



WÓJT GMINY JEŻÓW

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻÓW

- **OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**
- **OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEŻÓW**

Organ sporządzający

Jednostka projektowa:



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
EWA MURAWSKA
96-100 SKIERNIEWICE ul. Prądyńskiego 13
tel/fax: (0-46) 834 81 23; kom. 0-603-199-724
e-mail: archmurawska@friend.pl

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
Z/S W WARSZAWIE
WA-138 upr. urb. 1259/92

sierpień – wrzesień 2006 r.

1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawą prawną analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżów jest art. 32 i art.33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz.717, z późn. zm.). Gmina Jeżów posiada sytuację, gdy prawie cały obszar gminy (bez lasów doświadczalnych SGGW) objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz.415, z późn. zm.) przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz.717, z późn. zm.), co spowodowało, że od chwili wejścia w życie przepisów tej ustawy w obszarze gminy i wygaśnięcia przepisów przejściowych (obowiązujących do końca 2003 r.) nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

2. Przedmiot i cel opracowania.

Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym objęto obszar gminy Jeżów w granicach administracyjnych. Przedmiotem analizy jest problematyka:

- rozmieszczenia inwestycji budowlanych i podziałów nieruchomości oraz wynikających z tego tendencji zmian w zagospodarowaniu przestrzeni gminy,
- wniosków o zmianę opracowań planistycznych (planu miejscowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów),
- stanu opracowań planistycznych na obszarze gminy do momentu opracowania niniejszej analizy i ich powiązań z innymi dokumentami o charakterze programowym dotyczącymi rozwoju gminy,
- zgodności opracowań planistycznych z aktualnymi przepisami prawnymi dotyczącymi planowania przestrzennego.

Celem opracowania jest ocena:

- relacji pomiędzy opracowaniami planistycznymi a aktualną polityką rozwoju gminy określoną w Planie Rozwoju Lokalnego gminy Jeżów i innych dokumentach o charakterze programów rozwoju,
- aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- sformułowanie propozycji do harmonogramu opracowania zmian studium oraz planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Wykorzystane materiały.

W opracowaniu wykorzystano:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów (zatwierdzone uchwałą nr V/38/99 Rady Gminy Jeżów z 25.02.1999 r.);
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów (uchwalony uchwałą nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z 14.03.2002 r.) obejmujący obszar całej gminy z wyjątkiem lasów państwowych i SGGW;
3. Rejestr decyzji i zgłoszeń budowlanych w latach 2002-2006;
4. Rejestr podziałów nieruchomości w latach 2002-2006;
5. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Łódzkiego – Łódź 2002 r.;
6. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Jeżów – maj 2004 (przyjęty uchwałą nr XVII/100/04 z 24.06.2004 r. z późn. zm.);

7. Gmina Jeżów – Gminny program ochrony środowiska wraz z Gminnym programem gospodarki odpadami na lata 2004 – 2012 (przyjęty uchwałą nr XVIII/106/04 z 16.07.2004 r.);
8. Plan rozwoju miejscowości Jeżów na lata 2005-2007;
9. Wnioski dotyczące zmiany planu miejscowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4. Analiza zgodności opracowań planistycznych z aktualnymi przepisami prawa.

4.1 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów z przepisami prawa.

Zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje swoją moc po wejściu w życie przepisów tej ustawy, choć sporządzone zostało na podstawie przepisów poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz.415, z późn. zm.).

Kryterium oceny zgodności przedmiotowego studium z przepisami prawa są odnoszące się do tego dokumentu zapisy art. 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717, z późn. zm.) oraz § 4, 5 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Art. 9 ust 1. ww. ustawy odnoszący się do generalnych zasad sporządzania studium zawiera wymóg, by było ono sporządzane z uwzględnieniem zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

W okresie sporządzania studium nie przyjęto jeszcze koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju (zwanej, w wczesnym stanie prawnym – koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju) ani strategii oraz planu województwa łódzkiego. W tym czasie obszar gminy Jeżów należał do województwa skierniewickiego, zlikwidowanego na mocy reformy administracji publicznej z dniem 31.12.1998 r. Dane porównawcze wykorzystane w studium dotyczą województwa łódzkiego, nie odzwierciedlają także pozycji gminy na tle nie istniejących jeszcze wtedy powiatów. Poza tym brak jest strategii rozwoju gminy, natomiast warto byłoby dokument studium powiązać z przyjętymi przez władze gminy programami związanymi z rozwojem, jak *Plan Rozwoju Lokalnego* oraz *Gminny program ochrony środowiska wraz z Gminnym planem gospodarki odpadami*.

Art. 10 ust 1. ww. ustawy odnoszący się do części studium zawierającej uwarunkowania stanowi, że w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;

- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Powyższa lista nie jest zamknięta i, zgodnie z zamysłem ustawodawcy, nie wyczerpuje specyficznych uwarunkowań rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, określa jedynie najczęściej występujące czynniki warunkujące rozwój przestrzenny.

Z tego punktu widzenia zagadnienia zawarte w art. 10 ust. 1 ustawy zostały w analizowanym studium mniej lub bardziej szczegółowo opisane i zilustrowane graficznie (na planszach studium). Szczególnie dogłębnej analizie poddano sferę kulturową, a zwłaszcza zagadnienia dziedzictwa historycznego odnoszące się do układu urbanistycznego miejscowości Jeżów – historycznego miasta. Określono uwarunkowania gospodarcze, w szczególności związane z rolnictwem i zasobami gleb.

W studium nie uwzględniono uwarunkowań związanych z występowaniem obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.

Art. 10 ust 2. ww. ustawy odnoszący się do części studium zawierającej kierunki stanowi, że w studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajo-
brazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury
współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu
lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu po-
nadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego woje-
wództwa i ustaleniami programów zadań rządowych sporządzanymi przez ministrów
i centralne organy administracji rządowej;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodaro-
wania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające
przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia
obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary
przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych
i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograni-
czenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia
7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Z tego punktu widzenia zagadnienia zawarte w art. 10 ust. 2 ustawy zostały w analizowanym studium opisane i zilustrowane graficznie (na planszach studium) w dość ograniczonym zakresie, co wynikało z obowiązujących wtedy przepisów, które decydowały o zawartości merytorycznej dokumentu studium. Z uwagi na specyfikę gminy Jeżów nie dotyczą jej obszaru pkt. 12), 13) i 15) z listy podanej wyżej. W studium nie uwzględniono określenia obszarów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe, w tym dla obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości a także zagadnienia sporządzenia planu, w sytuacji gdy wynika to z polityki gminy w zakresie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie uwzględniono także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, obszarów wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji a także innych obszarów problemowych.

Należy jednak podkreślić, że w studium szczegółowo sformułowano wnioski i wytyczne dotyczące kierunków ochrony środowiska kulturowego i zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem układu urbanistycznego miejscowości Jeżów – historycznego miasta.

Szczegółowy zakres i forma wynika w obecnym stanie prawnym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. nr 118, poz. 1233).

Paragraf 4 ww. rozporządzenia stwierdza, że dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art.10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art.10 ust.2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

W tym zakresie analizowany dokument studium zawiera w formie tekstowej i graficznej (na poszczególnych planszach studium) najistotniejsze uwarunkowania wynikające ze specyfiki gminy a dotyczące w szczególności środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co generalnie jest zgodne z przepisem art. 10 ust. 1 ustawy. Dokument studium zawiera także w formie graficznej i tekstowej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.

Studium nie zawiera objaśnień przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń projektu studium.

Paragraf 5 ww. rozporządzenia stwierdza, że rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5000 do 1:25 000.

Warunek ten został spełniony z uwagi na to, że rysunek studium został na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:25 000.

Paragraf 7 ww. rozporządzenia ustala wymogi dotyczące stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:

- 1) rysunek projektu studium powinien zawierać:
 - a) granice obszaru objętego studium;
 - b) granice terenów zamkniętych;
 - c) określenie granic i oznaczenie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów;
 - d) określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów;
 - e) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;
- 2) granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;
- 3) przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;
- 4) barwne oznaczenia graficzne i literowe a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium;
- 5) oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

Powyższe wymogi zostały pod względem merytorycznej zawartości graficznej części studium spełnione na rysunkach (planszach) studium, które odnoszą się do kierunków rozwoju gminy, tj. rysunek: *Struktura przestrzenna – kierunki rozwoju*, *Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej* oraz *Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego*. Brak jest ścisłego powiązania rysunków studium z ustaleniami zawartymi w tekście studium. Przyjęta konwencja dokumentu zakłada, że rysunki w ograniczonym zakresie ilustrują problematykę ustaleń zawierających zbiór zasad polityki przestrzennej gminy. Kontrowersje przy realizacji studium może budzić wariantowanie rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz brak strefowania funkcji, co może ograniczać zabudowę o charakterze plombowym w poszczególnych miejscowościach.

Generalnie, dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów winien być dostosowany do aktualnych wymogów prawnych (ustawy i rozporządzenia), które zawierają wymóg zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium. Uwarunkowania i wynikające z nich kierunki rozwoju gminy winny być zaktualizowane i w stopniu pełniejszym odniesione do sfery polityki przestrzennej oraz powiązane z dokumentami o charakterze regionalnym. Warto także, aby dokument studium zawierał instrumentalizację określającą zasady i ramy czasowe oraz prawne jego realizacji, w tym zapisy wiążące przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego.

