad osadniczy	74-48	46	1
26	Grabostów	osada	72-50	30	1
27	Grębocice	gródek stożkowaty	73-50	28	1
28	Grębociny	osada	73-50	29	2
29	Grębociny	ślad osadniczy	73-50	30	3
30	Ignaców Weronika	ślad osadniczy pucharów lejkowatych	72-49	6	1
31	Jamborek	osada	71-50	41	1
32	Jamborek	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	42	2
33	Jamborek	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	43	3
34	Jamborek	ślad osadniczy	71-50	44	4
35	Janów	pradziejowy ślad osadniczy	73-49	4	1
36	Jawor	łużyckie cmentarzysko	73-48	2	1
37	Jawor	łużycka osada	73-48	3	2
38	Jawor	osada	73-48	23	3
39	Jawor	pradziejowy ślad osadniczy	73-48	40	4
40	Jawor	osada	73-48	41	6
41	Jawor	osada kultury łużyckiej	73-48	42	7
42	Jawor	łużycka osada	73-48	43	8
43	Jawor	ślad osadniczy	73-48	44	5
44	Jawor	osada kultury łużyckiej /	73-48	59	9

<sup>44</sup> Na podstawie Rozporządzenia Burmistrza Zelowa nr 86.2015 z dnia 7.12.2015 r. [[https://bip.zelow.pl/struktura/2/1930/dokumenty/9152/wiadomosc/307107/gminna\\_ewidencja\\_zabytkow\\_gminy\\_zelow](https://bip.zelow.pl/struktura/2/1930/dokumenty/9152/wiadomosc/307107/gminna_ewidencja_zabytkow_gminy_zelow)] oraz danych z archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELÓW

		ślad osadniczy			
45	Jawor	łużycki ślad osadniczy	73-48	60	10
46	Karczmy	osada	71-50	14	1
47	Karczmy	osada	71-50	15	2
48	Karczmy	osada	71-50	16	3
49	Karczmy	osada	71-50	17	4
50	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy/osada	71-50	18	5
51	Karczmy	osada	71-50	19	6
52	Karczmy	osada	71-50	20	7
53	Karczmy	osada	71-50	24	8
54	Karczmy	osada	71-50	25	9
55	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	30	10
56	Karczmy	ślad osadniczy kultury pradziejowej	71-50	31	11
57	Karczmy	osada	71-50	32	12
58	Karczmy	pradziejowa osada	71-50	33	22
59	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	34	13
60	Karczmy	pradziejowa osada	71-50	35	14
61	Karczmy	pradziejowa osada	71-50	36	15
62	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	37	16
63	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	38	17
64	Karczmy	osada ceramiki sznurowej	71-50	39	18
65	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	40	19
66	Karczmy	osada	71-50	46	20
67	Karczmy	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	47	21
68	Kociszew	osada	72-50	6	1
69	Kociszew	osada	72-50	7	2
70	Kociszew	osada	72-50	8	3
71	Kociszew	osada	72-50	9	4
72	Kociszew	osada	72-50	10	5
73	Kociszew	ślad osadniczy	72-50	11	6
74	Kociszew	osada	72-50	12	7
75	Kociszew	osada	72-50	13	8
76	Kociszew	ślad osadniczy	72-50	18	9
77	Kociszew	osada	72-50	19	10
78	Kociszew	osada	72-50	20	11
79	Kociszew	osada	72-50	21	12
80	Kociszew	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	22	13
81	Kociszew	ślad osadniczy	72-50	23	14
82	Kociszew	osada	72-50	58	15
83	Kolonia Grabostów	osada	73-50	6	1
84	Kolonia Łęki	osada	73-49	7	1
85	Kolonia Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	31	1
86	Kolonia Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	32	2
87	Kolonia Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	33	3
88	Kolonia Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	34	4
89	Kolonia Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	35	5
90	Kolonia Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	36	6
91	Kolonia Przecznia	ślad osadniczy	73-48	45	1
92	Kolonia Przecznia	ślad osadniczy	73-48	46	2
93	Kolonia Przecznia	przeworski ślad osadniczy	73-48	52	3
94	Kolonia	łużycki ślad osadniczy	73-48	53	4

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW

	Przecznia				
95	Kolonia Przecznia	ślad osadniczy	73-48	54	5
96	Kolonia Sromutka	pradziejowy ślad osadniczy/osada	73-49	14	1
97	Kolonia Sromutka	ślad osadniczy	73-49	15	2
98	Kolonia Sromutka	pradziejowy ślad osadniczy	73-49	18	3
99	Kolonia Zalesie	ślad osadniczy	73-48	5	1
100	Kolonia Zalesie	ślad osadniczy	73-48	6	2
101	Kolonia Zalesie	ślad osadniczy	73-48	7	3
102	Kolonia Zalesie	osada	73-48	8	4
103	Kolonia Zalesie	pradziejowy ślad osadniczy/ślad osadniczy	73-48	9	5
104	Kolonia Zalesie	ślad osadniczy	73-48	47	6
105	Krześlów	dwór	73-49	17	1
106	Kurów	osada	73-49	8	1
107	Kuźnica	pradziejowa osada	71-50	3	1
108	Kuźnica	osada kultury pucharów lejkowatych	71-50	4	2
109	Kuźnica	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	5	3
110	Kuźnica	osada	71-50	6	4
111	Kuźnica	osada	71-50	7	5
112	Łobudzice	osada	73-50	1	1
113	Łobudzice	pradziejowe obozowisko	73-50	8	2
114	Łobudzice	pradziejowe obozowisko	73-50	9	3
115	Łobudzice	pradziejowe obozowisko	73-50	10	4
116	Łobudzice	pradziejowe obozowisko	73-50	11	5
117	Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	37	6
118	Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	38	7
119	Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	39	8
120	Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	40	9
121	Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	41	10
122	Łobudzice	ślad osadniczy	73-50	42	11
123	Łobudzice	znalezisko luźne	73-50	43	12
124	Ostoja	osada	73-50	4	1
125	Ostoja	ślad osadniczy	73-50	5	2
126	Ostoja	ślad osadniczy	73-50	44	3
127	Ostoja	ślad osadniczy	73-50	45	4
128	Ostoja	ślad osadniczy	73-50	46	5
129	Ostoja	ślad osadniczy	73-50	47	6
130	Pawłowa	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	21	1
131	Pawłowa	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	22	2
132	Pawłowa	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	23	3
133	Pawłowa	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	47	5
134	Pawłowa	pradziejowa osada	72-50	49	7
135	Pawłowa	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	51	10
136	Pawłowa	osada	72-50	52	11
137	Pawłowa	osada	72-50	53	12
138	Pawłowa	osada	72-50	54	13
139	Pawłowa	osada	72-50	55	8
140	Pawłowa	pradziejowy ślad osadniczy/osada	72-50	56	9
141	Podlesie	osady	74-49	23	1
142	Podlesie	łużycka osada	74-49	24	2
143	Rochówek	osada/pradziejowy ślad osadniczy	73-50	2	1

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW  
TOM I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZELÓW

144	Rochówek	pradziejowy ślad osadniczy	73-50	3	2
145	Sromutka	pradziejowy ślad osadniczy	73-49	13	1
146	Sromutka	grodzisko	73-49	16	2
147	Stara Wola	osada	73-49	11	2
148	Ugoda	osada	73-49	2	1
149	Ugoda	osada	73-49	3	2
150	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy/śląd osadniczy	74-48	4	10
151	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy	74-48	5	11
152	Wola Pszczółeczka	śląd osadniczy	74-48	6	12
153	Wola Pszczółeczka	śląd osadniczy	74-48	7	13
154	Wola Pszczółeczka	osada/pradziejowy ślad osadniczy	74-48	8	14
155	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy/osada	74-48	9	15
156	Wola Pszczółeczka	śląd osadniczy/pradziejowy ślad osadniczy	74-48	10	16
157	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy	74-48	11	17
158	Wola Pszczółeczka	osada	74-48	47	1
159	Wola Pszczółeczka	śląd osadniczy	74-48	48	2
160	Wola Pszczółeczka	osada	74-48	49	3
161	Wola Pszczółeczka	śląd osadniczy	74-48	50	4
162	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy	74-48	51	5
163	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy/śląd osadniczy	74-48	52	6
164	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy/śląd osadniczy	74-48	53	7
165	Wola Pszczółeczka	osada pucharów lejkowatych/śląd osadniczy	74-48	54	8
166	Wola Pszczółeczka	śląd osadniczy	74-48	55	9
167	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy	74-49	25	18
168	Wola Pszczółeczka	osada pucharów lejkowatych	74-49	26	19
169	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy	74-49	27	20
170	Wola Pszczółeczka	pradziejowy ślad osadniczy	74-49	28	21
171	Wola Pszczółeczka	osada	74-49	29	22
172	Wygielzów	osada	73-48	10	1
173	Wygielzów	śląd osadniczy/pradziejowy ślad osadniczy	73-48	11	2
174	Wygielzów	osada	73-48	12	3
175	Wygielzów	osada	73-48	13	4
176	Wygielzów	osada	73-48	14	5
177	Wygielzów	łużycka osada/osada	73-48	15	6
178	Wygielzów	łużycki ślad osadniczy	73-48	16	7
179	Wygielzów	osada	73-48	17	8
180	Wygielzów	pradziejowy ślad osadniczy/śląd osadniczy	73-48	24	9
181	Wygielzów	osada	73-48	25	10
182	Wygielzów	śląd osadniczy/pradziejowy ślad osadniczy	73-48	26	11

183	Wygieźłów	osada	73-48	27	12
184	Wygieźłów	osada/łużycka osada	73-48	28	13
185	Wypychów	osada	73-49	1	1
186	Wypychów	pradziejowy ślad osadniczy	74-49	22	4
187	Zabłoty	pradziejowy ślad osadniczy	71-50	26	1
188	Zabłoty	osada	71-50	27	2
189	Zabłoty	osada	71-50	28	3
190	Zagłówki	osada	72-50	5	1
191	Zagłówki	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	17	2
192	Zalesie	cmentarzysko łużyckie	73-48	1	1
193	Zalesie	osada	73-48	29	2
194	Zalesie	ślad osadniczy	73-48	30	3
195	Zalesie	osada	73-48	48	4
196	Zalesie	ślad osadniczy	73-48	49	5
197	Zalesie	osada	73-48	50	6
198	Zalesie	łużycki ślad osadniczy	73-48	51	7
199	Zelów	pradziejowy ślad osadniczy	72-49	3	2
200	Zelów	ślad osadniczy pucharów lejkowatych	72-49	4	3
201	Zelów	ślad osadniczy ceramiki sznurowej	72-49	20	1
202	Zelów	pradziejowy ślad osadniczy	73-49	12	2
203	Zelówek	osada	72-50	1	1
204	Zelówek	osada	72-50	2	2
205	Zelówek	osada	72-50	24	3
206	Zelówek	pradziejowy ślad osadniczy	72-50	25	4

### 5.3.4 Strefy ochrony konserwatorskiej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów

Zgodnie z art. 18 ust. 1 *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* w planach należy uwzględniać zapisy krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W planie bierze się pod uwagę zasięg stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych zgodnie z jednolitą metodą ustalania obszarów ochrony konserwatorskiej.

W Studium z 2016 r. wyróżnia się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- „A” - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- „B” - strefa ochrony układu przestrzennego,
- „E” - strefa ochrony widokowej,
- „W” - strefa ochrony stanowisk archeologicznych,
- „OW” - strefa obserwacji archeologicznej.

Rozdział II § 8 pkt 11 MPZP<sup>45</sup> Gminy Zelów również określa zasady ochrony w zakresie środowiska kulturowego. MPZP wyszczególnia następujące strefy ochrony: *obserwacji archeologicznej, A, B oraz E.*

Strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” objęto:

Miejscowość	Obiekt
Kociszew	kościół p.w. Teodora Męczennika
Krześlów	dwór z oficyną, spichlerzem i magazyn
	gorzelnia
	park dworski

<sup>45</sup> Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zelów z dnia 20 maja 2004 r.

Łobudzice	kościół p.w. św. Wawrzyńca i Tomasz
Poźdżenice	dom (d. szkoła)
Wygietłów	kościół p.w. Nawiedzenia NMP z dzwonnica
Zelów	kościół Braci Czeskich
Dąbrowa	wiatrak
Przecznia	park dwór
Wola Pszczółtecka	park leśny

Strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B” objęto:

- *Historyczny układ urbanistyczny (centrum) miasta Zelowa*
- *Tereny cmentarzy objętych ochroną konserwatorską w miejscowościach:*
  - *Zelów,*
  - *Wygietłów,*
  - *Kociszew,*
  - *Łobudzice,*
  - *Poźdżenice.*

Konserwatorską strefą ochrony widokowej „E” objęto:

- *teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła oraz zieleni parkowej we wsi Kolonia Łobudzice,*
- *teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła we wsi Wygietłów,*
- *teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła wraz z parkiem we wsi Kociszew,*
- *teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościelnego we wsi Poźdżenice,*
- *zespół dworsko-parkowy wraz z gorzelnią we wsi Krześłów,*

#### **5.4. Dobra kultury współczesnej oraz miejsca pamięci narodowej**

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dobrami kultury współczesnej są niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Definicja ta wyróżnia miejsca pamięci, które można również rozpatrywać w kategoriach miejsc pamięci narodowej: groby, cmentarze wojenne lub obiekty budowlane albo ich pozostałości, upamiętniające postaci lub wydarzenia znaczące dla Narodu i Państwa Polskiego, a w szczególności pomniki, krzyże przydrożne, kapliczki, kopce lub inne obiekty czy też przedmioty związane z wydarzeniami lub postaciami znaczącymi dla dziedzictwa Narodu i Państwa Polskiego (w szczególności tablice pamiątkowe).

W gminie Zelów znajdują się miejsca symbolizujące pamięć o osobach uczestniczących udział w martyrologii narodu Polskiego. Tablice upamiętniają wydarzenia i postacie związane z historią lokalną i ponadlokalną.