Przepisami odrębnymi, które w sposób szczególny odnoszą się do dokumentu studium są:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627, z późn. zm.), która w rozdziale VII zawiera przepisy dotyczące ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji.
art. 71 ww. ustawy stanowi:

1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzenia i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. W ... planach i studiach, o których mowa w ust. 1 , w szczególności określa się:
 - 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu,
 - 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.

art.72 ww. ustawy stanowi:

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarką zasobami środowiska przez:
 - 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,
 - 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
 - 3) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
 - 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleb i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych ,
 - 6) uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - 7) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi , ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminprzy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie i przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.
4. Wymaganie, o których mowa w ust. 1-3 określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

Zgodnie z zapisem art. 72 ww. ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzoną na potrzeby studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Należy stwierdzić, że powyższy zapisy ustawy znajdują jedynie częściowe odzwierciedlenie w zapisach dokumentu studium z uwagi na brak opracowania ekofizjograficznego, które ani dla potrzeb studium ani planu miejscowego nie było sporządzane. Spowodowane to było brakiem takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa w okresie sporządzania planu miejscowego i studium. W studium nie uwzględniono zagadnień związanych z ruchami masowymi ziemi i ich skutkami z uwagi na brak badań i danych w tym zakresie. oraz sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi z uwagi na brak danych oraz opracowań studialnych dotyczących takich obszarów w obrębie gminy Jeżów.

- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jednolity – Dz.U. z 2005 r. nr 239, poz.2019, która w art.4a określa wymogi prawidłowego gospodarowania wodami, które winny być uwzględnione w studium w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz w dziale V zawiera przepisy dotyczące ochrony przed powodzią i suszą. Przepis art. 84 tej ustawy stanowi, że obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obszary służące bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 79 tej ustawy obszary powyższe określa się na podstawie wykonanego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej studium ochrony przeciwpowodziowej. Z kolei art. 80 pkt4) tej ustawy stanowi, że ochronę ludzi i mienia przed powodzią oraz suszą realizuje się w szczególności przez ... kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych oraz terenów zalewowych...

Dla rzek przepływających przez teren gminy Jeżów w okresie sporządzania projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planu miejscowego nie sporządzono studium ochrony przeciwpowodziowej. Natomiast obszary dolin rzecznych i ich zagospodarowanie zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określone jako system terenów otwartych: łąk, wód i lasów wyłączonych z zabudowy.

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz.1568, która rozdziale 2 dotyczącym form i sposobów ochrony zabytków zawiera przepisy art.18 ust 1., które stanowią, że ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Art. 18 ust. 2 stanowi, że w ...studiach, o których mowa w ust.1 w szczególności uwzględnia krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Poza tym zgodnie z art.19 ust. 1 tej ustawy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin ... uwzględnia się, w szczególności ochronę:
 - zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
 - innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - parków kulturowych.

Zgodnie z art. 19 ust. 2 i 3 tej ustawy w przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; w studium ... ustala się, w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej.

Zagadnienie ochrony zabytków zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnione w stopniu wyczerpującym i zgodnym ze stanem prawnym obowiązującym w momencie sporządzania projektu studium. Obecnie obowiązujące przepisy ww. ustawy wiążą dokument studium oraz gminny program opieki nad zabytkami, co w przypadku gminy, w szczególności miejscowości Jeżów byłoby bardzo cenne dla ochrony dziedzictwa kulturowego.

Wnioski:

- konieczne jest dostosowanie dokumentu studium (tekstu i rysunku uwarunkowań i rysunku studium) do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia, zwłaszcza w kontekście obowiązującego obecnie wymogu zgodności planu miejscowego z zapisami studium;
- konieczne jest wykonanie wyprzedzająco w stosunku do ew. zmiany studium opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Jeżów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak, by to opracowanie mogło służyć obu dokumentom (tj. zmianie studium oraz zmianom planu miejscowego);
- pilnej zmiany (aktualizacji) wymaga część studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dotycząca uwarunkowań, zwłaszcza w powiązaniu z dokumentami o znaczeniu regionalnym (plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego) oraz gminnymi programami związanymi z gospodarką przestrzenną, gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową oraz ochroną środowiska, a także ochroną zabytków i zagospodarowanie przestrzeni publicznej,
- konieczne jest zdiagnozowanie w studium nowych tendencji przekształceń struktury przestrzennej gminy w kontekście obecnych wymogów dotyczących ochrony środowiska, przyrody i zabytków, gospodarki rolnej oraz przekształceń systemu lokalnej infrastruktury;
- zmiana studium winna być uzupełniona o uzasadnienie i syntezę (zgodnie z wymogami rozporządzenia).

4.2 Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów z przepisami prawa.

Zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc prawną po wejściu w życie przepisów tej ustawy, choć sporządzony został na podstawie przepisów poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415, z późn. zm.) i nie spełnia wszystkich wymogów stawianych przez przepisy obecnie obowiązującej ustawy.

Kryterium oceny zgodności przedmiotowego studium z przepisami prawa są odnoszące się do tego dokumentu zapisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz § 3, 4, 7 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza wójt gminy zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Plan taki winien zawierać część tekstową oraz graficzną. Zgodnie z art.15 ust. 2 ww. ustawy plan miejscowy określa obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt.8;
- 4) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Z kolei zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy określają w § 3 zakres tekstu projektu planu, precyzując, że powinien zawierać:

- 1) określenie podstawy prawnej podjęcia uchwały, o której mowa w art.20 ust.1 ustawy;
- 2) określenie granic obszaru objętego uchwałą;
- 3) określenie integralnych części uchwały;
- 4) ustalenia, o których mowa w art.15 ust.2 i 3 ustawy.

Paragraf 4 ww. rozporządzenia ustala wymogi dotyczące stosowania standardów w zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:
 - a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.),
 - b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonane;
- 11) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;
- 12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy i zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;
- 13) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 1 ustawy, przy czym wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Paragraf 7 ww. rozporządzenia określa zakres rysunku planu i stanowi, że rysunek planu powinien zawierać:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;
- 2) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;
- 3) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granice administracyjne;
- 5) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;
- 6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
- 8) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;

- 9) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

Paragraf 9 ww. rozporządzenia stwierdza, że barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie rysunku planu miejscowego określono w załączniku nr 1 do tego rozporządzenia. Poza tym przy sporządzaniu projektu rysunku planu miejscowego stosuje się podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego określone w Polskiej Normie PN-B-01027 z 11 lipca 2002 r. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowania w projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych. W przypadku, gdy projekt rysunku planu miejscowego sporządzony w jednobarwnej technice graficznej wyjaśnia wystarczająco ustalenia projektu planu miejscowego, stosowanie barwnych oznaczeń nie jest wymagane.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów sporządzony w trybie przepisów poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. nie spełnia wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na:

- brak dla wszystkich terenów symboli literowych i cyfrowych, gdyż tereny, do których odnoszą się jedynie ustalenia ogólne zostały oznaczone jedynie symbolami literowymi,
- brak dla niektórych terenów linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- brak obiektów kwalifikowanych jako dobra kultury współczesnej,
- brak ustaleń dla terenów osuwiskowych,
- brak ustaleń dla przestrzeni publicznej,
- brak wyrysu ze studium,
- skala 1:5000 jako podstawowa skala rysunków planu (z wyjątkiem rysunku planu dla centrum Jeżowa).
- brak opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Generalnie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów choć nie dostosowany do aktualnych wymogów prawnych (ustawy i rozporządzenia) zawiera ustalenia, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszaru. Skala rysunków planu jest dostosowana do jego problematyki i jest wystarczająca dla terenów wiejskich. Opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie były wymagane w okresie sporządzania planu miejscowego.

Przepisami odrębnymi, które w sposób szczególny odnoszą się do planu miejscowego są:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz.627, z późn. zm), która w rozdziale VII zawiera przepisy dotyczące ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji.
art. 71 ww. ustawy stanowi:
 1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzenia i aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
 2. W ... planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

- 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu,
- 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.

art. 72 ww. ustawy stanowi:

1. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarką zasobami środowiska przez:
 - 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,
 - 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
 - 3) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
 - 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleb i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
 - 6) uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - 7) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie i przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
3. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.
4. Wymagania, o których mowa w ust.1-3 określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

Zgodnie z zapisem art. 72 ww. ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Należy stwierdzić, że powyższy zapisy ustawy znajdują jedynie częściowe odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego z uwagi na brak opracowania ekofizjograficznego, które ani dla potrzeb studium ani planu miejscowego nie było sporządzane. Spowodowane to było brakiem takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa w okresie sporządzania planu miejscowego i studium. W miejscowym planie nie uwzględniono zagadnień związanych z ruchami masowymi ziemi i ich skutkami z uwagi na brak badań i danych w tym zakresie. Nie uwzględniono również sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi z uwagi

na brak danych oraz opracowań studialnych dotyczących takich obszarów w obrębie gminy Jeżów.

- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jednolity – Dz.U. z 2005 r. nr 239, poz.2019, która w art.4a określa wymogi prawidłowego gospodarowania wodami, które winny być uwzględnione w planie miejscowym (poprzez uwzględnienie stref ochronny ujęć wody , obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz w dziale V zawiera przepisy dotyczące ochrony przed powodzią i suszą. Przepis art. 84 tej ustawy stanowi, że obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obszary służące bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 79 tej ustawy obszary powyższe określa się na podstawie wykonanego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej studium ochrony przeciwpowodziowej. Z kolei art. 80 pkt 4) tej ustawy stanowi, że ochronę ludzi i mienia przed powodzią oraz suszą realizuje się w szczególności przez ... kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych oraz terenów zalewowych...

Dla rzek przepływających przez teren gminy Jeżów w okresie sporządzania projektu planu miejscowego nie sporządzono studium ochrony przeciwpowodziowej. Natomiast obszary dolin rzecznych i ich zagospodarowanie zostały w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy określone jako system terenów otwartych: łąk, wód i lasów wyłączonych z zabudowy.