Obszary w gminie Zelów, które można zaliczyć do miejsc pamięci narodowej, zestawiono w poźszej tabeli:

**Tab. 13. Wykaz miejsc i pomników pamięci narodowej w gminie Zelów**

Lp.	Typ	Adres
1.	Mogiła lotników polskich poległych we wrześniu 1939 r. – cmentarz parafialny	Wygiełzów 46, 97-425 Wygiełzów
2.	Obelisk w miejscu byłego karnego obozu pracy	ul. Żeromskiego 16, 97-425 Zelów
3.	Tablica w miejscu byłego karnego obozu pracy	Herbertów 10, 97-425 Zelów
4.	Mogiła bezimiennych ofiar terroru – cmentarz parafialny	Przejazd 26A, 97-425 Zelów
5.	Pomnik Tadeusza Kościuszki	Plac Dąbrowskiego 5, 97-425 Zelów

*Źródło: Opracowanie na podstawie fragmentu Gminnego programu opieki nad zabytkami Gminy Zelów na lata 2018-2021 .*

Na terenie gminy Zelów nie stwierdzono obecności obiektów, które kwalifikowałyby się do uznania ich za dobro kultury współczesnej.

## **5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

Organy samorządu województwa łódzkiego są obecnie na etapie sporządzania audytu krajobrazowego (zgodnie z art. 7 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688), w związku z czym nie ma możliwości uwzględnienia w niniejszym Studium rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

## **5.6. Podsumowanie**

Bogata historia Miasta i Gminy Zelów cechuje się wyjątkową różnorodnością dzięki wplecionemu wątkowi osadnictwa czeskiego, tworząc unikalny charakter kulturowy. Gmina może poszczycić się bogatym dziedzictwem, które reprezentowane jest przez liczne obiekty zabytkowe - budynki świątyni, parki dworskie. Ponadto, geneza stolicy gminy sięga 1402 r., a ślady osadnictwa na tych obszarach mogą pochodzić nawet z czasów mezolitu. Świadczą o tym liczne stanowiska archeologiczne.

Najbardziej istotnymi skupiskami dziedzictwa kulturowego są obiekty sakralne, w których znajdują się liczne zabytki ruchome, w postaci krucyfików oraz dzieł sztuki.

W rejestrze zabytków, który jest prowadzony przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, widnieje aż 13 obiektów z terenu gminy. Są położone przede wszystkim w

miejsowościach Krześlów, Wygiełzów oraz Zelów. Zdecydowana większość powstała w XIX wieku. Zdecydowanie szerzej ujmuje tę kwestię Gminna Ewidencja Zabytków, w której odnotowano 74 obiekty. Wymienione są tam między innymi układy przestrzenne wsi, zabudowa mieszkalna Zelowa, budynki kościołów oraz zespoły dworskie. Obiekty te posiadają walory historyczne i kulturowe zarówno dla gminy, jak i całego regionu. Ewidencja jest systematycznie weryfikowana i aktualizowana.

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania jako jedna z form ochrony zabytków, są podstawą do prawnych działań w tym kierunku. Dokumenty te wyznaczają różne strefy ochronne, dla terenów i obiektów wartościowych, tak aby zabezpieczyć ich trwałość, a także możliwości ekspozycji w krajobrazie.

## 6. Stan zagospodarowania terenów

### 6.1. Obecna struktura osadnicza

Układ osadniczy gminy Zelów składa się z miasta Zelów oraz 48 miejscowości skupionych w 35 sołectwach.

**Tab. 14. Struktura osadnicza w gminie Zelów**

Sołectwo	Miejscowości	Liczba mieszkańców (2018)
-	Zelów	7 636
Bocianicha	Bocianicha	155
Bujny Księżę	Bujny Księżę	276
Bujny Szlacheckie	Bujny Szlacheckie	224
Chajczyny	Chajczyny	180
Dąbrowa	Dąbrowa	103
Grabostów	Grabostów	235
	Kolonia Grabostów	
	Bominy	
Grębociny	Grębociny	152
Ignaców	Ignaców	216
Jamborek	Jamborek	87
	Kolonia Karczmy	
Janów	Janów	83
	Tosin	
Jawor	Jawor	186
Karczmy	Karczmy	163
	Kuźnica	
Kociszew	Kociszew	214
Kolonia Kociszew	Kolonia Kociszew	130
Kolonia Pożdzenice	Kolonia Pożdzenice	191
	Nowa Wola	
Kolonia Łobudzice	Kolonia Łobudzice	291
Kurówek	Kurówek	421
	Kurów	
Łęki	Łęki	128
Łobudzice	Łobudzice	539
Mauryców	Mauryców	399
Ostoja	Ostoja	181
	Kolonia Ostoja	
	Marszywiec	
Pawłowa	Pawłowa	128

Pożdżenice	Pożdżenice	668
Pszczółki	Pszczółki	129
Pukawica	Pukawica	57
Sobki	Sobki	151
Sromutka	Sromutka	229
Walewice	Walewice	66
Wola Pszczólecka	Wola Pszczólecka	123
	Faustynów	
Wygielzów	Wygielzów	156
Wypychów	Wypychów	418
	Krześlów	
	Podlesie	
Zabłoty	Zabłoty	133
Zagłówki	Zagłówki	91
Zalesie	Zalesie	173
	Przecznia	
Zelówek	Zelówek	241

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta i Gminy*

Poszczególne miejscowości, które znajdują się w granicach administracyjnych gminy Zelów, charakteryzują się różnymi warunkami rozwoju (zdarzenia historyczne, cechy środowiska przyrodniczego, zachodzące procesy polityczne, gospodarcze i społeczne), których wpływ jest często widoczny w obecnym przestrzennym charakterze miasta i wsi. Kształt poszczególnych miejscowości i ich wygląd zależą od czasu powstania, topografii terenu i rodzaju prowadzonego rolnictwa. Procesy gospodarcze i społeczne na danym terenie oraz postępujące procesy urbanizacyjne sprawiły, że dzisiejsze wsie mają bardzo różne, często jednolite formy przestrzenne. Z analizy współczesnych układów kompozycyjnych jednostek osadniczych, rozwoju poszczególnych dzielnic oraz map i opisów historycznych można wyciągnąć wnioski dotyczące wyglądu i zagospodarowania przestrzennego dawnej wsi.

W układzie wielu miejscowości znaleźć można pewne elementy i formy zagospodarowania świadczące o ich przeszłości (zabytki, miejsca pamięci o minionych wydarzeniach, charakterystyczne układy przestrzenne wsi, pola).

Analizowany jest istniejący układ przestrzenny miasta i gminy Zelów w obecnych granicach administracyjnych. Historyczny rozwój osadnictwa na terenie dzisiejszej gminy Zelów był ściśle związany ze specyfiką środowiska przyrodniczego. Duże znaczenie miało zróżnicowanie topografii, budowy geologicznej, obecność rzek oraz występowanie zlodowacenia na obszarze obecnej gminy. Z drugiej strony jest wynikiem historycznych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Na fizjonomię osadnictwa w gminie istotny wpływ miały procesy przemian ustrojowych i terytorialnych, jakie zachodziły na przestrzeni wieków.

Elementami dowodzącymi o przeszłości poszczególnych jednostek osadniczych są udokumentowane stanowiska archeologiczne będące materialnymi śladami wcześniejszej

działalności człowieka (z których 186 zostały odnotowane w gminie); wytwory ludzkiej działalności z wcześniejszych epok - obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości (w gminie jest ich 74), a także liczne kaplice, krzyże, pomniki czy tablice. Gmina Zelów jest bardzo bogata w obiekty świadczące o minionych epokach.

Na aktualny wygląd zespołu osadniczego gminy Zelów miały wpływ, ważne w przeszłości, walory przyrodnicze tego obszaru, a także późniejsze zmiany administracyjne i przestrzenno-funkcjonalne.

Duży wpływ na rozwój struktury osadniczej ma ukształtowany układ komunikacyjny. Jego główną część stanowią dwie drogi wojewódzkie: droga nr 483 relacji Łask - Buczek - Szczerców - Ważne Młyny - Częstochowa i droga nr 484 relacji Buczek - Zelów - Łobudzice - Bełchatów - Kalisko - Kamieńsk. Pozostały układ sieci dróg stanowią drogi powiatowe i gminne.

## **6.2. Struktura przestrzenna i stan ładu przestrzennego**

Gmina Zelów objęta jest zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego.

Zachodnia i centralna część gminy leży na obszarze makroregionu Niziny Południowowielkopolskiej, mezoregionu Wysoczyzny Łaskiej, natomiast wschodnia część gminy należy do makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie, mezoregionu Wysoczyzna Bełchatowska.

Teren Gminy ma charakter nizinny o bardzo jednolitej rzeźbie. Ze względu na byłe zlodowacenia, teren jest również dość płaski. Na obszarze gminy obecne są liczne rzeki, lecz ich koryta nie wpływają na zróżnicowanie wysokości terenu, ponieważ są to małe ciekły wodne.

Gmina Zelów charakteryzuje się niskim poziomem urbanizacji, ale duża ilość wsi i znaczna odległość od większych ośrodków miejskich, tworzą idealne warunki do rozwoju agroturystyki. Ponadto, atutem jest obecność szlaku turystycznego „Osady Braci Czeskich”.

Gmina odznacza się także wysokim odsetkiem zatrudnienia w sektorze działalności pozarolniczej. Spowodowane jest to położeniem na terenach niekorzystnych dla rozwoju rolnictwa.

Głównym lokalnym ośrodkiem usługowym gminy jest miasto Zelów, gdzie swoją siedzibę mają lokalne władze. Tam znajduje się większość podmiotów gospodarczych - usługowych oraz z sektora przemysłu i budownictwa. Dodatkowo zapewniane są usługi publiczne mające odpowiadać podstawowym potrzebom mieszkańców (ochrona zdrowia, edukacja).

Główną funkcją obszaru centrum jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. W tym rejonie skupiają się aktualnie prawie wszystkie ważniejsze obiekty usługowe o znaczeniu podstawowym i ponadpodstawowym.

Podstawową funkcją terenu miasta jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Określony charakter zabudowy i czytelny układ przestrzenny mają tereny mieszkalnictwa jednorodzinne położone w części zachodniej miasta.

Strefa podmiejska to tereny w granicach administracyjnych miasta - poza obszarem rozwoju przestrzennego - o głównej funkcji produkcji rolnej i leśnej. Na terenie miasta znajdują się liczne obszary terenów leśnych, grunty rolne oraz łąki i pastwiska.

Na terenie miasta Zelów funkcjonuje kilka dużych zakładów przemysłowych m.in. Toruńskie Zakłady Materiałów Opatrunkowych.

### 6.3. Podsumowanie

Gmina Zelów jest gminą miejsko-wiejską. Jej obszar stanowią głównie tereny wiejskie, a miasto Zelów zajmuje zaledwie 6,4% powierzchni całej gminy. Teren, na którym się znajduje, jest niekorzystny dla rolnictwa, dlatego też przeważa działalność pozarolnicza.

Układ osadniczy gminy jest bardzo rozległy, oprócz miasta Zelów, na jej terenie znajduje się 48 miejscowości skupionych w 35 sołectwach.

Obecność szlaku turystycznego „Osady Braci Czeskich” oraz wielu ciekawych obiektów i zabytków uatrakcyjnia gminę, jako punkt turystyczny, a duża ilość i poziom rozproszenia wsi daje możliwości rozwoju agroturystyki.

Układ komunikacyjny zapewniają dwie drogi wojewódzkie: droga nr 483 i droga nr 484, przy których zlokalizowane jest kilka wsi, tworząc w ten sposób formę układu pasmowego.

W wielu miejscowościach zauważyć można, że historyczne układy przestrzenne są dobrze zachowane. Długą i nieprzerwaną ciągłość osadnictwa na terenie gminy Zelów potwierdzają liczne stanowiska archeologiczne obecne na tym obszarze.

Przeważającą funkcją w mieście jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, jednak w samym centrum występuje głównie zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Ważną rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej gminy stanowią elementy krajobrazu naturalnego, na które człowiek nie miał zbyt dużego wpływu, m. in.:

- położenie na obszarze Nizin Środkowopolskich,
- obecność licznych rzek,
- zespoły leśne,
- teren post lodowcowy.

Na terenie gminy znajdują się elementy będące znaczącym ograniczeniem dla rozwoju przestrzennego poszczególnych miejscowości. Są to m.in.:

- specyficzne cechy środowiska przyrodniczego:
  - tereny leśne,
  - tereny dolin rzecznych,
  - gleby organiczne,
  - gleby wysokich klas bonitacyjnych,
  - obszary chronionego krajobrazu;

- specyficzne cechy środowiska kulturowego:
  - występowanie bardzo cennych obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków nieruchomych,
  - występowanie wielu zabytków archeologicznych,
  - występowanie miejsc pamięci narodowej,
  - występowanie wielu krzyży i kapliczek przydrożnych charakterystycznych dla krajobrazu kulturowego obszaru.

## 7. Uzbrojenie techniczne

### 7.1. Komunikacja

Gmina Zelów położona jest w centralno - południowej części województwa łódzkiego. W pobliżu znajdują się: miasto powiatowe Bełchatów oddalone o około 15 km, miasto wojewódzkie Łódź oddalone o około 50 km, Częstochowa oddalona o około 90 km.

Za główne zewnętrzne powiązania komunikacyjne odpowiadają drogi:

- wojewódzka nr 473 relacji Koło - Dąbie - Uniejów - Szadek - Łask - Piotrków Trybunalski,
- wojewódzka nr 483 relacji Łask - Szczerców - Nowa Brzeźnica - Częstochowa,
- wojewódzka nr 484 relacji Buczek - Zelów - Bełchatów - Kamieńsk.

Droga wojewódzka nr 484 przebiega przez centrum miasta Zelów i łączy go z autostradą A1, natomiast na północ (około 20 km) od Zelowa znajduje się droga ekspresowa S8.

Zewnętrzna dostępność do miasta i gminy zapewniają również drogi gminne i powiatowe, które tworzą połączenia z sąsiadującym terytorium.

Przez teren miasta i gminy nie przebiegają żadne linie kolejowe.

#### 7.1.1. Sieć drogowa<sup>46</sup>

Sieć drogową na terenie miasta i gminy Zelów tworzy układ transportowy składający się z dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich. Opiera się ona na drogach przebiegających przez obszar miasta i gminy, a głównymi z nich są:

- droga wojewódzka nr 473,
- droga wojewódzka nr 483,
- droga wojewódzka nr 484,
- drogi powiatowe.

Pozostały układ komunikacyjny współtworzony jest przez drogi gminne i wewnętrzne. Sieć dróg gminnych na terenie gminy jest bardzo bogata. Łączna długość dróg gminnych wynosi około 200 km.

#### Drogi wojewódzkie

Tego rodzaju drogi są gwarantem dobrego połączenia nie tylko lokalnego (w obrębie gminy, bądź pomiędzy sąsiednimi gminami), ale również ponadlokalnego (pomiędzy powiatami, województwami i całym krajem).