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz. 1568, która rozdziale 2 dotyczącym form i sposobów ochrony zabytków zawiera przepisy art.18 ust 1, które stanowią, że ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Art. 18 ust. 2 stanowi, że w planach, o których mowa w ust. 1 w szczególności uwzględnia krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Poza tym zgodnie z art. 19 ust. 1 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego... uwzględnia się, w szczególności ochronę:
 - zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
 - innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - parków kulturowych.

Zgodnie z art. 19 ust. 2 i 3 tej ustawy w przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; w planie ... ustala się, w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej.

Zagadnienie ochrony zabytków zostały w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnione w stopniu wyczerpującym i zgodnym ze stanem prawnym obowiązującym w momencie sporządzania projektu. Obecnie obowiązujące przepisy ww. ustawy wiążą plan miejscowy oraz gminny program opieki nad zabytkami, co w przypadku gminy Jeżów, w szczególności miejscowości Jeżów byłoby bardzo cenne dla ochrony dziedzictwa kulturowego.

Zgodnie z art.53 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27 poz. 96, z późn. zm.) dla terenu górniczego obligatoryjnie sporządza się plan miejscowy.

Tereny udokumentowanych złóż kopalin pospolitych w okresie sporządzania planu miejscowego zostały uwzględnione w planie miejscowym jako tereny powierzchniowej eksploatacji.

Wnioski :

- zmiana przepisów dotyczących planowania przestrzennego nie spowodowała konieczności zmiany ustaleń planu jako całości,
- należy brać pod uwagę ewentualność zmiany ustaleń ogólnych planu w związku ze zmianą przepisów odrębnych,
- w przypadku zmiany planu powstaje konieczność znacznego uszczegółowienia ustaleń i rysunku planu,
- konieczne jest wykonanie opracowania ekofizjograficznego – najlepiej wyprzedzająco dla obszaru gminy Jeżów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak by to opracowanie mogło służyć obu dokumentom (tj. zmianie studium oraz zmianom planu miejscowego).

5. Analiza spójności opracowań planistycznych z przyjętymi lokalnymi dokumentami programowymi dotyczącymi rozwoju gminy.

Dla obszaru gminy Jeżów przyjęto do realizacji następujące plany i programy mające wpływ na rozwój gminy, a wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Jeżów – maj 2004 (przyjęty uchwałą nr XVII/100/04 z 24.06.2004 r. z późn. zm.),
- 2) Gmina Jeżów – Gminny program ochrony środowiska wraz z Gminnym planem gospodarki odpadami na lata 2004 – 2012 (przyjęty uchwałą nr XVIII/106/04 z 16.07.2004 r.),
- 3) Plan rozwoju miejscowości Jeżów na lata 2005-2007.

Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Jeżów jako element wieloletniego planowania strategicznego i narzędzie wspierające zarządzanie rozwojem na szczeblu samorządu gminnego. Plan ten został przyjęty uchwałą nr XVII/100/04 z 24.06.2004 r., a następnie zmieniany (aktualizowany) następującymi uchwałami Rady Gminy: nr XX/119/04 z 3 listopada 2004 r., nr XXI/133/04 z 1 grudnia 2004 r., nr XXVII/168/05 z 30 czerwca 2005 r., nr XXXI/206/06 z 1 marca 2006 r., nr XXXV/214/06 z 21 kwietnia 2006 r. Plan ten, w odniesieniu do miejscowości Jeżów, jako ośrodka gminnego został skonkretyzowany w Planie rozwoju miejscowości Jeżów.

Plan rozwoju lokalnego formułuje jako cel ogólny, wspieranie wszechstronnego rozwoju gminy poprzez realizację zadań polegających na tworzeniu nowoczesnej infrastruktury technicznej i społecznej stymulującej działalność rolniczą i gospodarczą. W oparciu o powyższy cel określono zadania wpływające na rozwój gminy i pośrednio na przekształcenia jej przestrzeni:

- a) wykorzystanie potencjału rolnego poprzez rozwój i poprawę stanu infrastruktury poprzez:
 - rozbudowę sieci wodociągowej w całej gminie (realizacja 2005-2006),
 - uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej gminy poprzez skanalizowanie gminy (realizacja do 2010 r.),
 - budowa oczyszczalni ścieków w Jeżowie (realizacja - 2007 r.),
 - remonty i modernizacja dróg gminnych (realizacja przygotowanych inwestycji 2,2 km dróg – do 2010 r.);
- b) tworzenie warunków do intensyfikacji lub dywersyfikacji działalności rolnej po-przez wprowadzenie nowych form produkcji rolnej oraz rozwój przedsiębiorczości rolniczej (realizacja – sukcesywnie do 2010 r.);
- c) rozwój działalności pozarolniczej i produkcyjnej poprzez stworzenie warunków dla dalszego rozwoju usług i rzemiosła (realizacja – sukcesywnie do 2010 r.);
- d) turystyka i agroturystyka poprzez rozwój infrastruktury turystycznej i agroturystycznej oraz rozwój istniejących i podstawie nowych gospodarstw agroturystycznych (realizacja – stopniowo do 2010 r.);
- e) odnowa wsi oraz zachowanie dziedzictwa kulturowego (realizacja - sukcesywnie do 2009 r.);
- f) zaspokajanie potrzeb mieszkańców związanych z zapewnieniem warunków do aktywnego, masowego uprawiania sportu poprzez :

- budowę boisk sportowych (realizacja do 2008 r.)
- budowę sal sportowych z zapleczem (realizacja 2007 r.);
- g) poprawa jakości środowiska naturalnego poprzez:
 - ochronę powietrza, w tym modernizacja istniejących kotłowni w budynkach komunalnych oraz wzrost lesistości gminy, w tym zalesienia 1% powierzchni gminy (realizacja – do 2009 r.),
 - wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów oraz osiągnięcie limitów recyklingu (zgodnie z planem gospodarki odpadami), realizacja 2006 r.;
 - budowa wysypiska odpadów (realizacja 2006 r.).

Cześć z tych zadań została już zrealizowana, pozostałe są w fazie realizacji lub przygotowania inwestycji. Realizacja tych zadań i wspieranie działań stymulujących rozwój lokalnych finansowane jest częściowo z budżetu gminy (wspartych instrumentami bankowymi) a także z zewnętrznych źródeł finansowania poprzez aplikowane o fundusze strukturalne UE w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Wymienione wyżej cele i zadania są spójne z polityką rozwoju przestrzennego określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zadania te, jeśli dotyczą konkretnych lokalizacji są zgodne z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania przestrzennego gminy określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

Pomocą w pobudzaniu i wspieraniu lokalnej przedsiębiorczości mogą mieć stowarzyszenia wspierające rozwój. W przypadku gmin Jeżów rolę taką może odegrać Stowarzyszenie na rzecz rozwoju społeczności lokalnej "Mroga". Stowarzyszenie to powstało w ramach sektorowego programu operacyjnego "Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego oraz rozwój obszarów wiejskich, 2004-2006", w ramach "LEADER+". Była to inicjatywa pięciu gmin: Koluszki, Brzeziny, Rogów, Jeżów, Dmosin. Stowarzyszenie to stanowi lokalną grupę działania (LGD) w rozumieniu terminologii Unii Europejskiej. Celem głównym stowarzyszenia jest zachęcenie i pomoc mieszkańców gmin do lokalnej przedsiębiorczości, wzmacniania poczucia tożsamości lokalnej oraz promocji regionu, w tym jego walorów turystycznych i dziedzictwa kulturowego.

„Program ochrony środowiska Gminy Jeżów” jest opracowaniem sporządzonym na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627, z późniejszymi zmianami). Ustawa ta nakłada na organy wykonawcze województwa, powiatu i gminy, obowiązek sporządzenia programów ochrony środowiska, w celu realizacji polityki ekologicznej państwa.

Program ten na celu umożliwienie kompleksowego i efektywnego zarządzania ochroną środowiska. Ma on zapewnić niezbędną koordynację polityki ekologicznej i działań proekologicznych we wszystkich miejscowościach Gminy Jeżów. Jego integralną część stanowi „Gminny Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Jeżów”. Z uwagi na rolniczy charakter gminy a także walory środowiska i przyrody w programie zwrócono szczególną uwagę na utrzymanie równowagi między rolnictwem a środowiskiem oraz przywrócenie i wzmocnienie funkcji ekologicznych na terenach o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Takiemu celowi służyć ma *Program Rolno-Środowiskowy*, który jest jednym z realizowanych w Unii Europejskiej INSTRUMENTÓW WSPIERANIA OBSZARÓW WIEJSKICH i realizacji II Polityki Ekologicznej Państwa. Program ten jest wdrażany od 2004 r., w pierwszej kolejności na obszarach o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, z uwzględnieniem promocji tradycyjnych systemów produkcji rolniczej przyjaznych środowisku oraz zachowania różnorodności biologicznej siedlisk półnaturalnych i zasobów

genetycznych. Istotnym celem programu jest także utrzymanie i odtwarzanie elementów krajobrazu rolniczego o znaczeniu ochronnym i kulturowym oraz podniesienie świadomości ekologicznej wśród społeczności wiejskiej.

W ramach realizacji Programu ochrony środowiska Gminy Jeżów przewiduje się zalesienia na gruntach rolnych słabej jakości, przy czym przyjęto wariant zalesienia 1000-1500 ha gruntów, głównie w północnej i południowej części gminy, przy zachowaniu zasady zalesień w kompleksach z istniejącymi lasami. Dużą motywacją w działaniach zalesieniowych dla prywatnych właścicieli gruntów jest finansowanie tych prac. Szczególną zachętę do zalesiania gruntów zbędnych rolniczo stworzyła ustawa z 8 czerwca 2001 r. o przeznaczaniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. z 2001r. Nr 73, poz. 764).