Sieć dróg wojewódzkich w gminie tworzą:

- Droga wojewódzka nr 473 relacji Koło - Dąbie - Uniejów - Szadek - Łask - Piotrków Trybunalski została przekształcona z drogi krajowej nr 12, mierzy ok. 117 km, z czego ok. 5 km przebiega przez gminę Zelów. Zarządcą drogi wojewódzkiej jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi.

<sup>46</sup> Strategia Rozwoju Gminy Zelów 2021-2027

- Droga wojewódzka nr 483 relacji Łask-Buczek-Szczerców-Częstochowa mierzy 90 km z czego ok. 10 km przebiega przez gminę Zelów. Zarządcą drogi wojewódzkiej jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi.
- Droga wojewódzka nr 484 relacji Buczek-Zelów-Belchatów-Kamieńsk mierzy 44 km z czego ok. 7,5 km przebiega przez obszar gminy Zelów. Łączy drogę wojewódzką nr 483 w Buczku z drogą krajową 91 w Kamieńsku. Zarządcą drogi wojewódzkiej jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi.

Drogi wojewódzkie tworzą podstawową sieć komunikacji w gminie. Są to drogi o nawierzchni bitumicznej, a ich parametry nie odchodzą od ustawowych założeń budowy dróg wojewódzkich. W terenach zabudowanych występują chodniki oraz ścieżki rowerowe. Ostatnie prace budowlane miały miejsce w 2018 r. (droga nr 484) oraz w 2020 r. (droga nr 483), ale prace nie miały miejsca w obszarze gminy.

Miasto przestrzennie rozwija się w obszarach ograniczonych tymi drogami oraz w mniejszym stopniu na zewnątrz tych układów, wzdłuż innych rozwiniętych sieci dróg. W pierwszej kolejności rozwój postępuje wzdłuż głównej drogi.

Drogi wojewódzkie są intensywnie uczęszczane przez użytkowników ruchu.

### **Drogi powiatowe**

Przez teren gminy Zelów przebiega 10 dróg powiatowych, do których należą:

- droga powiatowa nr 1903E relacji Zelów-Bujny Szlacheckie-Głupice,
- droga powiatowa nr 1904E relacji Łobudzice-Bujny Szlacheckie,
- droga powiatowa nr 1907E relacji Łęki-Walewice-Zalesie-Chajczyny-Żagliny-Kalinowa,
- droga powiatowa nr 1920E relacji Kluki-Parzno-Sromutka-Zelów
- droga powiatowa nr 1922E relacji Zelów-Kurów,
- droga powiatowa nr 1927E relacji Zelów-Zagłówki-Kociszew-Głupice-Drużbice - do drogi 2308E,
- droga powiatowa nr 2301E relacji Brzeski-Sędziejowice-Buczek-Wola Bachorska-Malenia-Bocianicha-Zagłówki,
- droga powiatowa nr 2306E relacji Górki Grabińskie-Siedlce-Korczyńska-Wygielzów-Kurów,
- droga powiatowa nr 2308E relacji st. kolejowa Widawa-Rogoźno-Zalesie-Wygoda-Kącik-Mzurki,
- droga powiatowa nr 4912E relacji Dziadkowice-Kiki-Mauryców-Wincentów-Dobroń-Rokitnica-Karczmy-Rożniatowice.

Drogi powiatowe są układami rozwijającymi główne szlaki komunikacyjne. Pod względem klasyfikacji tych dróg, określa się je jako drogi klasy zbiorczej o utwardzonej nawierzchni bitumicznej w dobrym stanie technicznym. Za jej stan techniczny oraz prawny odpowiada Zarząd Dróg Powiatowych w Belchatowie.

## Drogi gminne

Na sieć dróg gminnych składają się drogi położone na działkach:

Obręb Kolonia Łobudzice:

1. Kolonia Łobudzice - Łobudzice - działka nr 33 - 0,26 ha obręb Kolonia Łobudzice - od drogi wojewódzkiej nr 484 do zabudowań mieszkalnych;
2. Łobudzice - Kolonia Łobudzice - działka nr 466 - 0,46 ha - obręb Kolonia Łobudzice - od obrębu Łobudzice ul. Akacjowej do granic obrębu Bujny Szlacheckie;
3. Kolonia Łobudzice - Bujny Szlacheckie - działka nr 483 - 0,35 ha obręb Kolonia Łobudzice - od drogi gminnej nr 101208 E Łobudzice - Ostoja do miejscowości Ostoja.

Obręb Łobudzice:

1. Łobudzice - Kolonia Łobudzice - działka nr 212 - 0,41 ha obręb Łobudzice ul. Akacyjowa - od drogi wojewódzkiej nr 484 do granic obrębu Kolonia Łobudzice;
2. Kolonia Łobudzice - Łobudzice - działka nr 224 - 0,77 ha obręb Łobudzice od drogi wojewódzkiej nr 484 do zabudowań mieszkalnych.

Obręb Bujny Szlacheckie:

1. Bujny Szlacheckie - działka nr 534 - 0,47 ha, działka nr 518 - 0,55 ha, działka nr 513 obręb Bujny Szlacheckie - od drogi powiatowej nr 1904 E Łobudzice - Bujny Szlacheckie do zabudowań mieszkalnych do granic obrębu Kolonia Grabostów;
2. Bujny Szlacheckie - działka nr 549 - 0,34 ha obręb Bujny Szlacheckie - od drogi powiatowej nr 1904 E Łobudzice - Bujny Szlacheckie do drogi lokalnej;
3. Bujny Szlacheckie - Bujny Księżę - działka nr 530 - 0,66 ha obręb Bujny Szlacheckie - od drogi powiatowej 1903E Żelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do granic obrębu Kolonia Kociszew;
4. Bujny Szlacheckie - działka nr 553 - 0,19 ha obręb Bujny Szlacheckie - na granicy z terenami Nadleśnictwa Bełchatów;
5. Bujny Szlacheckie - działka nr 556 - 0,28 ha obręb Bujny Szlacheckie - od drogi powiatowej nr 1904 E Łobudzice - Bujny Szlacheckie do granic terenów Nadleśnictwa Bełchatów;
6. Bujny Szlacheckie - działka nr 557 - 0,31 ha obręb Bujny Szlacheckie od drogi lokalnej do granic terenów Nadleśnictwa Bełchatów;
7. Bujny Szlacheckie - Kolonia Łobudzice - działka nr 558 - 0,39 ha obręb Bujny Szlacheckie od drogi powiatowej nr 1904 E Łobudzice - Bujny Szlacheckie do granic obrębu Kolonia Łobudzice.

Obręb Bujny Księżę:

1. Bujny Księżę - Kolonia Łobudzice - Bujny Szlacheckie - działka nr 476 - 0,74 ha obręb Kolonia Łobudzice, działka nr 222 - 0,3540 ha, działka nr 223 - 0,4540 ha, działka nr 225 - 0,1560 ha obręb Bujny Księżę, działka nr 539 - 0,09 ha, działka nr 540 - 0,11 ha obręb Bujny Szlacheckie - od drogi powiatowej nr 1904 E Łobudzice - Bujny Szlacheckie w miejscowości Kolonia Łobudzice do drogi powiatowej nr 1904 E Łobudzice - Bujny Szlacheckie w miejscowości Bujny Szlacheckie;

2. Zelówek - Bujny Księżę - działka nr 1649 - 0,5425 ha obręb Zelówek, działka nr 210 - 0,27 ha, działka nr 213 - 0,36 ha obręb Bujny Księżę - od drogi powiatowej 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do drogi lokalnej do miejscowości Zelówek;
3. Bujny Księżę - Bujny Szlacheckie - działka nr 212 - 0,7060 ha obręb Bujny Księżę - od granic obrębu Zelówek do drogi lokalnej Bujny Szlacheckie;
4. Bujny Księżę - działka nr 215 - 0,42 ha obręb Bujny Księżę - od drogi powiatowej 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do drogi lokalnej Bujny Księżę - Bujny Szlacheckie;
5. Bujny Księżę - działka nr 218 - 0,2980 ha obręb Bujny Księżę - od drogi powiatowej 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do drogi lokalnej Bujny Księżę - Kolonia Łobudzice - Bujny Szlacheckie.

Obręb Kolonia Grabostów:

1. Kolonia Grabostów - działka nr 361 - 0,4720 ha obręb Kolonia Grabostów - od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniewice do zabudowań mieszkalnych;
2. Kolonia Grabostów - Grabostów Bominy - działka nr 371 - 0,2840 ha obręb Kolonia Grabostów - na granicy obrębu Grabostów Bominy w kierunku gminy Drużbice do miejscowości Łęczycza.

Obręb Grabostów wieś:

1. Kolonia Grabostów - Grabostów Wieś - Dąbrowa - działka nr 365 - 0,3460 ha obręb Kolonia Grabostów, działka nr 58 - 0,3750 ha obręb Grabostów Wieś - od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniewice do miejscowości Dąbrowa.

Obręb Grabostów Bominy:

1. Grabostów Bominy - Kolonia Grabostów - działka nr 58 - 0,0960 ha obręb Grabostów Bominy - od drogi powiatowej nr 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do drogi lokalnej Kolonia Grabostów - Łęczycza;
2. Grabostów Bominy - Kolonia Grabostów - działka nr 61 - 0,12 ha obręb Grabostów Bominy - od drogi powiatowej nr 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do miejscowości Łęczycza gmina Drużbice;
3. Grabostów Bominy - działka nr 63 - 0,14 ha obręb Grabostów Bominy - od drogi powiatowej nr 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do miejscowości Głupice gmina Drużbice;
4. Grabostów Bominy - działka nr 65 - 0,1060 ha, działka nr 66 - 0,1130 ha obręb Grabostów Bominy - od drogi powiatowej nr 1903 E Zelów - Bujny Szlacheckie - Głupice do zabudowań mieszkalnych.

Obręb Dąbrowa:

1. Dąbrowa - działka nr 335 - 1,59 ha, działka nr 330 - 0,34 ha obręb Dąbrowa - od drogi powiatowej nr 1927 E Kociszew - Głupice do miejscowości Pieńki Głupickie gmina Drużbice;
2. Dąbrowa - Kociszew - działka nr 339 - 0,12 ha, działka nr 337 - 0,61 ha obręb Dąbrowa - od drogi powiatowej nr 1927 E Kociszew - Głupice do miejscowości Kociszew;

3. Dąbrowa - Grabostów Wieś - działka nr 331 - 0,20 ha obręb Dąbrowa, działka nr 59 - 0,1290 ha obręb Grabostów Wieś - od drogi lokalnej Dąbrowa - Kociszew do drogi lokalnej Grabostów Wieś.

Obręb Ostoja:

1. Marszywiec - działka nr 307 - 1,12 ha, działka nr 306 - 0,19 ha obręb Ostoja - od drogi powiatowej nr 2308 E Rogóźno - Wygoda - Kącik do granic gminy Bełchatów do miejscowości Podwody;
2. Ostoja - działka nr 64 - 0,62 ha obręb Ostoja od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniatowice do granic gminy Drużbice do miejscowości Marki;
3. Kolonia Ostoja - działka nr 86 - 0,27 ha obręb Ostoja - od drogi gminnej nr 101208 E Łobudzice - Ostoja do miejscowości Kolonia Ostoja;
4. Kolonia Ostoja - działka nr 196 - 0,67 ha obręb Ostoja - od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniatowice do drogi powiatowej nr 2308 E Rogóźno - Wygoda - Kącik;
5. Kolonia Ostoja - działka nr 193 - 0,09 ha obręb Ostoja - od drogi lokalnej Kolonia Ostoja do zabudowań mieszkalnych;
6. Ostoja - działka nr 65 - 0,27 ha obręb Ostoja - od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniatowice do granic terenów Nadleśnictwa Bełchatów;
7. Kolonia Ostoja - działka nr 206 - 0,11 ha obręb Ostoja - od drogi lokalnej Kolonia Ostoja do zabudowań mieszkalnych;
8. Ostoja - działka nr 29 - 0,57 ha, działka nr 125 - 0,48 ha obręb Ostoja - od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniatowice w miejscowości Ostoja do granic obrębu Kolonia Grabostów do drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniatowice w miejscowości Kolonia Grabostów;
9. Marszywiec działka nr 413 - 0,10 ha obręb Ostoja - od drogi lokalnej Marszywiec - do granic gminy Drużbice do miejscowości Roźniatowice.

Obręb Zelówek:

1. Zelówek - działka nr 1633 - 0,95 ha, działka nr 1632 - 0,3330 ha, obręb Zelówek - od miasta Zelowa ul. Leśniczówka do drogi lokalnej do miejscowości Czarny Las gmina Buczek;
2. Zelówek - działka nr 1638 - 0,1637 ha obręb Zelówek - od drogi lokalnej miasta Zelów ul. Leśniczówka do drogi lokalnej do granic gminy Buczek;
3. Zelówek - działka nr 1639 - 0,6162 ha obręb Zelówek - od granic gminy Buczek do zabudowań mieszkalnych;
4. Zelówek - Zelów - działka nr 2324/1 - 0,6286 ha obręb Zelówek - od miasta Zelowa ul. Leśne Działy do drogi lokalnej Zelówek - Bujny Księżę;
5. Zelówek - Bocianicha - działka nr 1647 - 0,6927 ha, działka nr 1648 - 0,6256 ha obręb Zelówek - od drogi lokalnej Zelów - Zelówek do granic obrębu Bocianicha;
6. Zelów - Zelówek - działka nr 2373 - 0,6131 ha Zelówek od miasta Zelowa ul. Pabianicka do drogi lokalnej Zelówek - Bocianicha.

Obręb Bocianicha:

1. Bocianicha - działka nr 377 - 0,4488 ha obręb Bocianicha - od drogi powiatowej 1927 E Zelów - Zagłówki - Kociszew do drogi lokalnej Bocianicha - Zelówek;

2. Bocianicha - działka nr 390 - 0,4611 ha obręb Bocianicha - od granic obrębu Zelówek do zabudowań mieszkalnych;
3. Bocianicha - działka 44 obręb Bocianicha - 0,2396 ha.