Tereny te zostały uwzględnione w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy jako grunty rolne przeznaczone na cele zalesień, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w studium. Tereny pod zalesienia zawarte w planie miejscowym i studium winny być obecnie zweryfikowane w oparciu o granicę rolno-leśną wyznaczoną w oparciu o warunki glebowo – przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i obszary objęte systemem sieci ekologicznej EECONET oraz NATURA 2000. Zgodnie z programami rolno – środowiskowymi należy zachować w dotychczasowym użytkowaniu niektóre grunty, choć są one odpowiednie do zalesienia. A mianowicie powinno się pozostawić wielogatunkowe półnaturalne łąki, torfowiska, bagna, drobne zakrzewienia i zadrzewienia, śródpolne remizy, a także mszary, oczka wodne, trzcinowiska, wrzosowiska, murawy napiaskowe i kserotermiczne. Przy wyznaczaniu granicy rolno – leśnej oraz opracowując plany zalesień należy brać pod uwagę obszary objęte systemem sieci ekologicznej ECONET oraz NATURA 2000.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono plan ochrony rezerwatu „Rawka”.

Na dzień dzisiejszy brak opracowania ekofizjograficznego, a poza tym nie była sporządzania ani wykorzystywana w planach inwentaryzacji przyrodnicza gminy.

W zakresie gospodarki surowcami mineralnymi należy stwierdzić, że surowce te nie tworzą obecnie pierwszoplanowego potencjału rozwoju Gminy Jeżów. Nie mniej zasoby te należą do grupy nieodnawialnych, stąd też ochrona złóż i ich racjonalne wykorzystanie powinno stanowić zasadniczy cel gminnej polityki ekologicznej. Z tego punktu widzenia w dokumentach planistycznych należy uwzględniać:

- poprawę stanu środowiska zmienionego w wyniku działalności wydobywczej,
- ochronę obszarów perspektywicznych występowania surowców mineralnych,
- rekultywację terenów poeksploatacyjnych.

Perspektywiczne oraz udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. W planie miejscowym wskazano również pożądane kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Wprowadzenia w planach wymaga wprowadzenie zieleni osłonowej, izolującej przyrodniczo i wizualnie tereny wydobywania.

W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych (w tym ochrony zlewnie rzeki Rawki) istotnym elementem Programu jest wprowadzenie zintegrowanego systemu gospodarki wodno-ściekowej. Zgodnie z diagnozą stanu środowiska zawartą w Programie konieczne jest, aby dalszy rozwój zaopatrzenia wsi w wodę odbywał się pod warunkiem równoczesnego rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, czyli wprowadzenia zintegrowanych systemów gospodarki wodno-ściekowej.

Zgodnie z Polityką Ekologiczną Państwa Program przyjmuje strategiczne kierunki działań:

- przywrócenie jakości wód powierzchniowych do stanu wynikającego z planowanego ich użytkowania oraz potrzeb związanych z funkcjami ekologicznymi tych wód,
- realizacja programu budowy zbiorników retencyjnych, w tym małej retencji,
- zachowanie naturalnych zbiorników retencyjnych jak: terenów podmokłych, torfowisk, oczek wodnych, nieuregulowanych cieków itp.,
- zahamowanie wzrostu i znaczące ograniczenie zrzutów ścieków komunalnych z obszarów wiejskich.

W zakresie zadań dotyczących wyłącznie ochrony wód podziemnych i ochrony zasobów wodnych konieczna jest:

- ochrona ujęć wód podziemnych i wprowadzanie stref ochrony pośredniej,
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i ich stref zasilania, która będzie wprowadzana dla poszczególnych GZWP w miarę wykonania dokumentacji hydrogeologicznych.
- opracowanie dokumentacji hydrogeologicznych dla wszystkich GZWP, wraz z korektą granic i zasad ich ochrony,
- konsekwentna realizacja programu małej retencji zgodnie z programami regionalnymi, w tym Programem Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego.

Program ochrony środowiska zawiera jako integralną część stanowiącą Plan gospodarki odpadami, z uwagi na fakt, że odpady stanowią źródło zanieczyszczenia wszystkich komponentów środowiska. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona w sposób kompleksowy, a system powinien obejmować kilka elementów poczynając od prewencji, poprzez wykorzystanie i unieszkodliwianie, a kończąc na ich składowaniu. Podstawowym celem, z punktu widzenia dokumentów planistycznych jest wdrożenie nowoczesnego systemu wykorzystania i unieszkodliwiania odpadów.

Program uznaje za bardzo ważną dla przyszłości gminy Jeżów współzależność rozwoju turystyki i wypoczynku z zachowaniem i ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Konieczne jest zatem, uwzględnianie problematyki ekologicznej w programach rozwoju turystyki. Dotyczy to głównie środowisk zajmujących się eko- i agroturystyką oraz organizatorów turystyki na terenach chronionych.

Warto, aby Programy ochrony środowiska i plany gospodarki odpadami stanowiły wytyczne dla wykonywanych na poziomie gminnym studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie brakuje podstaw prawnych, zarówno wynikających z przepisów ustawy *Prawo ochrony środowiska*, jak i z ustawy *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do bezpośredniego przenoszenia ustaleń programu ochrony środowiska czy planu gospodarki odpadami do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i warunków określonych przez te dokumenty. Dawałoby to możliwość wdrażania spójnej polityki ochrony środowiska na wszystkich szczeblach zarządzania w gminie.

Oдноśnie szczegółowych zadań służących ochronie środowiska Program przewiduje:

Zadanie	Okres realizacji
Budowa oczyszczalni ścieków	2004 - 2007
Budowa 2 km kanalizacji	2004 – 2007
Modernizacja jednej stacji uzdatniania wody	2004 - 2006

Wymiana wodociągowej sieci azbestowej - 1,5 km	2004 – 2007
Budowa sieci wodociągowej - z ujęcia Jeżów 2,5 km w Jeżowie i Mikulinie	2004 – 2006
Selektywna zbiórka odpadów	2004 ÷ 2007
Termomodernizacja budynku Urzędu Gminy	2004 – 2007
Termomodernizacja budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia	2004 – 2007

Za długoterminowe (lata 2004-2011) Program ochrony środowiska uznaje:

Zadanie	Okres realizacji
Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków	2006 – 2015
Budowa sieci wodociągowej – z ujęcia Rewica – 2 km w Taurowie	2006 - 2011
Modernizacja dwóch stacji uzdatniania wody	2007 – 2011
Wymiana wodociągowej sieci azbestowej - 4,0 km	2007 – 2011
Wymiana wodociągowej sieci azbestowej - 2,0 km	2007 – 2011
Podjęcie przygotowań i budowa gminnego składowiska odpadów	2007 - 2011
Budowa zbiornika retencyjnego „GÓRA” na rzece Rawce	2004 - 2011

Zgodnie z planem gospodarki odpadami na lata 2004 – 2012 (przyjętym uchwałą nr XVIII/106/04 z 16.07.2004 r.), a wymaganym zmianą ustawy o odpadach (Dz.U. z 2001 r. nr 62, poz. 627) zlokalizowane na terenie Gminy Jeżów (obręb Popień) składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne wymaga modernizacji. Teren wysypiska w miejscowości Popień wraz z możliwością jego modernizacji został uwzględniony w dokumentach planistycznych gminy.

Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej istotne są przyjęte w Planie gospodarki odpadami założenia systemu gospodarki odpadami komunalnymi, a mianowicie:

- selektywne zbieranie odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, ulegających biodegradacji, opakowaniowych;
- odzysk i recykling odpadów opakowaniowych;
- wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych;
- stworzenie systemu zbierania odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych za pośrednictwem firmy posiadającej stosowne zezwolenia na zbieranie odpadów komunalnych , w tym odpadów niebezpiecznych a następnie podjęcie decyzji o konieczności budowy Gminnego Punktu Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych,
- likwidacja dzikich składowisk odpadów.

Zgodnie z przeprowadzoną przez Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL S.A. Zakład w Łodzi na zlecenie Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego inwentaryzacją złóż kopalin, punktów eksploatacji i składowisk odpadów z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska” (stan na dzień 31 grudnia 2002 roku) na terenie gminy zlokalizowano dwa „dzikie” składowiska odpadów. Są one na gruntach prywatnych w miejscowościach: Strzelna i Mikulin. Teren w miejscowości Strzelna został zrekultywowany, a w Mikulinie – jest w trakcie rekultywacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów tereny gospodarki odpadami (poza istniejącym wysypiskiem w miejscowości Popień) były określone wariantowo, z kolei w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów zarezerwowano tereny na cele obsługi komunalnej, w tym unieszkodliwiania odpadów, przy uwzględnieniu regionalnego lub subregionalnego zasięgu obsługi. Teren ten nie został zagospodarowany na cele przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego, a związane z gospodarką odpadami. Obecnie na teren Gminy Jeżów nie są wwożone odpady komunalne ani odpady przemysłowe pochodzące z innego obszaru. Na istniejącym składowisku odpadów w miejscowości Popień w roku 2003 składowane były tylko niewielkie ilości odpadów komunalnych i tylko z terenu gminy Jeżów. Z uwagi na brak instalacji do unieszkodliwiania odpadów przemysłowych a istniejąca jedyna instalacja do unieszkodliwiania odpadów komunalnych przewidziana jest do modernizacji, odpady komunalne podlegają eksportowi do ościennych gmin.

W planie gospodarki odpadami określono główne cele – różne dla poszczególnych kategorii odpadów. Cele te nie naruszają ogólnych zasad przyjętych w tej dziedzinie, tj. zachowanie hierarchii działań w zakresie postępowania z odpadami polegającej na ani zasad określonych w ww. dokumentach planistycznych, tj.:

- zapobieganiu powstawania odpadów,
- odzysku, w tym recyklingu (materiałowego i organicznego),
- spalaniu połączonym z odzyskiem energii (termiczne przekształcanie odpadów),
- unieszkodliwianiu (np. przez składowanie).