Obręb Kociszew:

1. Kociszew - działka nr 421 - 0,3334 ha obręb Kociszew - od drogi lokalnej na granicy obrębu Zagłówek do drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniewice na granicy obrębu Pawłowa;
2. Kociszew - Dąbrowa - działka nr 469 - 0,4119 ha, działka nr 468 - 0,4732 ha obręb Kociszew - od drogi powiatowej 4912 E Karczmy - Roźniewice do drogi gminnej nr 10204 E Kociszew - Bujny Szlacheckie;
3. Kociszew - Kolonia Kociszew - działka nr 212 - 0,3464 ha obręb Kociszew, działka nr 221 - 0,14 ha obręb Kolonia Kociszew - od drogi gminnej nr 10204 E Kociszew - Bujny Szlacheckie do drogi lokalnej obręb Kolonia Kociszew;
4. Kociszew - działka nr 200 - 0,2027 ha obręb Kociszew - od drogi powiatowej 1927 E Zelów - Zagłówek - Kociszew do drogi lokalnej obręb Kociszew;
5. Kociszew - Kolonia Kociszew - działka nr 196 - 0,2006 ha obręb Kociszew, działka nr 75 - 0,14 ha obręb Kolonia Kociszew - od drogi gminnej nr 10204 E Kociszew - Bujny Szlacheckie do drogi lokalnej Kolonia Kociszew - Kociszew;
6. Kociszew - działka nr 206 - 0,3416 ha obręb Kociszew - od drogi lokalnej Kociszew do drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniewice do granic obrębu Dąbrowa;
7. Kociszew - działka nr 223 - 0,1405 ha obręb Kociszew - od drogi powiatowej 4912 E Karczmy - Roźniewice do miejscowości Dąbrowa;
8. Kociszew - działka nr 467 - 0,2476 ha, działka nr 466 - 1,0337 ha obręb Kociszew - od drogi powiatowej 1927 E Zelów - Zagłówek - Kociszew do drogi lokalnej obręb Kociszew;
9. Kociszew - Pawłowa - działka nr 205 - 0,0807 ha, działka nr 218 - 0,0125 ha obręb Kociszew, działka nr 250 - 0,0380 ha obręb Pawłowa - od drogi powiatowej 4912 E Karczmy - Roźniewice do miejscowości Pawłowa;
10. Kociszew - działka nr 202 - 0,2866 ha obręb Kociszew - od drogi lokalnej Dąbrowa - Kociszew do miejscowości Pawłowa.

Obręb Kolonia Kociszew:

1. Kolonia Kociszew - działka nr 88 - 0,84 ha obręb Kolonia Kociszew - od drogi powiatowej nr 1927 E Zelów - Zagłówek - Kociszew do granic obrębu Bujny Księżę;
2. Kolonia Kociszew - działka nr 180 - 0,16 ha obręb Kolonia Kociszew - droga lokalna łącząca drogi lokalne w miejscowości Kolonia Kociszew;
3. Kolonia Kociszew - działka nr 127 - 0,16 ha obręb Kolonia Kociszew - od drogi lokalnej Zagłówek - Kolonia Kociszew do granic obrębu Bocianicha;
4. Zagłówek - Kolonia Kociszew - działka nr 163 - 0,93 ha obręb Kolonia Kociszew - od drogi powiatowej nr 1927 E Zelów - Zagłówek - Kociszew do granic obrębu Bujny Księżę.

Obręb Zagłówek:

1. Zagłówek - Kolonia Kociszew - działka nr 48 - 0,97 ha obręb Zagłówek - od drogi gminnej nr 101202 E Bocianicha - Zagłówek - Kociszew do drogi powiatowej nr 1927 E Zelów - Zagłówek - Kociszew;

2. Zagłówki - działka nr 185 - 0,33 ha obręb Zagłówki - droga lokalna Zabłoty - Kociszew;
3. Zagłówki - Pawłowa - działka nr 57 - 0,4494 ha obręb Pawłowa, działka nr 278 - 0,71 ha, działka nr 158 - 0,47 ha obręb Zagłówki - od granic obrębu Karczmy do granic obrębu Bocianicha;
4. Zagłówki - działka nr 254 - 0,28 ha obręb Zagłówki - od granic obrębu Zabłoty do drogi lokalnej Zagłówki - Pawłowa;
5. Zagłówki - działka nr 287 - 0,20 ha obręb Zagłówki - od drogi lokalnej Zagłówki - Pawłowa do drogi powiatowej 4912 E Karczmy - Roźniatowice;

#### Obręb Zabłoty:

1. Zabłoty - działka nr 253 - 0,61 ha, działka nr 252 - 0,39 ha, działka nr 251 - 0,44 ha, działka nr 250 - 0,24 ha, działka nr 248 - 0,11 ha obręb Zabłoty - od granicy gminy Buczek, obręb Grzeszyn - do drogi gminnej nr 101202 E Kociszew - Zagłówki - Bocianicha do granic obrębu Bocianicha;
2. Zabłoty - działka nr 247 - 0,24 ha obręb Zabłoty, działka nr 200 - 0,66 ha obręb Zagłówki - od drogi gminnej nr 101202 E Kociszew - Zagłówki - Bocianicha od granic obrębu Bocianicha do drogi lokalnej do miejscowości Kuźnica;
3. Zabłoty - działka 246 obręb Zabłoty - 0,6039 ha.

#### Obręb Pawłowa:

1. Pawłowa - działka nr 283 - 0,6389 ha obręb Pawłowa - od granic obrębu Dąbrowa do miejscowości Łęczyca, gmina Drużbice;
2. Pawłowa - Dąbrowa - Kociszew - działka nr 229 - 0,4970 ha obręb Pawłowa, działka nr 338 - 0,69 ha obręb Dąbrowa, działka nr 224 - 0,0850 ha obręb Kociszew - od drogi gminnej nr 101203 E Pawłowa do drogi powiatowej nr 1927 E Kociszew - Głupice;
3. Pawłowa - działka nr 134 - 0,4857 ha obręb Pawłowa - od drogi gminnej nr 101203 E Pawłowa do zabudowań mieszkalnych;
4. Pawłowa - działka nr 166 - 0,2286 ha obręb Pawłowa - od drogi powiatowej 4912 E Karczmy - Roźniatowice do drogi gminnej nr 101203 E Pawłowa;
5. Pawłowa - działka nr 523 - 0,2102 ha obręb Pawłowa - od drogi gminnej nr 101203 E Pawłowa do zabudowań mieszkalnych;
6. Pawłowa - działka nr 478 - 0,8828 ha, działka nr 279 - 0,1877 ha obręb Pawłowa - od drogi gminnej nr 101203 E Pawłowa do miejscowości Patok gmina Drużbice;
7. Pawłowa - działka nr 254 - 0,2879 ha obręb Pawłowa - od drogi lokalnej na granicy obrębu Kociszew do zabudowań mieszkalnych.

#### Obręb Karczmy:

1. Karczmy - działka nr 134/2 - 0,34 ha obręb Karczmy - od drogi krajowej nr 12 do drogi lokalnej na granicy obrębu Zabłoty;
2. Kuźnica - działka nr 380 - 0,05 ha obręb Karczmy - od drogi krajowej nr 12 do granic obrębu Karczmy do miejscowości Zabieliów, gmina Drużbice;
3. Kuźnica - działka nr 478/2 - 0,15 ha obręb Karczmy - od drogi krajowej nr 12 do zabudowań mieszkalnych;
4. Kuźnica - działka nr 457 - 0,09 ha, działka nr 440 - 0,09 ha obręb Karczmy - od drogi krajowej nr 12 do zabudowań mieszkalnych;
5. Kuźnica - działka nr 437 - 0,17 ha obręb Karczmy - od drogi krajowej nr 12 do zabudowań mieszkalnych;

6. Kuźnica - działka nr 371 - 0,13 ha obręb Karczmy - z miejscowości Kuźnica do miejscowości Zabiełłów, gmina Drużbice;
7. Kuźnica - działka nr 389 - 0,09 ha obręb Karczmy - od drogi lokalnej (działki nr 392 obręb Karczmy) do zabudowań mieszkalnych;
8. Kuźnica - działka nr 392 - 0,16 ha obręb Karczmy - od drogi lokalnej do zabudowań mieszkalnych;
9. Karczmy - działka 204/2 obręb Karczmy - 0,27 ha.

Obręb Jamborek - Kolonia Karczmy:

1. Kolonia Karczmy - działka nr 100 - 0,25 ha obręb Jamborek - Kolonia Karczmy - od drogi powiatowej 4912 E Jamborek - Karczmy w kierunku obrębu Drzewociny gmina Dłutów.

miasto Zelów:

1. Zelów - działka nr 294/1 - 0,3471 ha, działka nr 294/2 - 0,01 ha, działka nr 294/3 - 0,2323 ha obręb nr 08 miasto Zelów - od ul. Mickiewicza do ul. Sienkiewicza;
2. ul. Leśniczówka - działka nr 101 - 0,7591 ha obręb nr 02 miasto Zelów, działka nr 1 - 0,4229 ha obręb nr 03 miasto Zelów - od ul. Kilińskiego do granic obrębu Zelówek;
3. ul. Wesola - działka nr 22 - 0,4489 ha obręb nr 04 miasto Zelów - od ul. Cegielnianej do ul. Leśnej;
4. Zelów - działka nr 272 - 0,0784 ha obręb nr 14 miasto Zelów - od ul. Sienkiewicza do granic miejscowości Mauryców obręb Sromutka;
5. ul. Księdza Józefa Stanka - działka 23/15 obręb nr 08 miasto Zelów - 0,3492 ha;
6. ul. Królewska - działka 681/3 obręb 07 miasto Zelów - 0,2732 ha;
7. ul. Ogrodowa - działka 189/1 obręb 12 miasto Zelów - 0,2235 ha;
8. ul. Prosta - działka 125/1 obręb 12 miasto Zelów - 0,3851 ha;
9. ul. Wysockiego - działki: 157/1, 159, 166/7 obręb 04 miasto Zelów - łącznie 0,2539 ha;
10. ul. Juliusza Słowackiego - działka 248/13 obręb 10 miasto Zelów - 0,3039 ha;
11. ul. Ceramiczna - działka 50/11 obręb 05 miasto Zelów - 0,2662 ha.

Obręb Faustynów:

1. Faustynów - działki nr 125, 313 obręb Faustynów - od drogi gminnej nr 101209E do granic obrębu Faustynów, łącznie ok. 1995 m.

Obręb Pszczółki:

1. Pszczółki - działka nr 222 obręb Pszczółki - od drogi powiatowej nr 1907E do ostatnich zabudowań, łącznie ok. 1125 m;
2. Pszczółki - działki: 444, 445 obręb Pszczółki - łącznie 2,47 ha.

Obręb Łęki:

1. Łęki - działka nr 583 obręb Łęki - od drogi powiatowej nr 2308E do granic obrębu Łęki, przez ok. 135 m;
2. Łęki - działki nr 581/1, 755 obręb Łęki - od drogi powiatowej nr 2308E do granic obrębu Łęki, łącznie przez ok. 1515 m;
3. Łęki - działka 700 obręb Łęki - od drogi powiatowej nr 2308 E do ostatnich zabudowań, przez ok. 375 m;
4. Łęki - działka 604 obręb Łęki - 0,13 ha.

Obręb Wygietłów:

1. Wygietłów - działka nr 462 obręb Wygietłów - od drogi powiatowej nr 1907E do granic obrębu Wygietłów, przez ok. 1260 m.

Obręb Jawor:

1. Jawor - działka nr 614 obręb Jawor - 0,4720 ha obręb Kolonia Grabostów - od drogi powiatowej nr 4912 E Karczmy - Roźniewice do zabudowań mieszkalnych;
2. Jawor - działka nr 214 - od drogi lokalnej do ostatnich zabudowań, przez ok. 790 m;
3. Jawor - działki: 858, 111 obręb Jawor - od rzeki Kiełbaska do posesji nr 57 w miejscowości Jawor, przez 1025 m;
4. Jawor - działka 859/1 obręb Jawor - 0,5067 ha.

Obręb Kurów-Kurówek:

1. Kurówek - działka 298 obręb Kurów-Kurówek - od drogi wojewódzkiej nr 483 do granic obrębu Kurów-Kurówek, przez ok. 1450 m;
2. Kurówek - działka 251 obręb Kurów-Kurówek - od drogi wojewódzkiej nr 483 do ostatnich zabudowań, przez ok. 1075 m;
3. Kurówek - działka 113 obręb Kurów-Kurówek - od drogi wojewódzkiej nr 483 do ostatnich zabudowań, przez ok. 710 m;
4. Kurówek - działka 337 obręb Kurów-Kurówek - 0,08 ha - od drogi wojewódzkiej nr 483 do granic obrębu Kurów-Kurówek, przez ok. 80 m;
5. Kurów - działki 506, 546 obręb Kurów-Kurówek - od drogi powiatowej nr 2306E w kierunku północnym do drogi lokalnej przez ok. 525 m, od drogi powiatowej nr 2306E w kierunku południowym do posesji nr 51, przez ok. 330 m.

Obręb Chajczyny:

1. Chajczyny - działki: 218, 478 obręb Chajczyny - od drogi powiatowej nr 1907E do granic obrębu Chajczyny, przez ok. 1960 m.

Obręb Nowa Wola:

1. Nowa Wola - działki: 117, 116, 2, 3 obręb Nowa Wola - od drogi gminnej nr 101206E do granic obrębu Nowa Wola, łącznie przez ok. 2105 m;
2. Nowa Wola - działka 188 obręb Nowa Wola - od drogi gminnej nr 101206E do ostatnich zabudowań, przez ok. 450 m;
3. Nowa Wola - działka 201 obręb Nowa Wola - od drogi gminnej nr 101206E do ostatnich zabudowań, przez ok. 450 m.

Obręb Pożdżenice:

1. Pożdżenice - działki: 278, 279 obręb Pożdżenice - od drogi powiatowej nr 1922E w kierunku wschodnim do granic obrębu Pożdżenice, - od drogi powiatowej nr 1922E w kierunku zachodnim do ostatnich zabudowań, łącznie ok. 1025 m;
2. Pożdżenice - działka 898 obręb Pożdżenice - od drogi powiatowej nr 1922E do granic obrębu Pożdżenice, przez ok. 715 m;
3. Pożdżenice - działka 793 obręb Pożdżenice - 0,58 ha.

**Obręb Sromutka:**

1. Mauryców - Sromutka - działki: 109, 498, 445, 128 obręb Sromutka - od drogi powiatowej nr 1920E do drogi powiatowej nr 2308E;
2. Mauryców - działka 102 obręb Sromutka - od drogi powiatowej 1920E do ostatnich zabudowań, przez ok. 440 m;
3. Mauryców - działki: 503, 132/10, 138/58 obręb Sromutka - od drogi lokalnej do ostatnich zabudowań, przez ok. 860m;
4. Sromutka - działka 131 obręb Sromutka - od drogi powiatowej 1920E do drogi lokalnej, przez ok. 300 m;
5. Sromutka - działka 1025 obręb Sromutka - od drogi powiatowej nr 1920E do granic obrębu Sromutka, przez ok. 1060 m;
6. Mauryców - działki: 258/1, 257/1, 256/1, 255/1, 254/1, 253/1, 252/1, 251/1, 250/1, 249/1, 248/1, 239/1 obręb Sromutka - od granic obrębu Pożdżenice do granic obrębu Sromutka, łącznie przez ok. 317 m;
7. Sromutka - działka 110 obręb Sromutka - 0,1731 ha.

**Obręb Grębociny:**

1. Grębociny - działki: 255, 346 obręb Grębociny - od drogi powiatowej nr 2308E do granic obrębu Grębociny, łącznie przez ok. 1230 m.

**Obręb Pukawica:**

1. Pukawica - działki: 95, 502 obręb Pukawica - od drogi powiatowej nr 2308E do drogi powiatowej nr 2308E, łącznie przez ok. 480 m.

**Obręb Wypychów-Podlesie:**

1. Wypychów - działka 180 obręb Wypychów-Podlesie - od drogi wojewódzkiej nr 483 do ostatnich zabudowań, przez ok. 930 m;
2. Wypychów - działka 137 obręb Wypychów-Podlesie - od drogi wojewódzkiej nr 483 do ostatnich zabudowań, przez ok. 290 m;
3. Wypychów - działka 228 obręb Wypychów-Podlesie - od drogi wojewódzkiej nr 483 do ostatnich zabudowań, przez ok. 740 m;
4. Podlesie - działka 354 obręb Wypychów-Podlesie - od drogi wojewódzkiej nr 483 do ostatnich zabudowań, przez ok. 405 m;
5. Podlesie - działka 250 obręb Wypychów-Podlesie - od drogi wojewódzkiej nr 483 do drogi lokalnej, przez ok. 355 m;
6. Podlesie - działka 558 obręb Wypychów-Podlesie - od drogi wojewódzkiej nr 483 do lasów Nadleśnictwa Bełchatów, przez ok. 800 m.

**Obręb Wola Pszczółeczka:**

1. Wola Pszczółeczka - działki: 549/4, 550, 549/5 obręb Wola Pszczółeczka, o łącznej powierzchni 0,1284 ha.

### **7.1.2. Komunikacja kolejowa**

Obecnie przez gminę nie przebiega żadna linia kolejowa, jednakże w przeszłości istniał fragment boczniczy prowadzący do Zelowa. Był on wykorzystywany wyłącznie przez pociągi towarowe. Został on fizycznie zlikwidowany w latach 90. XX w. Również warto wspomnieć o

nadal eksploatowanym 6-kilometrowym fragmencie dawnej boczniczy zelowskiej do wojskowego lotniska w okolicach Łasku. Zarządcą tego fragmentu jest Baza Lotnictwa Taktycznego.

### 7.1.3. Komunikacja publiczna

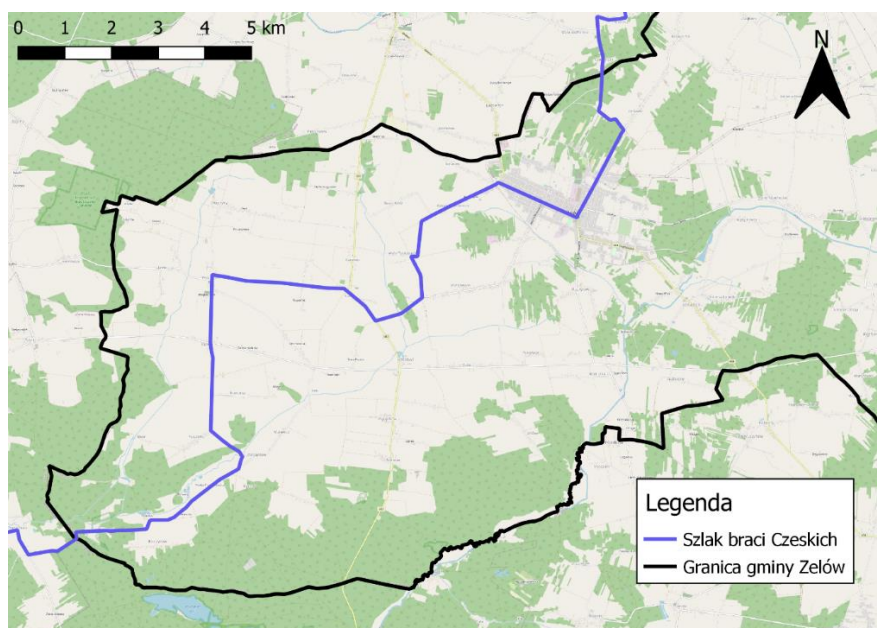
Gmina Zelów nie prowadzi własnego transportu publicznego. Wszystkie istniejące linie komunikacyjne znajdujące się na terenie gminy obsługiwane są przez PKS sp. z o.o. Bełchatów, ZKM Łask oraz przewoźników prywatnych.

W 2020 roku na obszarze gminy funkcjonowało 192 przystanków autobusowych. Względem roku poprzedniego nastąpił spadek o 5.

### 7.1.4. Szlaki turystyczne

Przez teren Zelowa przebiega Szlak „Osady Braci Czeskich”. Jest to pieszy szlak o długości 65 km oznaczony na niebiesko, który prowadzi przez miejscowości związane z osadnictwem braci czeskich<sup>47</sup>. Trasa szlaku ma następujący przebieg: Widawa - Wrzosey - Ruda - Chrzastawa - Faustynów - Walewice - Pożdżenice - Zelów - Zelówek - Bocianicha - Grzeszyn - Gucin - Rokitnica - Talar - Barycz - Ostrów - Łask Kolumna.

**Rys. Przebieg szlaku turystycznego „Osady Braci Czeskich” przez gminę Zelów**



*Źródło: opracowanie własne na podstawie opisu PTTK*

Na szlaku, w obrębie gminy, znajduje się wiele ciekawych obiektów:

- Kościół ewangelicko-reformowany w Zelowie,
- Cmentarz ewangelicko-reformowany w Zelowie,

<sup>47</sup> Ruch społeczno-religijny związany z Kościołem protestanckim

- Muzeum w Zelowie - Ośrodek Dokumentacji Dziejów Braci Czeskich,
- Kościół katolicki modernistyczny z 1931-1933,
- Kościół Chrześcijan Baptystów,
- Drewniane domy tkaczy z XIX w.,
- Murwane domy z połowy XIX w.

Na terenie gminy znajduje się również trasa rowerowa<sup>48</sup>, pozwalająca obejrzeć liczne interesujące zabytki. Już na początku trasy, czyli na placu Dąbrowskiego w Zelowie można zobaczyć zabytkowy młyn parowy, elektrownię i kaszarnię, a także miejsca pamięci narodowej: pomnik Tadeusza Kościuszki, tablicę upamiętniającą miejsce obozu karnego oraz okupację hitlerowską w Zelowie, tablicę upamiętniającą wizytę w Zelowie prezydenta Czech Vaclava Havla.

Następnie trasa prowadzi ulicą Kościuszki, wzdłuż której zobaczyć można zabytkowe obiekty mieszkalne, ulicą Mickiewicza, aż do Pożdżenic, gdzie tablica wjazdowa do wsi przedstawia zabytkowy drewniany kościół parafialny p.w. św. Kazimierza i św. Barbary. Po drodze zwiedzić można stary cmentarz rzymsko-katolicki i stary cmentarz parafialny ewangelicki.

Dalej trasa wiedzie w kierunku Kurowa, gdzie można zobaczyć zabytkową szkołę, a następnie w kierunku Wygiełzowa, w którym znajduje się kościół parafialny p.w. Nawrócenia św. Pawła i Nawiedzenia NMP, stary cmentarz rzymsko-katolicki oraz mogiła lotników WP poległych w 1939 roku. Kolejnym punktem jest wieś Kolonia Przecznia, gdzie swoje miejsce ma zabytkowy zespół podworski, a w nim rosną drzewa zaliczane do pomników przyrody: dwie topole białe o obwodzie pni 500 cm i 630 cm, klon jawor o obwodzie pnia 285 cm oraz dwie lipy drobnolistne o obwodzie pni 440 cm i 630 cm. W Kolonii Przecznia obecny jest również zabytkowy zespół rezydencyjny zawierający oficynę podworską, kuchnię dworską i park.

Następnym ciekawym miejscem na trasie jest zespół podworski we wsi Łęki, który składa się z dworu i resztek parku. Jadąc dalej, w Krześlowie, znajduje się zabytkowy zespół rezydencjalny składający się z posiadłości dworskich, parku, stawu oraz strumyka przepływającego w pobliżu dworku. Na terenie parku rośnie Dąb szypułkowy o obwodzie pnia 330 cm. Ostatnim etapem jest powrót znaną już trasą do Zelowa.

## **7.2. Gospodarka wodno - ściekowa**

### **7.2.1. Zaopatrzenie w wodę**

Gmina Zelów posiada ukształtowaną w ostatnich latach sieć wodociągową dla mieszkańców gminy. Mieszkańcy zaopatrywani są w wodę z dwóch stacji wodociągowych opartych na zasobach wód podziemnych. Administruje nimi Zakład Usług Komunalnych w Zelowie.

Do centralnej i zachodniej części gminy woda dostarczana jest ze stacji wodociągowej SW „Zelów”, która znajduje się w Zelowie przy ul. Dzielnej. Pracuje ona w oparciu o studnie głębinowe i pobiera wodę z układów trzyczłonowych. Działa z wydajnością na poziomie 290 m<sup>3</sup>/h.

---

<sup>48</sup> <http://zelow.pl/trasy-rowerowe/>

Do północno-wschodniej części gminy woda dostarczana jest ze stacji wodociągowej „Kociszew”, która także pracuje w oparciu o studnie głębinowe i pobiera wodę z układów trzeciorzędowych, a jej wydajność oscyluje na poziomie 78m<sup>3</sup>/h.

Łączna długość rozdzielczej sieci wodociągowej, którą woda dostarczana jest do mieszkańców, wyniosła w 2020 roku 191,6 km, w tym ponad 155 km przypadało na tereny wiejskie. W latach 2015-2020 nastąpił niewielki przyrost długości sieci wodociągowej - o 1 km. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania doprowadzone było 3 481 przyłączy, z czego 1 526 w mieście, natomiast 1 955 na obszarze wiejskim. W analizowanych latach 2015-2020, nastąpił wysoki wzrost liczby przyłączy (o ponad 600). Pobór wody wyniósł w 2020 roku łącznie ponad 308 000 m<sup>3</sup>, zaś w poprzednich latach utrzymywał się w granicach 260 000 - 290 000 m<sup>3</sup>.

Według danych GUS, w 2019 roku, do sieci wodociągowej podłączone było 77,4% budynków mieszkalnych całej gminy (wzrost o ponad 10 pp. względem 2015 roku), w tym 84,6% w mieście i 72,5% na terenach wiejskich. Z instalacji korzystało ogółem 70,4% ludności (w 2020 roku), z czego 72,8% w mieście i 67,9% na obszarze wiejskim, natomiast zużycie wody ogółem na 1 mieszkańca wyniosło w 2020 roku 20,6 m<sup>3</sup>.

### **7.2.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych**

Gmina Zelów jest tylko częściowo skanalizowana i w większości dotyczy to terenu miasta. W 2020 roku długość sieci kanalizacyjnej wyniosła 54,8 km i była to dużo niższa wartość od długości sieci wodociągowej. Według stanu na 2020 rok z sieci kanalizacyjnej korzystało 6 861 mieszkańców, z czego 5 462 mieszkańców miasta, a do budynków mieszkalnych doprowadzone było 1 868 przyłączy.

Z informacji BDL GUS wynika, że w 2019 roku, do kanalizacji podłączonych było ogółem 42,1% budynków. 89% tej wartości stanowiły podłączenia do budynków w mieście, natomiast na terenach wiejskich było to zaledwie 11%. To pokazuje skalę problemu braku dostępności sieci kanalizacyjnej na obszarze wiejskim.

Za oczyszczanie ścieków odpowiada Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zelowie Spółka z o. o. Na terenie gminy znajdują się: Oczyszczalnia ścieków w Zelowie przy ul. Mauryców 1a (przepustowość jej oczyszczania wynosi 2022 m<sup>3</sup>/dobę), oczyszczalnia ścieków w Wygielzowie oraz 22 przepompownie ścieków.

Z 1 868 posesji odprowadzono w 2020 roku 196 000 m<sup>3</sup> ścieków bytowych siecią kanalizacyjną, natomiast ilość ścieków oczyszczonych, które zostały odprowadzone wyniosła 210 000 m<sup>3</sup>.

Charakterystyką obszaru gminy Zelów jest rozproszona zabudowa, która stwarza znaczące problemy przy unieszkodliwianiu i odprowadzaniu ścieków. Sytuacja ta wymaga dokonania wyboru centralnego lub niescentralizowanego systemu kanalizacyjnego. Wyboru tego należy dokonać, biorąc pod uwagę możliwości techniczne, technologiczne i ekonomiczne. W przypadku rozproszonej zabudowy, najlepszym rozwiązaniem jest budowa przydomowych oczyszczalni ścieków, a dodatkowo zastosowanie centralizacji, w postaci podłączenia do jednej oczyszczalni kilku budynków znajdujących się blisko siebie.

Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Zelów jest konieczna, szczególnie na terenach wiejskich. Pomogłoby to poprawić sytuację sanitarną oraz zapewnić lepsze warunki dla mieszkańców.

### **7.2.3. Odprowadzanie ścieków deszczowych**

Na terenie gminy Zelów znajduje się kanalizacja deszczowa o długości około 9 km, która ma za główne zadanie odwadnianie terenów dróg. Prowadzone stale inwestycje przewidują rozbudowę tej kanalizacji w kolejnych miejscach, głównie na obszarze miasta.

## **7.3. Gospodarka energetyczna**

### **7.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Energię elektryczną na terenie gminy zapewnia PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Bełchatów.

Przez teren gminy przebiega linia najwyższego napięcia - 220 kV relacji Rogowiec-Pabianice, a także linie wysokiego napięcia - 110 kV relacji Bełchatów-Zelów oraz Zelów-PZPB (Pabianice).