Wspólnym celem stawianym przed gospodarką wszystkimi powstającymi odpadami jest stworzenie systemu zapewniającego pełną ewidencję wytwarzania odpadów i ich obrotu.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132 z 1996 r., poz. 622 z późniejszymi zmianami) gmina ma obowiązek organizowania selektywnej zbiórki, segregacji oraz magazynowania odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych przydatnych do odzysku. Gmina organizuje a więc planuje, programuje, wdraża lub nadzoruje wdrożenie, zapewnia środki na finansowanie lub dofinansowanie tej działalności. Rada Gminy w drodze uchwały zobowiązana jest ustalić (po zasięgnięciu opinii państwowego terenowego inspektora sanitarnego) szczegółowe wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości. Obecnie dla obszaru gminy Jeżów obowiązuje uchwała nr XXXV/212/06 z 21 kwietnia 2006 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Zgodnie z Planem Gospodarki odpadami dla Powiatu Brzezińskiego i Planem gospodarki odpadami w gminie Jeżów ustalono:

- selektywne zbierania odpadów komunalnych takich jak: szkło, metale, papier i tworzywa sztuczne oraz oddzielnie pozostałych odpadów poprzez zbieranie selektywne u źródła (polegające na segregacji odpadów do worków lub pojemników ustawionych w obrębie posesji dla różnego rodzaju odpadów). System ten zapewnia pozyskiwanie cennych i jednorodnych surowców, a objęte nim będą również działki rekreacyjne;
- zorganizowaniu odbioru odpadów wielkogabarytowych za pośrednictwem firmy posiadającej stosowne uzgodnienia, z którą gmina podpisze umowę na odbiór tych odpadów. Częstotliwość odbioru będzie określona w umowie, a w początkowym okresie każdorazowo mieszkańcy gminy informowani będą o przeprowadzanej zbiórce tych odpadów.
- odbiór odpadów budowlanych odbywać się będzie za pośrednictwem firmy posiadającej stosowne uzgodnienia, z którą gmina podpisze umowę na odbiór tych

odpadów. Częstotliwość odbioru będzie określona w umowie, a w początkowym okresie każdorazowo mieszkańcy gminy informowani będą o przeprowadzanej zbiórce tych odpadów. Selektywnym zbieraniem odpadów budowlanych objęty będzie również sektor przedsiębiorstw.

- zastosowanie systemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi oparty na tworzeniu Gminnych Punktów Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych (GPZON), które bezpłatnie odbierać będą odpady niebezpieczne od mieszkańców i szkół natomiast odpłatnie od małych i średnich przedsiębiorstw. Punkty takie powinny powstać w ilości – 1 w każdej gminie. Finansowanie odbioru, magazynowania, transportu i unieszkodliwiania powinno pochodzić z funduszy gminy.

Dla gminy Jeżów nie sporządzono: *Strategii rozwoju gmin, Programu rozwoju turystyki w gminie Jeżów, Gminnego programu opieki nad zabytkami* wynikającego z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani *Planu zaopatrzenia w energię ciepłą* wynikającego z przepisów ustawy Prawo energetyczne (Dz. U 1997, nr 54, poz. 348, art. 20, ust. 4).

6. Analiza spójności opracowań planistycznych z regionalnymi dokumentami planistycznymi, w szczególności z planem zagospodarowania województwa łódzkiego.

Przyjęte w gminnych opracowaniach planistycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego a także rozwoju lokalnego zgodne są z założeniami Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 (uchwalonej uchwałą nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31.01.2006 r.). Strategia ta w sferze funkcjonalno – przestrzennej stawia jako cel główny – stworzenie rzeczywistego regionu społeczno – ekonomicznego posiadającego własną podmiotowość kulturową i gospodarczą.

Jednym z obszarów priorytetowych określonych w ww. strategii są obszary wiejskie, dla których ustalono jako cel strategiczny trwały i zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, co z uwzględnieniem specyfiki gminy Jeżów ma szanse być realizowane poprzez:

- poprawę jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez rozwój przedsiębiorczości, kreowania sieci powiązań i współpracy oraz poprawę efektywności ekonomicznej i produkcyjnej przetwórstwa rolno – spożywczego,
- wspieranie partnerstwa lokalnego z wykorzystaniem zasady wsparcia oddolnego jako narzędzia realizacji strategii rozwoju obszarów wiejskich,
- poprawę atrakcyjności obszarów wiejskich poprzez rozwój infrastruktury technicznej,
- stworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów rolniczych.

Główne, przewidziane w strategii działania to:

- Restrukturyzacja produkcji rolnej w województwie (dostosowanie produkcji rolnej do zmieniających się potrzeb rynku; unowocześnienie narzędzi i maszyn; wsparcie rozwoju upraw ekologicznych w tym biopaliw; wzrost specjalizacji w zakresie hodowli bydła) oraz inicjowanie tworzenia się nowoczesnych form organizacji producentów rolnych,
- Poprawa wyposażenia technicznego wsi i gospodarstw rolnych,
- Wspieranie rozwoju produkcji rolnej (wspieranie rynków zbytu), przemysłu rolno-spożywczego w województwie łódzkim oraz promocja produktów i marek regionalnych,
- Stymulowanie działalności pozarolniczej (m.in. agroturystyka),
- Wspieranie rozwoju gospodarstw ekologicznych,
- Wspieranie procesów restrukturyzacji obszarów wiejskich, poprzez promowanie i ułatwianie zatrudnienia poza rolnictwem.

W strategii jako priorytetowy obszar działań określono także ład przestrzenny, w tym uporządkowanie gospodarki przestrzennej, w celu unikania kolizji przestrzennych wymagających w konsekwencji dużych nakładów inwestycyjnych w celu zniwelowania konfliktów i zagrożeń. W szczególności, odnosząc to do rozwoju gminy Jeżów przewiduje się w strategii skoncentrowanie działań na:

- przeciwdziałaniu procesom suburbanizacji przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju,
- identyfikacja obszarów problemowych oraz stymulowanie ich przekształceń w kierunku aktywizacji lub eliminacji istniejących i potencjalnych konfliktów i zagrożeń,
- Zachowanie cennych wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych regionu,

Jako instrumenty działań, w odniesieniu do gminy Jeżów należy uznać:

- Wspieranie samorządów lokalnych chroniących przestrzeń jako dobro publiczne, zachowując jej walory estetyczne, kulturowe, przyrodnicze i społeczne,
- Wyznaczenie korytarzy dla realizacji planowanych układów transportowych i infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym,
- Opracowanie programów aktywizacji społeczno – gospodarczej obszarów problemowych,
- Obejmowanie systemową ochroną prawną terenów o najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

W zakresie realizacji zawartego w strategii województwa obszaru priorytetowego – tożsamość regionalna w odniesieniu do gospodarki przestrzennej gminy Jeżów najistotniejsze stają się działania dotyczące:

- Opracowanie programów ochrony środowiska kulturowego,
- Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem i ochroną ekspozycji w tym zagospodarowanie obiektów związanych z historią regionu na cele kulturalne,
- Wspieranie działalności instytucji pełniących funkcje kulturotwórcze,
- Rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w regionie,
- Wsparcie inwestycyjne infrastruktury kultury.

W zakresie realizacji zawartego w strategii województwa obszaru priorytetowego – ochrona środowiska w odniesieniu do gospodarki przestrzennej gminy Jeżów najistotniejsze stają się działania dotyczące generalnie poprawy warunków życia mieszkańców regionu poprzez poprawę jakości środowiska: poprzez wspieranie działań władz lokalnych, osób i podmiotów gospodarczych, a dotyczących:

- wdrożenie systemowej gospodarki wodno-ściekowej,
- wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- selektywnej zbiórki, odzysku i unieszkodliwiania odpadów przede wszystkim komunalnych i niebezpiecznych,
- ochrony przed powodzią,
- ochrony przed hałasem,
- ochrony przed promieniowaniem niejonizującym,
- ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- poprawy czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochrony gleb,
- rekultywacji terenów poeksploatacyjnych i zdegradowanych,
- zwiększenia lesistości województwa,
- zwiększenia zasobów wodnych województwa.

Z kolei w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (zatwierdzony uchwałą nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. –

Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 249, poz.3166) zawarto, w nawiązaniu do zapisów strategii rozwoju województwa następujące cele polityki przestrzenne, które można odnieść do gminy Jeżów:

- poprawa standardu cywilizacyjnego społeczeństwa poprzez przeciwdziałanie procesom peryferyzacji i marginalizacji,
- przeciwdziałanie tendencjom degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowanie ładu przestrzennego i ekologicznego,
- stworzenie regionu posiadającego własną tożsamość kulturową.

Plan województwa łódzkiego umiejscawia gminę Jeżów w potencjalnej strefie zintegrowanego regionu warszawsko-łódzkiego, w strefie wielofunkcyjnego przekształcania obszarów wiejskich, a część południową gminy – w podstrefie rolno-leśnej, gdzie skoncentrowane winny być działania na rzecz rozwoju agroturystyki, rekreacji i zalesień na glebach marginalnych.

W określonym w planie województwa łódzkiego systemie osadniczym regionu Jeżów (jako dawne miasto historyczne) został zaliczony do ośrodków gminnych charakteryzujących się cechami miejskimi w zabudowie oraz wyposażeniu w infrastrukturę- predysponowanych do oddziaływania ponadgminnego jako potencjalne ośrodki miejskie.