W skład systemu elektroenergetycznego w mieście wchodzi: główna stacja elektroenergetyczna „Zelów” 110/15 kV, która znajduje się przy ul. Kilińskiego, kablowo-napowietrzna sieć dystrybucyjna średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV oraz stacje rozdzielcze niskiego napięcia 0,4/0,231 kV. Przedstawiony układ odpowiednio zapewnia zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną w mieście.

Na terenach wiejskich, dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna składa się głównie z linii magistralnych średniego napięcia 15 kV z liniami odgałęźnymi oraz stacjami rozdzielczymi 15/0,4 kV. Ten system także zabezpiecza całe zapotrzebowanie na energię i moc elektryczną obszarów wiejskich.

Na terenie miasta i gminy Zelów, energia elektryczna jest głównie dostarczana do gospodarstw domowych.

W 2020 roku, średnie roczne zużycie energii elektrycznej na mieszkańca wyniosło 825 kWh i był to wzrost względem roku poprzedniego, kiedy to ta sama wartość wynosiła 793 kWh.

Ogólne zużycie energii elektrycznej w 2020 roku osiągnęło poziom 6 219 MWh, przy 3 163 odbiorcach.

Obecny system elektroenergetyczny jest dobrze zorganizowany i zapewnia mieszkańcom zaspokojenie zapotrzebowania na energię elektryczną, a także gwarantuje bezpieczeństwo pod względem pewności zasilania. W związku z tym nie przewiduje się żadnych konkretnych zmian poza rutynową obsługą, realizacją nowych przyłączy, czy naprawą chwilowych, niewielkich awarii.

### 7.3.2. Zaopatrzenie w gaz

Gmina Zelów nie posiada rozwiniętej sieci gazowej. Jedynie miasto wyposażone jest w sieć gazową, która jest sukcesywnie rozbudowywana.

### 7.3.3. Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze gminy Zelów nie ma rozbudowanego systemu grzewczego. Większość gospodarstw domowych używa ogrzewania poprzez piece, głównie węglowe. Wybór tego paliwa podyktowany jest jego stosunkowo niską ceną oraz powszechną dostępnością. Budynek użyteczności publicznej i usługowej zaopatrywane są w ciepło z lokalnych kotłowni.

Działalnością w zakresie produkcji i sprzedaży ciepła dla lokalnych odbiorców zajmuje się Zakład Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Zelowie. Tym samym, przy ulicy Żeromskiego 36, znajduje się olejowa kotłownia miejska o mocy 2,4 MW, natomiast na terenie gminy znajduje się jeszcze kotłownia na eko-groszek w Wygielzowie. Dodatkowo ZUK nadzoruje pracę 9 kotłowni znajdujących się w obiektach oświatowych gminy Zelów.

## 7.4. Gospodarka odpadami

Zgodnie z nowymi przepisami prawnymi Rada Miejska w Zelowie tworzy Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Zelów. Wynika z niego, że to władze samorządowe odpowiadają za zbiórkę odpadów z terenu gminy. W tym celu przeprowadzany jest przetarg na wyłonienie podmiotu odpowiedzialnego za wywóz nieczystości z obszaru gminy.

Aktualnie z terenu gminy Zelów odpady komunalne od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych, odbierane są przez Konsorcjum firm: „EKO-REGION” Sp. z o.o. z Bełchatowa (Lider Konsorcjum) i Wywóz Nieczystości oraz Przewóz Ładunków Wiesław Strach z Częstochowy (Partner Konsorcjum). Odpady odbierane są w pojemnikach podzielonych na 5 frakcji, a termin ich odbioru ustalony jest harmonogramem.

Gminny Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych znajduje się w Zelowie przy ulicy Mauryców 1a (obok oczyszczalni ścieków). Przyjmowane są tam odpady zebrane w sposób selektywny<sup>49</sup>:

- papier i tektura,
- metale,
- tworzywa sztuczne,
- opakowania wielomateriałowe,
- szkło,
- odpady zielone,
- przeterminowane leki,
- chemikalia (farby, rozpuszczalniki, oleje odpadowe),

<sup>49</sup>Uchwała Nr XV/150/2016 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 11 marca 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów, zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Zelowie: Nr XVII/168/2016 z dnia 19 maja 2016 r., Nr XIX/189/2016 z dnia 13 października 2016 r., Nr XXII/222/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.

- zużyte baterie i akumulatory,
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
- meble i inne odpady wielkogabarytowe,
- odpady budowlane
- zużyte opony,
- świetlówki, opakowania po środkach ochrony roślin, nawozach i aerozolah.

Mieszkańcy, do punktu odbioru, dostarczają odpady samodzielnie.

Przeterminowane leki, traktowane jako odpady medyczne, można również odnieść do jednej z 3 aptek na terenie gminy, natomiast zużyte baterie można umieścić w specjalnych pojemnikach znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej.

Od 2013 r. realizowana jest polityka usuwania azbestu, dzięki Programowi Usuwania Azbestu z Terenu Gminy Zelów.

Zgodnie z Analizą Stanu Gospodarki Odpadami Komunalnymi Gminy Zelów za rok 2018, wg. stanu na dzień 31.12.2018 r., w gmina Zelów liczyła 14 852 mieszkańców, w tym 7 504 w mieście oraz 7 348 na terenie wiejskim. Na koniec 2018 r. złożono:

- 4 040 deklaracji dla nieruchomości zamieszkałych,
- 261 deklaracji dla nieruchomości niezamieszkałych,
- 62 deklaracje dla nieruchomości letniskowych.

Na koniec 2018 r. 12 561 mieszkańców gminy objętych było selektywnym zbieraniem odpadów. Tylko 214 mieszkańców zadeklarowało nieselektywną zbiórkę odpadów, co stanowiło tylko 1,67% wszystkich objętych systemem zbierania odpadów komunalnych<sup>50</sup>.

W 2020 roku, odebrano ogółem 4 607,18 ton odpadów, z czego 2 660,02 ton to odpady zmieszane, natomiast 1 947,16 ton to odpady segregowane.

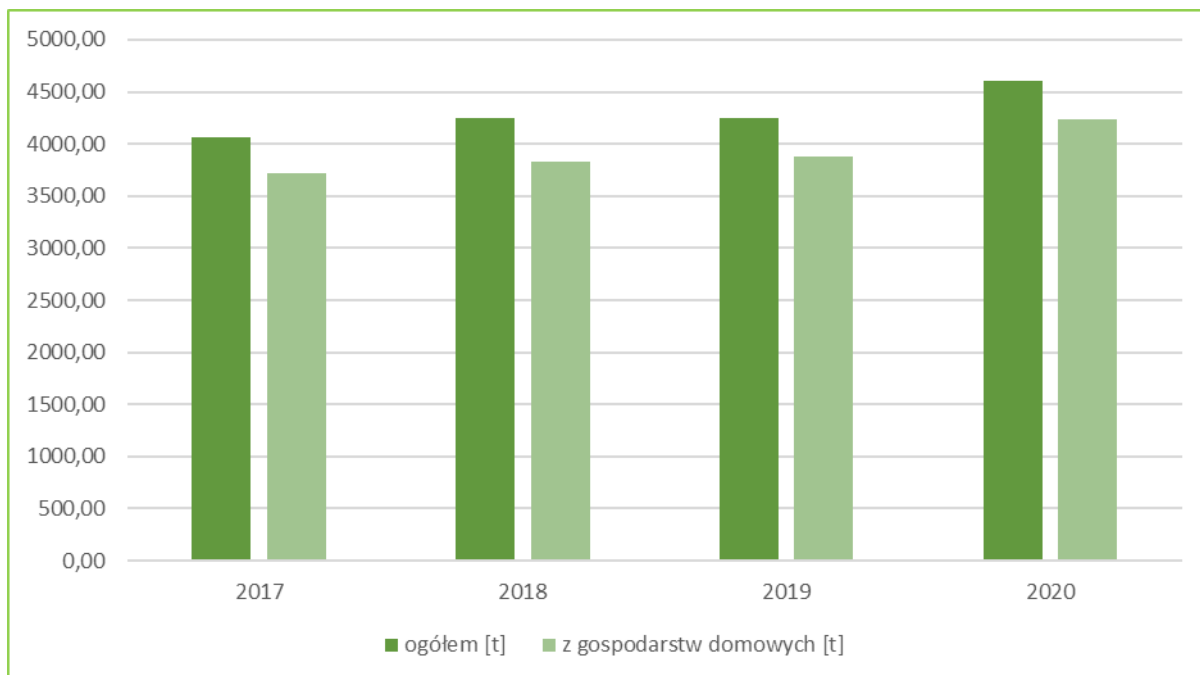
**Tabela. Odpady zebrane selektywnie (ogółem) w 2020 roku**

Rodzaj odpadów	Masa odpadów [t]
papier i tektura	106,08
szkło	337,8
tworzywa sztuczne	23,86
metale	3,22
niebezpieczne	0,38

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

<sup>50</sup> Analiza Stanu Gospodarki Odpadami Komunalnymi w Gminie Zelów za 2018 rok.

**Wykres. Ilość odpadów wytworzonych na terenie gminy Zelów w latach 2017-2020, z wyróżnieniem ilości odpadów z gospodarstw domowych**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

## 7.5. Obsługa telekomunikacyjna

Teren gminy Zelów posiada dobre uzbrojenie w infrastrukturę telekomunikacyjną. Osiem nadajników zapewnia dostęp do sieci komórkowych takich jak: Plus, Aero 2, Orange, T-mobile, oraz Play.

W przeważającej części gminy świadczone są usługi kablowe, których dostawcą jest Orange Polska S.A. Prędkość dostarczanego Internetu jest zależna od lokalizacji.

## 7.6. Podsumowanie

Istniejący układ komunikacyjny miasta i gminy jest dobrze rozbudowany. Uzupełniająca się wzajemnie sieć dróg różnych klas gwarantuje możliwość dotarcia do wszystkich miejscowości miasta i gminy.

Zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniane są przez drogi: wojewódzką nr 473, wojewódzką nr 483, wojewódzką nr 484. Dostęp komunikacyjny do wielu miejsc umożliwiają również liczne drogi powiatowe i bogata sieć dróg gminnych.

Komunikacja publiczna nie jest prowadzona przez miasto i gminę Zelów. Połączenia zapewniają: PKS sp. z o.o. w Bełchatowie, ZKM w Łasku oraz prywatnych przewoźników. Na terenie miasta i gminy nie ma żadnej linii kolejowej.

Miasto i gmina Zelów jest atrakcyjne turystycznie, a jego walory można poznać dzięki obecności szlaku turystycznego pieszego „Osady Braci Czeskich” i trasie rowerowej.

Sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zapewniają zapotrzebowanie wszystkich mieszkańców. Woda do budynków dostarczana jest z dwóch stacji wodociągowych, a długość sieci wodociągowej wynosiła w 2020 roku 191,6 km. Główna stacja elektroenergetyczna w Zelowie wraz z całą infrastrukturą, również dobrze zabezpieczają zapotrzebowanie na energię. Najgorzej rozwinięta jest sieć kanalizacyjna. Jej długość wynosi zaledwie 54,8 km, z czego większość na terenie miasta. Na obszarze miasta i gminy nie ma sieci gazowej. Do ogrzewania wykorzystywane są powszechne piece paleniskowe na węgiel, będące głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza. Poziom zanieczyszczenia jest trudny do jednoznacznego określenia, ponieważ jest zależny od wielu czynników, np. pory roku, temperatury na zewnątrz, czy warunków atmosferycznych. W stosowanych systemach grzewczych często spalane są różne materiały odpadowe, które zwiększają problem zanieczyszczenia powietrza. Z tego powodu stosowane są programy takie jak: Program Czyste powietrze oraz Plan Gospodarki Niskoemisyjnej.

Na obszarze gminy realizowany jest Program Usuwania Wyrobów Zawierających Azbest z terenu Miasta i Gminy Zelów. Jest on przewidziany na lata 2009-2032 i wynika z Programu Oczyszczania Kraju z Azbestu. Obecność takich wyrobów jest bardzo szkodliwa dla człowieka, więc gmina wspiera i dofinansowuje ich usunięcie.

Wprowadzenie nowych regulacji w zakresie utrzymania czystości w gminach oraz konieczność tworzenia regulaminu związanego z odpowiedzialnością władz lokalnych za porządek, poprawiły sytuację gospodarowania odpadami. Pokazują to dostępne analizy oraz wzrost ilości gospodarstw segregujących odpady.

Dostępność do usług telekomunikacyjnych jest bardzo dobra. Na terenie gminy Zelów rozwinięty jest system telefonii komórkowej oraz dostępna jest łączność kablowa.

## **8. Polityka przestrzenna gminy**

### **8.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Zelów - stan prawny**

Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.) sprawami dotyczącymi kształtowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym obszarze zajmuje się samorząd gminny. Ponadto Polski system planowania przestrzennego przewiduje instrumenty planistyczne, których celem jest kształtowanie polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego. W gminie Zelów są to:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - gmina Zelów posiada Studium uchwalone Uchwałą Nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 30 września 1999 roku, wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami XXXV/268/2009 z dn. 28 września 2009 r. oraz XV/151/2016 z dn. 11 marca 2016 r.;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - gmina Zelów posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący całą gminę przyjęty uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów wraz z późniejszymi zmianami.

W związku z faktem, iż cała gmina pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego urząd gminy ma możliwość prowadzenia spójnej polityki przestrzennej popartej prawem lokalnym.

#### **8.1.1. Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów uchwalone zostało Uchwałą Nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 30 września 1999 roku. Zgodnie z wymogami formalno - prawnymi dokument został podzielony na dwie części: diagnozę stanu istniejącego uwarunkowań rozwoju oraz kierunki rozwoju. Studium po roku 1999 było dwukrotnie zmieniane:

- Uchwała Nr XII/88/2007 Rady Miejskiej w Zelowie z dn. 11 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Zelów. Zmiana została wprowadzona uchwałą Nr XXXV/268/2009 z dn. 28 września 2009 r. - dotyczyła punktowych zmian obejmujących wyznaczenia terenów pod farmę wiatrową, terenów dla funkcji turystycznej i rekreacyjnej wraz z zapleczem usługowym, rozszerzeniu funkcji mieszkaniowej i letniskowej.
- Uchwała Nr XLIX/426/2014 z dn. 11 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów, Nr IV/11/2014 z dn. 19 grudnia 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów oraz Nr IX/70/2015 z dn. 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów.

Zmiana została wprowadzona uchwałą Nr XV/151/2016 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów - dotyczyła określenia nowego przeznaczenia - terenów produkcyjno-usługowych i gospodarki odpadami w mieście Zelów oraz w obrębie geodezyjnym Kociszew a także przeznaczenia działki w Kolonii Łobudzice - teren drogi dojazdowej.

### **8.1.2. Przyczyny zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów**

Głównym powodem sporządzania nowego Studium jest częściowa dezaktualizacja dotychczas obowiązującego studium. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku dokumenty związane z kształtowaniem polityki przestrzennej gminy podlegają ocenie pod względem aktualności, co najmniej raz w kadencji rady gminy.

Zawarte w obowiązującej zmianie studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wymagają korekt, w celu zapewnienia pełnej spójności dokumentu, który dotychczas był zmieniany punktowo. Ustalenia w zakresie uwarunkowań uległy nieznaczącej dezaktualizacji, m. in. dane statystyczne, w zakresie kierunków należy zweryfikować tereny zabudowy mieszkaniowej, możliwość realizacji źródeł odnawialnej energii o mocy powyżej 100kW oraz realizację planowanych inwestycji gminnych.

### **8.1.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Cały obszar gminy i miasta Zelów objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy. W latach 2012-2023 zostały wprowadzone zmiany do ww. planu. Podstawę prawną do wprowadzenia zmian stanowiły:

- Uchwała Nr XXIV/183/2012 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 położonych w Zelowie;
- Uchwała Nr XXXVIII/316/2013 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych 29, 30, 32, 33, 34/1, 70 położonych w obrębie Jawor, gmina Zelów;
- Uchwała Nr XXXVIII/317/2013 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Janów;
- Uchwała nr XXXVIII/318/2013 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewidencyjnym 123 położonej w obrębie nr 01 w miejscowości Zelów;

- Uchwała nr XLI/345/2013 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 września 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 położonych w Zelowie;
- Uchwała Nr IV/12/2014 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów, w obrębie Kolonia Kociszew, miejscowości Kolonia Kociszew, gmina Zelów;
- Uchwała Nr VIII/59/2015 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów, w obrębie Sromutka, w miejscowości Sromutka, Gmina Zelów;
- Uchwała Nr XIX/214/2020 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy w zakresie korekty tekstu planu;
- Uchwała Nr XLVI/546/2023 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów na terenie miasta i gminy Zelów.

Plany te pozwalają w sposób spójny prowadzić i egzekwować sposoby zagospodarowania przestrzeni w gminie. Plany zagospodarowania przestrzennego mają charakter prawa miejscowego, przez co muszą być respektowane przez wszystkich użytkowników przestrzeni.

Tereny objęte wyżej wymienionymi zmianami zostały wyłączone z późniejszych opracowań miejscowych planów zagospodarowania, w związku z czym zmiany te zachowują moc prawną.

#### 8.1.4. Wydawane decyzje administracyjne - pozwolenia na budowę

Ocenę atrakcyjności gminy pod względem inwestycyjnym szacować można na podstawie wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku gminy Zelów decyzje te wydawane są na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Decyzje wydawane są przez starostę powiatu bełchatowskiego.

**Tab. 22. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2015-2021**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	do 10.II.2021
Decyzje o pozwoleniu na budowę w gminie Zelów	68	42	67	71	61	70	10

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta Zelowie*

Analiza wydawanych dla obszaru gminy Zelów decyzji o pozwoleniu na budowę (tab. 22) pozwala stwierdzić, że w latach 2015-2020 ich liczba wahała się od 42 do 71 rocznie, z tendencją wzrostową.

## **8.2. Wnioski złożone do Studium**

Do Urzędu Miasta i Gminy Zelów od października 2020 do października 2021 wpłynęło około 500 wniosków złożonych przez osoby prywatne. Wnioski pochodziły ze wszystkich obrębów geodezyjnych.

Należy uznać, że najliczniejszą grupę wniosków stanowiły te, które odnosiły się do przeznaczenia terenu na cele budowlane bez określenia typu zabudowy. Inną ważną grupę stanowią wnioski związane z mieszkalnictwem jednorodzinny oraz mieszkalnictwem letniskowym.

Termin składania wniosków do niniejszego Studium, wynikający z art. 11 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmował okres od 9.10.2020 r. do 10.11.2020 r.

Wśród wniosków brak jest tych pochodzących od instytucji zawiadomionych o przystąpieniu do sporządzania Studium.

## **8.3. Dokumenty strategiczne szczebla gminnego**

### **8.3.1. Wieloletnia Prognoza Finansowa**

Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Zelów została opracowana na lata 2021-2023 i przyjęta uchwałą Nr XXXII/246/2020 Rady Miejskiej w Zelowie z dn.30 grudnia 2020 r. w *sprawie uchwalenia wieloletniej prognozy finansowej na lata 2021-2030*. Jednocześnie straciła moc uchwała Nr XIII/138/2019 z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2020 - 2029 wraz ze zmianami. Prognoza zawiera listę przedsięwzięć, programów, zadań oraz projektów, które władze gminy chcą zrealizować w wyznaczonym w dokumencie czasie. Ważnym elementem Prognozy jest wskazanie źródeł dochodów oraz wydatkowania środków w zakresie: wydatków bieżących i wydatków majątkowych. Dzięki Wieloletniej Prognozie Finansowej można ocenić sytuację finansową oraz wskazać źródła finansowania oraz okresy finansowania w poszczególnych obszarach rozwoju gminy.

### **8.3.2. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Zelów**

Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Zelów na lata 2016-2020 został przyjęty uchwałą Nr XX/200/2016 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 17 listopada 2016 roku w *sprawie uchwalenia Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Zelów*. Dokument ten został opracowany w zgodzie z dokumentami strategicznymi wyższego szczebla samorządowego oraz dokumentami funkcjonującymi na szczeblu państwa. Treści Programu są zgodne z

zapisami funkcjonujących dokumentów strategicznych w gminie Zelów, takich jak: Program Rozwoju Gminy Zelów na lata 2014-2020, Lokalny Plan Rozwoju Gminy Zelów 2014-2020 oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zelów.

Plan zawiera opis stanu obecnego, przeprowadzoną inwentaryzację emisji dwutlenku węgla na terenie gminy w roku 2015 oraz wyliczenia dotyczące rozwijania udziału odnawialnych źródeł energii. Celami strategicznymi Planu są: ograniczenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery, zwiększenie udziału energii odnawialnej w zużyciu energii oraz redukcja zużycia energii końcowej.

### **8.3.3. Strategia Rozwoju Gminy Zelów**

Strategia Rozwoju Gminy Zelów została przyjęta Uchwałą Nr XXIII/273/201 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia *Strategii Rozwoju Gminy Zelów na lata 2021-2027*. Dokument kompleksowo wyznacza cele, kierunki i sposoby działania, będąc reakcją na otoczenie w sytuacji szybko zachodzących zmian. Strategia zawiera zintegrowane, strategiczne działania zaplanowane do realizacji na obszarze Gminy Zelów w latach 2021-2027. Strategia jest zgodna z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym, krajowym a przede wszystkim jest zgodna ze Strategią Rozwoju Województwa Łódzkiego do roku 2030.

Pozyskane dane ilościowe i jakościowe, wyniki badania oraz rezultaty osiągnięte podczas spotkań warsztatowo-konsultacyjnych pozwoliły na wypracowanie celów strategicznych, a także przypisanych im celów operacyjnych i zadań realizacyjnych. W dokumencie przedstawiono wizję i misję Strategii Rozwoju Gminy. W diagnozie zostały opracowane cele strategiczne, cele operacyjne i zadania realizacyjne, które wyznaczają kierunki rozwoju miasta i sposoby dążenia do osiągnięcia zakładanej wizji Gminy Zelów. Następnie wskazano potencjalne źródła finansowania zadań. Ostatnim zawartym elementem jest przedstawienie założeń, zasad i wskaźników wdrożenia i monitoringu Strategii.

### **8.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności:*

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*

Szczegółowo zagadnienia te zostały omówione w oddzielnym opracowaniu pn.: *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów*. Poniżej przedstawiono wyniki tej analizy.

#### 8.4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym głównym zadaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy, również w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Następuje to m.in. przez wyznaczenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów.

Określenie kierunków zagospodarowania, w tym obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy, następuje po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań oraz dokonaniu prognoz dotyczących przyszłego rozwoju gminy. Z uwagi na ograniczone zasoby przestrzeni, jej ład oraz skutki ekonomiczne, które rodzi przeznaczenie terenów pod określone funkcje, należy racjonalnie nią dysponować, głównie w zakresie wyznaczania obszarów pod nową zabudowę.

Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście i gminie Zelów przeanalizowano aktualną sytuację demograficzną oraz prawdopodobne jej zmiany w przyszłości a także dokonano oceny sytuacji społecznej pod względem potrzeb mieszkalnictwa.

W gminie Zelów liczba ludności faktycznie zamieszkałej systematycznie maleje. Według stanu na 31.12.2019 r. w gminie mieszkało ogółem 14 955 osób, tj. o 73 osoby mniej niż na koniec 2018 roku. Natomiast na obszarze wiejskim gminy w analizowanym okresie widoczny jest nieznaczny wzrost liczby ludności. Zgodnie z opracowaną przez GUS w 2014 r. prognozą demograficzną obejmującą perspektywę do 2050 roku, przewiduje się dalszy spadek liczby ludności gminy ogółem, natomiast na obszarach wiejskich wzrost o ok. 1000 osób pomiędzy rokiem 2019 a 2050. Zakłada się utrwalenie niekorzystnych wskaźników demograficznych, tj. spadku gęstości zaludnienia, ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji. Pogorszeniu ulegnie również struktura wiekowa ludności, charakteryzująca się nadmiernym wzrostem udziału ludności w wieku poprodukcyjnym i spadkiem udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym. Należy się spodziewać spadku udziału ludności w wieku produkcyjnym.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 r. w gminie Zelów znajdowało się 5 953 mieszkań, liczba ta wzrosła względem roku wcześniejszego o 26. Wzrost utrzymywał się w analizowanym okresie od 2010 do 2019 roku.

Kolejną istotną rzeczą, jest fakt ciągłego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Związany jest on z poprawą sytuacji ekonomicznej i poziomu życia a tym samym ze zmianą oczekiwań i preferencji mieszkańców oraz spadkiem liczby mieszkańców. Sytuacja dla miasta i gminy jest zbliżona, przy czym powierzchnia przypadająca na 1 mieszkańca w mieście jest nieco wyższa niż ma to miejsce na wsi. Prognozuje się, że trend wzrostowy będzie się utrzymywał zarówno w mieście jak i na obszarze wiejskim gminy Zelów.

Dla określenia potrzeb przyjęto różnice między stanem obecnym, a najwyższą prognozowaną potrzebną powierzchnią całkowitą. Zgodnie z założeniami bilansu z uwagi na niepewność procesów rozwojowych, można zwiększyć prognozowany wynik o 30%.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie do 2050 r. szacuje się na poziomie 519 856 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w

stosunku do chwili obecnej potrzeba jeszcze 85 237 m<sup>2</sup>. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 110 808 m<sup>2</sup> nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę letniskową do 2050 r. szacuje się na poziomie ok. 30 budynków w zabudowie letniskowej na rok. Zakładając, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy letniskowej 80 m<sup>2</sup> uzyskano zapotrzebowanie na łącznie 72 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy letniskowej. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 93 600 m<sup>2</sup> nowej zabudowy letniskowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową do 2050 r. szacuje się na poziomie ok. 1,3 budynków usługowych na rok. Zakładając, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy usługowej to 134 m<sup>2</sup> uzyskano zapotrzebowanie na łącznie 5 226 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 6 794 m<sup>2</sup> nowej zabudowy usługowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową do 2050 r. szacuje się na poziomie ok. 0,3 budynków przemysłowych na rok. Zakładając, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy przemysłowej to 136 m<sup>2</sup> uzyskano zapotrzebowanie na łącznie 1 224 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy przemysłowej. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 1 591 m<sup>2</sup> nowej zabudowy usługowej.

Szacuje się, że rocznie w gminie Zelów powstaje ok. 30 budynków w zabudowie letniskowej. Przyjmując tę wartość dla okresu prognostycznego (tj. 900 budynków w ciągu 30 lat) oraz, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosi 80 m<sup>2</sup> uzyskano zapotrzebowanie na łącznie 72 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy letniskowej. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 93 600 m<sup>2</sup> nowej zabudowy letniskowej.

#### **8.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

Tereny objęte miejscowymi planami stanowią 100 % powierzchni gminy Zelów. Z tego powodu wykonując szacunki chłonności zabudowy uwzględniono przeznaczenie terenu, parametry oraz ograniczenia w zabudowie, a także dopuszczalne funkcje uzupełniające określone w planach.

Miejscowe plany obejmują całą powierzchnię gminy. Zgodnie z ich zapisami pod zainwestowanie przeznaczono łącznie 552,69 ha powierzchni gminy, co stanowi około 3,3% gminy. Ponad 68% z tych terenów stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Szczegółowo bilans terenów przeznaczonych w planach do zabudowy, przedstawiono w tabeli 24.

**Tab. Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy  
w Mieście i Gminie Zelów**

Przeznaczenie terenu w MPZP	Łączna powierzchnia terenów [m <sup>2</sup> ]
1	2
Tereny zabudowy mieszkaniowej (oraz mieszkaniowo-usługowej)	3 768 158
Tereny zabudowy letniskowej	1 536 716
Tereny zabudowy przemysłowej (produkcyjno-usługowej)	222 115
razem	<b>5 526 989</b>

Źródło: opracowanie własne

Przyjęto, że chłonność strefy zurbanizowanej, to chłonność terenów jeszcze niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej. Uzyskano ją z iloczynu powierzchni działek niezainwestowanych oraz intensywności zabudowy wyliczonej dla terenów już zainwestowanych w strefie zurbanizowanej.

Chłonność różnego typu terenów zabudowy mieszkaniowej (w tym mieszkaniowo-usługowej) wyniosła 474 421 m<sup>2</sup>, zabudowy usługowej - 12 994m<sup>2</sup>, zabudowy letniskowej - 214 212 m<sup>2</sup>, a zabudowy przemysłowej, składowo-magazynowej i przemysłowo-usługowej - 71 160 m<sup>2</sup>.