Zgodnie z planem województwa znajdujące się w gminie Jeżów tereny podlegające ochronie prawnej z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze, tj. obszar chronionego krajobrazu oraz rezerwatu przyrody zostały włączone system ekologiczny województwa. W zakresie ochrony środowiska istotne dla gminy Jeżów są zapisy dotyczące:

- ochrona przed urbanizacją terenów cennych przyrodniczo poprzez ograniczenia dla zabudowy na terenach o wysokich walorach przyrodniczych a także wyłączenie z zainwestowania terenów dolin rzecznych,
- rekultywacja terenów zdegradowanych, w tym terenów powyroboiskowych a także likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci,
- wyłączenie z trwałego zainwestowania terenów udokumentowanych złóż kopalin,
- ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- ochrona powietrza i warunków aerosanitarnych poprzez: wprowadzenie proekologicznych źródeł energii, wyprowadzenie ruchu samochodowego z centrów miejscowości oraz poprawa stanu przewietrzania zwartych zespołów zabudowy miejskiej, czyli utrzymanie i tworzenie nowych korytarzy napowietrzających (jako systemów terenów otwartych zielonych).

Prawnego usankcjonowania wymaga wyznaczony w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa spójny system ekologiczny województwa, zasady zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, program zwiększania lesistości, regionalne programy małej retencji oraz gospodarki odpadami i oczyszczania ścieków.

Odnośnie rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej gmina Jeżów usytuowana jest w obrębie kręgu wypoczynkowo-rekreacyjnego(środkowego) obejmującego tereny położone w promieniu 20-30 km od Łodzi na krawędzi wyżyn, dobrze skomunikowane z centrum aglomeracji. Przeważa tu turystyka weekendowa i urlopowa w oparciu o indywidualne działki rekreacyjne i tzw. drugie domy.

W zakresie zagadnień transportu i infrastruktury najistotniejsze dla gminy Jeżów są działania związane z:

- podwyższeniem parametrów drogi krajowej nr 72 do klasy GP,
- podwyższeniem parametrów drogi wojewódzkiej nr 705 do klasy G,
- zwiększenie zasobów dyspozycyjnych wód powierzchniowych poprzez realizację zbiorników „małej retencji” – w szczególności w obszarze gminy Jeżów – zbiornika

„Góra” na rzece Rawce, który służyć ma wyrównywaniu przepływów niżówkowych, nawadniania gruntów podczas suszy, a także – celom wypoczynku i rekreacji.

- ograniczenie zużycia wód podziemnych na rzecz wód powierzchniowych,
- realizacja komunalnych oczyszczalni ścieków dla terenów zwartego osadnictwa oraz promocja przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach rozproszonej zabudowy,
- prowadzenie gospodarki odpadami w poszczególnych gminach i powiatach zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, w szczególności wybudowanie na terenie województwa w składowiska odpadów komunalnych (do roku 2007) oraz instalacji do termicznego przekształcania odpadów (do roku 2008), przy czym nie przewiduje się wybudowania takiego obiektu w obszarze gminy Jeżów.

Wnioski :

- W dokumentach planistycznych dla gminy Jeżów brak jest identyfikacji obszarów problemowych oraz stymulowania ich przekształceń w kierunku aktywizacji lub eliminacji istniejących i potencjalnych konfliktów i zagrożeń.
- Za spójne z opracowaniami planistycznymi, choć wymagające rozwinięcia i uzupełnienia należy uznać zawarte w dokumentach planistycznych ustalenia dotyczące tożsamości regionalnej. Konieczne jest określenie w studium i planie miejscowym przestrzeni publicznych oraz dóbr kultury współczesnej. Konieczne jest także opracowanie gminnej ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami. W ramach realizacji planu miejscowego, który dla obszarów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zawiera ściśle ustalenia konieczne jest wdrożenie działań w zakresie rewaloryzacji historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów zabytkowych.
- Wskazane jest także opracowanie programu rozwoju turystyki (gminnego lub powiatowego), z uwzględnieniem przekształcania terenów zabudowy zagrodowej w tzw. II domy;
- Zagadnienia ochrony środowiska i gospodarki odpadami i systemu ekologicznego gminy (jako fragmentu systemu regionalnego) a także zadania w zakresie małej retencji oraz systemu transportowego i infrastruktury określone są wystarczająco w dokumentach planistycznych gminy; mogłyby być one uzupełnione o program zwiększania lesistości (gminny lub powiatowy);
- Weryfikacji wymaga zagospodarowanie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w związku z opracowaniem przez RZGW obszarów zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Rawki;
- Stymulowanie rozwoju miejscowości Jeżów w kierunku zwiększenia obsługi i promowania funkcji miejskich zostało dostatecznie określone w planie miejscowym, podbudowanym planem rozwoju miejscowości Jeżów.

7. Rozmieszczenia inwestycji budowlanych i podziałów nieruchomości – tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzeni gminy wynikające ze zrealizowanych i realizowanych inwestycji .

Analizę inwestycji oparto na wykazie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszeniach robót z lat 2002-2006. Zobrazowano je (w odniesieniu do działek geodezyjnych) na planszy , a w odniesieniu do obrębów wsi zilustrowano na załącznikach graficznych.

Szczególnie istotne są w tym kontekście inwestycje celu publicznego, w tym komunalne. Największe inwestycje w tym zakresie zrealizowano w Jeżowie. Należy do nich zaliczyć:

- modernizację Szkoły Podstawowej im. Bohaterów Września 1939r.,
- wybudowanie Gimnazjum im. Jana Pawła II,
- renowację Kościoła Parafialnego pod wezwaniem św. Józefa oraz zabytkowego modrzewiowego Kościoła p.w. Św. Leonarda na cmentarzu parafialnym,
- modernizację skrzyżowania ulic: Brzezińska, Rawska, Piotrkowska, Łowicka wraz z sygnalizacją świetlną,
- wybudowanie wodociągu wraz z przyłączami wzdłuż ul. Sobieskiego w Jeżowie oraz wodociągu w miejscowości Mikulin,
- wybudowanie gminnej oczyszczalni ścieków w Jeżowie,
- przebudowę drogi gminnej Jeżów – Góra,
- wykonanie nawierzchni asfaltowej i położenie kostki brukowej na ul. Piotrkowskiej,
- modernizacja ulicy Sobieskiego w Jeżowie.
- odnowienie budynku i modernizacja systemu grzewczego budynku Urzędu Gminy w Jeżowie,
- poprawę stanu nawierzchni dróg w ramach budowy gminnego systemu dróg – zrealizowano drogę gminną relacji Mościska – Jankowice - Wola Łokotowa, drogi w miejscowościach Rewica B oraz Jasienin Mały, a także

W ramach realizacji planu rozwoju miejscowości Jeżów, w tym poprawy wizerunku centrum historycznego Jeżowa na lata 2005-2007 wykonano lub trwają prace nad :

- urządzeniem Parku kultury, sportu i wypoczynku w centrum Jeżowa wraz z poprawą infrastruktury kulturalnej dla potrzeb rekreacji codziennej oraz cyklicznych imprez integrujących lokalną społeczność,
- urządzeniem placu zabaw dla dzieci,
- modernizacją amfiteatru.

Ponadto trwają prace związane z kompleksową realizacją sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w miejscowości Jeżów, realizacją ujęć wody: studnia głębinowa w Kosiskach, oraz stacji uzdatniania wody w miejscowości Rewica A. Rozpoczęto prace związane z termomodernizacją Gminnego Ośrodka Zdrowia.

W okresie, jaki minął od uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów, w ślad za zmieniającą się sytuacją ekonomiczno-gospodarczą w kraju i regionie łódzkim ewolucji uległy zewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy, związane przede wszystkim z modernizacją terenów rolnych i rozwojem systemów szeroko pojętej infrastruktury a także restrukturyzacją regionu łódzkiego związaną z wejściem do UE. Zagadnienia te pojawiały się jako przesłanki działań w sporządzanych przez władze gminy dokumentach o charakterze programowy, jak:

- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Jeżów – maj 2004,
- Gmina Jeżów – Gminny program ochrony środowiska wraz z Gminnym planem gospodarki odpadami na lata 2004 – 2012,
- Plan rozwoju miejscowości Jeżów na lata 2005-2007.

W okresie obowiązywania studium oraz planu miejscowego został utrzymany rolniczy charakter gminy, co przy niewątpliwych walorach krajobrazowych gminy (zwłaszcza części południowej) a także dobrej dostępności komunikacyjnej obszaru z aglomeracji Łodzi decyduje o atrakcyjności obszaru gminy dla rekreacji i zamieszkania. W tym kontekście istotne są powiązania pomiędzy rolnictwem i środowiskiem z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Istotne jest takie wykorzystanie zasobów naturalnych, tzn. gleby, wody, powietrza niezbędnych do produkcji w każdym gospodarstwie, który pozwoli zachować cenne walory środowiska dla przyszłych pokoleń. Wprowadzenie czy utrzymanie równowagi między rolnictwem a środowiskiem, które musi być procesem stałym i długofalowym implikuje

kompleksowe rozwiązania w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami, ochrony przyrody i środowiska kulturowego.

Poza tym wystąpiły tendencje rozwoju sfery usług i usługowo-produkcyjnej związanej z rynkiem odbiorców i użytkowników szerszym niż tylko gminny lub regionalny oraz inwestycje publiczne w zakresie infrastruktury związane z poprawą poziomu życia mieszkańców, ochroną środowiska oraz pogłębianiem poczucia tożsamości lokalnej, stanowiące generalnie działania zbieżne z kierunkami rozwoju gminy określonymi w studium i planie.

Analizując tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia robót należy stwierdzić, że:

1. Pozwolenia na budowę dotyczące zabudowy zagrodowej (a w jej ramach zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną) rozkładają się prawie równomiernie w obszarze gminy, z koncentracją w Jeżowie i Przybyszycach, co potwierdza generalnie utrzymujący się rolniczy charakter gminy.
2. Pozwolenia na budowę dotyczące zabudowy mieszkaniowej koncentrują się w Jeżowie oraz w innych miejscowościach o dobrej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej położonych w północnej i zachodniej części gminy, a także w terenach interesujących krajobrazowo o dobrej dostępności komunikacyjnej znajdujących się na południu gminy, co wiąże się zapewne z tendencją budowy drugich domów lub osiedlania się osób z zewnątrz,
3. Zabudowa produkcyjno-usługowa zarówno nowa jak i przebudowa oraz adaptacja obiektów istniejących koncentruje się wyłącznie w Jeżowie, co ma związek z dobrą dostępnością komunikacyjną i infrastrukturalną oraz modernizacją ośrodka gminnego jako centrum życia społecznego gminy.
4. Inwestycje w obiekty infrastruktury koncentrują się w Jeżowie oraz w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej.
5. Inwestycje w obiekty komunalnej infrastruktury technicznej wskazują na koncentrację ich w Jeżowie, przy zachowaniu planowego sposobu realizacji zadań, głównie w zakresie zbiorowego zapatrzenia w wodę (budowa i modernizacja ujęć wody) oraz sukcesywną rozbudowę wodociągów w pozostałych miejscowościach.
6. Inwestycje w zakresie dróg gminnych wskazują na konsekwentną realizację spójnego gminnego systemu dróg lokalnych powiązanych z istniejącymi drogami publicznymi wyższych kategorii, także – na modernizację układu ulicznego w centrum Jeżowa.
7. Inwestycje w „małe obiekty” – to głównie wymagające zgłoszeń budowanych elementy zagospodarowania terenu (ogrodzenia, wiaty, tablice reklamowe) koncentrują się w Jeżowie oraz obrębach wsi doń przyległych,
8. Inwestycje w rozbudowy i remonty budynków poza Jeżowem, który wyróżnia się na tle innych miejscowości koncentrują się w terenach dobrze skomunikowanych oraz w mniejszym zakresie – w terenach o walorach krajobrazowych, co wiąże się zapewne z przekształcaniem zabudowy na cele rekreacyjno-mieszkaniowe,

W zakresie podziałów nieruchomości najczęściej ich było w obrębie Jeżów oraz we wsiach przyległych, a dobrze skomunikowanych: Strzelna i Mikulin. Odrębną kategorią, jak się wydaje są podziały w miejscowościach na południu i południowym-wschodzie gminy, co wiąże się z zagospodarowaniem na cele nierolnicze, głównie mieszkaniowe lub rekreacyjne.

Z powyższych analiz wynika wniosek, iż ruch budowlany i działania modernizacyjne decydujące o zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym koncentrują się głównie w Jeżowie, gdzie zjawiska te występują wielokrotnie silniej niż w innych miejscowościach.

Osobną kategorię stanowią miejscowości:

- dobrze skomunikowane, o dobrych glebach, w których ruch budowlany wyraźnie wiąże się z modernizacją produkcji rolnej,

- o wybitnych walorach krajobrazowych i dobrej dostępności komunikacyjnej, w których ruch budowlany wiąże się z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną.

Powyższe tendencje zostały zdiagnozowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów. Ruch budowlany nie wyczerpuje obecnie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne w planie miejscowym.

Nieruchomości, których dotyczyły wyżej analizowane decyzje administracyjne związane z realizacją inwestycji i podziałem nieruchomości zobrazowano na rysunkach poglądowych nr 1a-7 pn. *Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym* oraz na planszy pn. *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów – wrzesień 2006.*

8. Analiza wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski o zmianę studium oraz o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowane w poniższej tabeli wpłynęły do Urzędu Gminy w Jeżowie po ogłoszeniu o przystąpieniu do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Termin na składanie wniosków został określony na dzień 30.06.2006 r.

Lp.	Położenie nieruchomości	Cel wniosku	Propozycja rozpatrzenia wniosku
1.	Jeżów; dz. 380/18 i 382	Zmiana przeznaczenia na części działki na cele zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej oraz produkcyjno-usługowe lub usługowe.	Wniosek niezgodny ze studium w części północnej (położonej poza 100 m pasem wzdłuż drogi krajowej) w zakresie funkcji mieszkaniowo-zagrodowych i usług. Wniosek w całości niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wymagana zmiana studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	Jeżów; dz. 460/1, 460/2, 461 i 462	Zmiana planu miejscowego polegająca na likwidacji drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 64 KD.	Wniosek zgodny ze studium. Wniosek niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wymagana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3.	Jeżów; dz. 1479/2 i 1480	Zmiana planu miejscowego polegająca na zmianie linii zabudowy oraz włączeniu całej działki nr 1479/2 do terenów oznaczonych symbolem 163 MNu .	Wniosek zgodny ze studium. Wniosek niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wymagana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu przepisów dot. odległości zabudowy od obiektów sąsiedniej stacji paliw. .
4.	Jasienin Duży; dz. 300/1	Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej.	Wniosek niezgodny ze studium (tereny zalesień wyłączone z zabudowy) oraz planem miejscowym. Wymagana zmiana studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5.	Przybyszyce; dz. 408/4	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na cele zabudowy mieszkaniowo-letniskowej	Wniosek niezgodny ze studium (tereny rolne wyłączone z zabudowy) oraz planem miejscowym. Wymagana zmiana studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6.	Strzelna; dz. 24	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele usług – budowa zajazdu turystycznego.	Wniosek niezgodny ze studium (tereny rolne wyłączone z zabudowy) oraz planem miejscowym. Wymagana zmiana studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w toku realizacji planu dla centrum miejscowości Jeżów władze gminy stwierdziły, że konieczna jest zmiana planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem 141 ZP,KP, 142 MRj, 143 MN, 144 US,ZP, 177 KX i 178 KD – zmiana ta nie wymaga zmiany studium, a tylko zmiany planu miejscowego.

Wnioski o zmianę planu lub studium, choć nieliczne koncentrują się w miejscowości Jeżów i innych wsiach o dobrej dostępności komunikacyjnej. Wnioski te dotyczą bezpośrednio lub pośrednio przeznaczenia gruntów rolnych na inwestycyjne cele nierolnicze

W obszarze gminy Jeżów brak jest decyzji, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 oraz art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim oraz decyzji celu publicznego dla terenów zamkniętych, gdyż tereny takie nie występują.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane były tylko do dnia 11.07.2003 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzje te, albo zostały skonsumowane w analizowanym w niniejszym opracowaniu pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, albo wygasły.

9. Wyniki analizy – ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

Kryteriami oceny aktualności studium są:

- zgodność wniosków o zmianę przeznaczenia terenu z zapisami studium i możliwość realizacji wniosków,
- zgodność studium z aktualnymi przepisami prawa,
- zgodność studium ze strategią oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego,
- spójność studium z innymi dokumentami regulującymi rozwój gminy Jeżów.

Analiza wniosków o zmianę studium została zawarta w tabeli umieszczonej w pkt 8 niniejszego opracowania. Nieruchomości te zilustrowano na planszy pn. *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów – załącznik graficzny. Generalnie należy ocenić, iż przyjęcie zawartych w tabeli wniosków do realizacji wymaga zmiany studium.* Wniosek dotyczący terenów oznaczonych symbolem 143 MN i 144 US,ZP nie wymaga zmiany studium.

Oceniając zgodność studium z przepisami prawa należy stwierdzić, że studium nie spełnia obecnie obowiązujących wymogów w zakresie zawartości merytorycznej i techniki budowy dokumentu studium. Poza tym dokument ten nie podlegał konsultacji społecznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, gdyż nie było to wymagane w czasie opracowania studium. Konieczne zatem jest:

- dostosowanie tekstu i rysunku uwarunkowań i rysunku studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia, w tym jednoznaczne określenie kierunków zagospodarowania w zakresie infrastruktury i komunikacji zwłaszcza w kontekście obowiązującego obecnie wymogu zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium;
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Jeżów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego);

- aktualizacji wymaga część studium dotycząca uwarunkowań, zwłaszcza w powiązaniu z dokumentami o znaczeniu regionalnym oraz gminnymi programami związanymi z rozwojem obszaru, a dotyczącymi zwłaszcza ochrony środowiska, ochrony zabytków oraz uwzględnienia przestrzeni publicznej,
- konieczne jest zdiagnozowanie w studium nowych tendencji przekształceń struktury przestrzennej gminy, identyfikacja konfliktów i zagrożeń oraz jednoznaczne określenie obszarów problemowych;
- zmiana studium winna być uzupełniona o uzasadnienie i syntezę.

Oceniając zgodność studium ze strategią oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego należy stwierdzić, że studium jest spójne z przesądzeniami strategii i planu województwa, w szczególności dotyczącymi kierunków przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tożsamości regionalnej, zagadnień ochrony środowiska i gospodarki odpadami. Weryfikacji wymaga system przyrodniczy gminy w powiązaniu z regionalnym systemem terenów chronionych (z uwagi na różne granice tych terenów i wymogi ochronne zawarte w stosowym rozporządzeniu wojewody skierniewickiego w sprawie obszarach chronionego krajobrazu oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego), zagospodarowanie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w związku z opracowaniem przez RZGW obszarów zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Rawki.