Szacowana chłonność zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, położonych w strefie zurbanizowanej lub poza nią (w przeznaczonych w planach), wynosi:

1. W mieście Zelów:

- dla zabudowy mieszkaniowej: 77 055 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy usługowej: 9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy przemysłowej: 7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

2. Na obszarach wiejskich:

- dla zabudowy mieszkaniowej 140 798 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy letniskowej 204 212 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

3. W całej gminie:

- dla zabudowy mieszkaniowej 217 853 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy usługowej 9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy przemysłowej 7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla zabudowy letniskowej 204 212 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

#### **8.4.3. Możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych w gminie**

Jak wynika z zapisów Krajowej Polityki Miejskiej 2030 *rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalnie wysokie koszty realizacji i utrzymania infrastruktury, ponoszone*

*przez wspólnoty samorządowe. Obok mechanizmów odszkodowawczych, cechujących się nadmiernym automatyzmem, a dotyczących często nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych, jest to drugi aspekt gospodarki przestrzennej negatywnie odbijający się na finansach gmin.*

Kierując się powyższym oraz zgodnie z ustawą o rewitalizacji, określenia realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania.

Z obliczeń wynika, że w gminie Zelów maksymalne zapotrzebowanie w perspektywie 30-letniej na nową zabudowę wyniesie:

1. W mieście Zelów:
  - na zabudowę mieszkaniową 20 771 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę usługową 5 226 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę przemysłową 1 591 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Na terenach wiejskich:
  - na zabudowę mieszkaniową 90 037 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę usługową 1 568 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę lotniskową 93 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. W całej gminie:
  - na zabudowę mieszkaniową 110 808 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę usługową 6 794 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę przemysłową 1 591 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - na zabudowę lotniskową 93 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Natomiast szacowana chłonność zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, położonych w strefie zurbanizowanej lub poza nią (w przeznaczonych w planach), wynosi:

4. W mieście Zelów:
  - dla zabudowy mieszkaniowej: 77 055 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
  - dla zabudowy usługowej: 9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
  - dla zabudowy przemysłowej: 7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.
5. Na obszarach wiejskich:
  - dla zabudowy mieszkaniowej 140 798 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
  - dla zabudowy lotniskowej 204 212 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.
6. W całej gminie:
  - dla zabudowy mieszkaniowej 217 853 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
  - dla zabudowy usługowej 9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
  - dla zabudowy przemysłowej 7 313 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,
  - dla zabudowy lotniskowej 204 212 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

Z powyższego wynika, iż chłonność zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, a przeznaczonych do zabudowy jest od prognozowanego, maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę większa dla wszystkich typów zabudowy - dla zabudowy mieszkaniowej ok. 2-krotnie, dla zabudowy usługowej o ok. 30%, dla zabudowy przemysłowej ok. 4-krotnie, dla zabudowy letniskowej ok. 2-krotnie.

W tym miejscu należy zauważyć, iż dla obliczenia chłonności terenów przyjęto oszacowane średnie intensywności zabudowy występującej w gminie w podziale na poszczególne funkcje zabudowy.

Należy podkreślić, iż dla obliczenia chłonności terenów przyjęto niskie wskaźniki intensywności zabudowy, wynikające ze stanu istniejącego. Gdyby jednak przyjąć dopuszczalne wskaźniki intensywności wynikające z planów, możliwości zlokalizowania nowej zabudowy w ramach terenów już przeznaczonych w planach do zabudowy, byłyby dużo większe. W przypadku zabudowy usługowej należy pamiętać, iż funkcja ta występuje również w przypadku zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej, więc jej niedobory będą rekompensowane uzupełnieniem w terenach, gdzie występuje nadwyżka podaży terenów.

Przeprowadzone w ramach Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę analizy wykazały, że zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich gminy Zelów nie ma podstaw do wyznaczania nowych terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i przemysłowej (produkcyjnej). Zmiany dotyczyć mogą co najwyżej zmian przeznaczeń w ramach terenów już przeznaczonych pod zabudowę w planach lub jako uzupełnienia w obszarze strefy zurbanizowanej. Ponadto jako dopuszczalną należy uznać możliwość rozbudowy istniejących już zakładów przemysłowych (produkcyjnych), obiektów usługowych, przemysłowo-usługowych oraz zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem oddziaływania na tereny sąsiednie. Zgłoszono również zainteresowanie utworzeniem na terenie gminy budynku zamieszkania zbiorowego (Dom Seniora). Istnieje możliwość stworzenia takiego obiektu, nie tylko dla mieszkańców gminy, ale również pobliskich miast i miejscowości, gdyż w bliskim sąsiedztwie brakuje takich funkcji. Niezależnie od powyższego dopuszcza się możliwość wyznaczania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, a także terenów pod wydobycie kopaliny.

#### **8.4.4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy**

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności dotyczącego spraw:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody
- oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków
- komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk
- i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i
- ciepłą oraz gaz;
- działalności w zakresie telekomunikacji;

- lokalnego transportu zbiorowego;
- ochrony zdrowia;
- pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych;
- wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;
- gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- edukacji publicznej;
- kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
- targowisk i hal targowych;
- zieleni gminnej i zadrzewień;
- cmentarzy gminnych;
- porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego;
- utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych;
- polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej;
- wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej;
- promocji gminy;
- współpracy i działalności na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 poz. 1057)
- współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Projekt studium nie przewiduje wyznaczenia nowych obszarów budowlanych, a zmiany dotyczą terenów już przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym koszty uzbrojenia jakie mogą wystąpić będą odnosić się do już wyznaczonych gruntów pod zabudowę.

Jednakże należy pamiętać, że istniejąca infrastruktura techniczna tj.: wszelkiego rodzaju systemy transportowe i wodno-kanalizacyjne ulegają eksploatacji, więc koszty z tym związane są trudne do oszacowania. Podobna sytuacja dotyczy także kosztów infrastruktury społecznej, w skład której wchodzi obiekty i urządzenia zaspokajające potrzeby ludności w zakresie oświaty, wychowania, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i sztuki, a także placówek szkolnych, wychowawczych, zdrowia, organizacje społeczne.

## **9. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy**

### **9.1. Dokumenty szczebla wojewódzkiego**

#### **9.1.1. Plan Zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego 2030+**

28 Sierpnia 2018 r. Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą nr LV/679/18 przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

Przyjmuje się, że plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu województwa i odgrywa istotną rolę w gospodarowaniu przestrzenią. Określa cele i kierunki rozwoju przestrzennego regionu w perspektywie długookresowej, uwzględnia ustalenia strategii rozwoju województwa stanowiąc jednocześnie podstawę dla wyboru działań o priorytetowych w kolejnych okresach programowania oraz uwzględnia rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. Plan jako element systemu planowania przestrzennego, pełni istotną rolę koordynacyjną między planowaniem na szczeblu krajowym a planowaniem metropolitalnym i miejscowym, nie będąc jednocześnie aktem prawa miejscowego i nie naruszając uprawnień o gmin i związków metropolitalnych w zakresie gospodarowania przestrzenią. Dodatkowo, będąc kompendium wiedzy o regionie, spełnia rolę informacyjno-poznawczą dla wspólnot samorządowych wszystkich poziomów i potencjalnych inwestorów.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym znalazły się trzy przedsięwzięcia dotyczące gminy Zelów:

- budowa linii 400 kV Rogowiec - Pabianice Bis - Pątnów,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 484 na odcinku Buczek - Belchatów,
- dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Zelów.

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

Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr XXXI/414/21 z dnia 6 maja 2021 roku przyjął Strategię Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030. Strategia powstała przy szerokim współdziałaniu samorządów, organizacji pozarządowych, przedsiębiorców, naukowców i ekspertów. Było to możliwe dzięki dwóm turom konsultacji społecznych, licznym spotkaniom w formule on-line oraz osobistemu zaangażowaniu Marszałka Województwa. SRWŁ 2030 - najważniejszy dokument strategiczny poziomu regionalnego służy nie tylko Samorządowi Województwa - jest również ofertą współpracy skierowaną do szerokiego grona interesariuszy publicznych i prywatnych.

Miasto Zelów jest wspomniane w Strategii jako jeden z ośrodków o tradycjach wielokulturowych i przemysłowych, związanych głównie z rozwojem XIX-wiecznego włókiennictwa a także jest jednym z 17 miast w województwie łódzkim bez dostępu do linii kolejowych.

#### **9.1.3. Regionalna Strategia Innowacji dla Województwa Łódzkiego LORIS 2030**

Strategia stanowi końcowy efekt prac prowadzonych w ramach projektu Przeprowadzenie badania sytuacji technologicznej Województwa Łódzkiego wraz z przygotowaniem 5

raportów tematycznych oraz opracowanie Regionalnej Strategii Innowacji dla Województwa Łódzkiego - „LORIS 2030”. Głównym celem RSI LORIS 2030 jest analiza potencjału innowacyjnego województwa łódzkiego oraz wskazanie strategicznych kierunków rozwoju regionu, a tym samym wytyczenie ścieżki, która pozwoli osiągnąć, w założonym horyzoncie czasu, tj. do roku 2030, silną pozycję województwa łódzkiego w zakresie tworzenia innowacyjności i rozwoju przedsiębiorczości (w tym przede wszystkim małych i średnich przedsiębiorstw). Ważnym celem dokumentu było wskazanie - zgodnie z zaleceniami Komisji Europejskiej - specjalizacji regionalnych (smart specialisation).

W dokumencie wymieniony jest Zelowski Inkubator Przedsiębiorczości oraz Inkubator Technologiczny Bełchatowsko-Kleszczowskim Parku Przemysłowo-Technologicznym, które to są ośrodkami zajmującymi się wspieraniem innowacyjności regionalnej gospodarki.

#### **9.1.4. Plan Zrównoważonego Rozwoju Publicznego Transportu Zbiorowego dla Województwa Łódzkiego do roku 2020 z perspektywą do roku 2030**

W dniu 18 listopada 2015 roku w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego opublikowany został Plan Zrównoważonego Rozwoju Publicznego Transportu Zbiorowego dla Województwa Łódzkiego do roku 2020 z perspektywą do roku 2030. Celem Planu jest wskazanie rozwiązań w obszarze przewozów pasażerskich na terenie województwa łódzkiego, w tym przede wszystkim określenie sieci transportowej, na której organizator (województwo łódzkie) będzie organizował przewozy o charakterze użyteczności publicznej.

## **9.2. Dokumenty szczebla powiatowego**

### **9.2.1. Strategia Rozwoju Powiatu Bełchatowskiego na lata 2015-2020**

Strategia rozwoju powiatu jest najbardziej istotnym dokumentem samorządu powiatowego - ogólnym programem działań podejmowanych w powiecie, przy wykorzystaniu posiadanych zasobów zmierzających do osiągnięcia założonych celów. „Strategia Rozwoju Powiatu Bełchatowskiego na lata 2015-2020” bezpośrednio wpisuje się w cele „Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020” i również koncentruje się na działaniach wspierających spójność powiatu oraz spójność w wyodrębnionych obszarach:

- Gospodarczym,
- Społecznym,
- Przestrzennym.

„Strategia Rozwoju Powiatu Bełchatowskiego na lata 2015-2020” (Strategia) pełni następujące funkcje:

- Kierunkową dla władz powiatowych oraz gminnych, środowisk naukowych i biznesowych, organizacji pozarządowych oraz innych instytucji, jak również dla wszystkich mieszkańców regionu;
- Koordynacyjną dla innych dokumentów programowych i planistycznych na poziomie powiatowym;
- Informacyjną dla mieszkańców, inwestorów, partnerów, itp.;
- Promocyjną w kontekście lokalnym, regionalnym, krajowym oraz ponadnarodowym.

Strategia wyraża długoterminowe cele Powiatu, które odpowiadają generalnym kierunkom działania oraz obejmuje:

- Diagnozę obecnej sytuacji społeczno-gospodarczej,
- Identyfikację strategicznych obszarów rozwoju wraz z realizacją analizy SWOT dla każdego z nich,
- Wskazanie spójności Strategii z dokumentami z poziomu regionalnego, krajowego oraz unijnego,
- Wskazanie głównych kierunków rozwoju, celów oraz działań niezbędnych do podjęcia.

### **9.2.2. Program Rozwoju Lokalnego Powiatu Bełchatowskiego**

Program Rozwoju Lokalnego jest średniookresowym dokumentem planistycznym, mającym na celu określenie głównych zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych do realizacji na terenie powiatu bełchatowskiego w latach 2015-2020, przy zaangażowaniu środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, a w szczególności funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i Mechanizmów Finansowych EOG. PRL wraz ze „Strategią Rozwoju Powiatu Bełchatowskiego na lata 2015-2020” stanowi istotne narzędzie wspierające zarządzanie na poziomie samorządu terytorialnego. Program Rozwoju Lokalnego został opracowany w oparciu o przeprowadzoną diagnozę obszarów rozwojowych, a także w oparciu o zamierzenia długo i średniookresowego rozwoju powiatu bełchatowskiego zawarte w „Strategii Rozwoju Powiatu Bełchatowskiego na lata 2015-2020”. Jest zgodny z dokumentami planistycznymi i strategicznymi na poziomie kraju, regionu łódzkiego oraz na poziomie lokalnym. Jest planem rozwoju całej społeczności, w której uczestnikami społecznymi i instytucjonalnymi oprócz samorządu terytorialnego są organizacje społeczno-kulturalne i środowiskowe, podmioty gospodarcze oraz instytucje regionalne.

Wskazuje cele i kierunki zaangażowania środków z funduszy strukturalnych UE i EOG, krajowych i własnych powiatu. Program Rozwoju Lokalnego jest jednym z dokumentów, wymaganych w przypadku ubiegania się o środki strukturalne UE i EOG.

### **9.3. Podsumowanie**

Dokumenty wykonywane i realizowane na wyższych szczeblach są bogatym materiałem źródłowym do niniejszego opracowania. Pozwalają one na ocenę sytuacji gminy w odniesieniu do otoczenia, w którym jednostka ta się znajduje. Jednocześnie dokumenty te stają się wytycznymi w odniesieniu do zawartości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów.

Dokumenty szczebla krajowego oraz wojewódzkiego pozwalają stwierdzić, że gmina Zelów jest jednostką terytorialną o potencjale rozwojowym. Opracowania te umożliwiają również wskazanie zagrożeń, które dotyczą gminy, dzięki czemu projektanci Studium mają możliwość uwzględnienia szerokiego wachlarza wytycznych w opracowywanym dokumencie.