Oceniając spójność studium z innymi dokumentami regulującymi rozwój gminy Jeżów można stwierdzić, że wymienione w Planie Rozwoju Lokalnego cele i zadania są spójne z polityką rozwoju przestrzennego określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z *Programem ochrony środowiska gminy Jeżów* w studium należy uwzględnić kierunek zalesień niektórych gruntów rolnych o niskiej produktywności rolniczej. Tereny pod zalesienia zawarte studium winny być obecnie zweryfikowane w oparciu o granicę rolno-leśną wyznaczoną w oparciu o warunki glebowo – przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne a także nowe formy ochrony przyrody objęte systemem sieci ekologicznej EECONET oraz NATURA 2000. Dokonując zmiany studium należałoby także podjąć prace studialne dotyczące granicy polno-leśnej w gminie. Zagadnienia ochrony wód, ochrony przeciwpowodziowej oraz kopalin winny być zaktualizowane w oparciu o nowe dane i wymogi ochronne. W określaniu kierunków rozwoju gminy przy zmianie studium należy zwrócić uwagę na ważną dla przyszłości gminy Jeżów współzależność rozwoju turystyki i wypoczynku z zachowaniem i ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. W *Planie gospodarki odpadami* nie uwzględniono zawartych w studium wariantowych lokalizacji obiektu gospodarki odpadami (poza istniejącym wysypiskiem w miejscowości Popień). Kwestie te winny być rozwiązane w zmianie studium, w oparciu o ww. plan oraz programy regionalne lub powiatowe.

Reasumując, **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów wymaga zmiany zarówno w formie graficznej jak i tekstowej** w ściślejszym powiązaniu z opracowanymi i obowiązującymi dokumentami dotyczącymi rozwoju lokalnego oraz regionalnego a także - stanem prawnym terenów, w tym przesądzeniami planistycznymi zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wykonanie zmiany studium winno być poprzedzone sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego wymaganego przepisami odrębnymi.

10. Wyniki analizy – ocena aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów .

Kryteriami oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- zgodność wniosków o zmianę przeznaczenia terenu z ustaleniami planu,
- zgodność planu z tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżów oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- zgodność planu miejscowego z aktualnymi przepisami prawa.

Analiza wniosków o zmianę planu miejscowego została zawarta w tabeli umieszczonej w pkt 8 niniejszego opracowania. Nieruchomości te zilustrowano na planszy pn. *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów – załącznik graficzny.* Generalnie należy ocenić, iż przyjęcie zawartych w tabeli wniosków do realizacji wymaga zmiany studium. Wniosek dotyczący terenów oznaczonych symbolem 143 MN i 144 US,ZP wymaga zmiany planu miejscowego bez konieczności zmiany studium.

Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazują na koncentrację inwestycji pozarolniczych w Jeżowie i przyległych miejscowościach, przy stosunkowo równomiernym, znacznie mniej intensywnym ruchu budowlanym w pozostałych miejscowościach. Dającym się zdiagnozować zjawiskiem są inwestycje mieszkaniowe na południu gminy, w terenach o wybitnych walorach krajobrazowych. Ustalenia planu miejscowego w stopniu wystarczającym pozwalają na realizację powyższych inwestycji. Należy także stwierdzić, że znaczne rezerwy terenowe na cele inwestycyjne ustalone planem miejscowym w Jeżowie nie zostały zainwestowane i wymagają zweryfikowania.

Problemem jest fakt, iż plan miejscowy został opracowany, zgodnie z wówczas obowiązującymi przepisami, przy zachowaniu jedynie spójności z ustaleniami studium. Obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają wymóg, by plan miejscowy (w tym ew. zmiana planu) był sporządzany w oparciu i w zgodności ze studium. Stąd, pomimo, że gmina posiada plan miejscowy na prawie cały obszar (z wyjątkiem lasów SGGW) wyprzedzając konieczne będzie sporządzenie zmiany studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów sporządzony w trybie przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym. nie spełnia wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikające z obecnego stanu prawnego brak i dotyczą:

- odmiennych standardów dotyczących oznaczeń, symboli i nazewnictwa niż stosowanego w ustawie i przepisach wykonawczych oraz przepisach odrębnych (zwłaszcza dotyczących ochrony środowiska i przyrody),
- braku obiektów kwalifikowanych jako dobra kultury współczesnej oraz terenów przestrzeni publicznej (z uwagi na brak tych zagadnień w dokumencie studium),
- brak ustaleń dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi i ich skutkami oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (z uwagi na brak stosownych dokumentów i opracowań studialnych wynikających z Prawa Wodnego i Prawa ochrony środowiska) a także obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka,
- zastosowania skali 1:5000 jako podstawowa skala rysunków planu (z wyjątkiem rysunku planu dla centrum Jeżowa),
- brak opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Generalnie należy stwierdzić, że dokonane po uchwaleniu planu miejscowego zmiany w przepisach odrębnych mogą mieć wpływ na interpretację ustaleń planu, zwłaszcza dla terenów, do których odnoszą się jedynie ustalenia ogólne planu. Nie stwierdzono sytuacji, gdy przepisy prawa, a zwłaszcza przepisy odrębne są sprzeczne z ustaleniami planu miejscowego lub powodują brak możliwości realizacji planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów choć niedostosowany do aktualnych wymogów prawnych (ustawy i rozporządzenia) zawiera ustalenia, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszaru. Skala rysunków planu jest dostosowana do jego problematyki i jest wystarczająca dla terenów wiejskich. W przypadku zmiany planu konieczne jest uszczegółowienie ustaleń, a także zachowanie skali rysunku planu oraz sporządzenie towarzyszącym prognoz i rozstrzygnięć wynikających z wymogów obecnej ustawy.

Konieczne jest wykonanie wyprzedzająco w stosunku do zmiany planu opracowania ekofizjograficznego – najlepiej dla całego obszaru gminy Jeżów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak, by to opracowanie mogło służyć obu dokumentom (tj. zmianie studium oraz zmianom planu miejscowego). Z uwagi na spójność a nie zgodność obowiązującego planu miejscowego ze studium konieczne jest sporządzenia zmiany studium, by doprowadzić do wymaganej ustawą zgodności obu dokumentów.

Zgodnie z przepisem art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalone po 01.01 1995 r. zachowują moc, co nadal pozwala na funkcjonowanie tych dokumentów w obiegu prawnym oraz – na dokończenie w nich zmian zachowując tryb nowej ustawy, co wynika z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Wnioski do prac planistycznych – program opracowania zmian studium i planu miejscowego.

Wyniki analiz zawarte w pkt 9 i 10 niniejszego opracowania prowadzą do następujących wniosków dotyczących prac planistycznych:

1. Sporządzenia opracowania ekofizjograficznego podstawowego najlepiej dla całego obszaru gminy Jeżów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego) ze wskazaniem granicy polno-leśnej .
2. Sporządzenia zmiany planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolami 141 ZP,KP, 142 MRj, 143 MN, 144 US,ZP, 177 KX i 178 KD w Jeżowie (w wykonaniu wniosku władz gminy), gdyż nie wymaga to zmiany studium.
3. Zmiana (aktualizacja) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów w granicach administracyjnych, z dostosowaniem do aktualnych wymogów prawnych dla tego typu dokumentów oraz z uwzględnieniem powiązań z innymi dokumentami (programami lub planami dotyczącymi rozwoju gminy oraz zagospodarowania przestrzennego w skali regionu lub subregionu).
4. Wykonanie zmiany lub zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów jako realizacja wniosków uwarunkowanych zmianą studium (uwaga: na etapie zmiany studium wnioski te winny być ponownie przeanalizowane w kontekście zgodności z polityką przestrzenną gminy).
5. Aktualizacja (zmiana) miejscowego planu w granicach poszczególnych terenów lub obszarów określonych w studium (w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne) z uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego i faktycznego zagospodarowania terenów oraz przepisów dotyczących gospodarki przestrzennej.

Wskazane jest zastosowanie techniki cyfrowej opracowania rysunków powiązanych z bazą danych lub systemem informacji przestrzennej.

Brak jest obecnie możliwości określenia terminów oraz harmonogramu działań z uwagi na przewidywane zmiany w ustawie dotyczącej planowania przestrzennego lub przepisach odrębnych związanych z gospodarką przestrzenną, a co za tym idzie wysoką niepewnością otoczenia prawnego systemu planowania przestrzennego. Nie bez znaczenia jest konieczność zastosowania procedury zamówień publicznych z uwagi na wysokie koszty opracowań i ich pracochłonność oraz ich czas wynikający z trybu sporządzania studium i planu miejscowego.

W załączeniu propozycje uchwał dotyczących aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

12. Wzory uchwał

Uchwała nr

Rady Gminy Jeżów

z dnia

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717, z późn. zm.) Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżów przedstawione przez Wójta Gminy Jeżów w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą nr V/38/99 Rady Gminy Jeżów z 25.02.1999 r.

§ 2. Uznaje się studium, o którym mowa w § 1. niniejszej uchwały za nieaktualne i wymagające zmiany (aktualizacji) w całości, w granicach administracyjnych gminy Jeżów.

§ 3. Zobowiązuje się Wójta Gminy Jeżów do podjęcia działań zmierzających do sporządzenia zmiany (aktualizacji) studium z uwzględnieniem aktualnych przepisów odrębnych oraz przepisów dotyczących planowania przestrzennego, w tym trybu sporządzania zmiany studium.

§ 4. Do czasu uchwalenia nowego studium lub dokumentu rangi studium – obowiązuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr
Rady Gminy Jeżów
z dnia

**w sprawie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Jeżów**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717, z późn. zm.) Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżów przedstawione przez Wójta Gminy Jeżów w celu oceny aktualności miejscowego planu przestrzennego gminy Jeżów uchwalonego uchwałą nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z 14.03.2002 r.

§ 2. Uznaje się plan miejscowy, o którym mowa w **§ 1.** niniejszej uchwały za aktualny.

§ 3. Dopuszcza się zmiany (aktualizację) planu na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Jeżów, w miarę potrzeb oraz zgłaszanych wniosków, które winny być przed podjęciem prac planistycznych analizowane pod kątem zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów oraz obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Zobowiązuje się Wójta Gminy Jeżów do podjęcia działań zmierzających do zapewnienia zgodności przy sporządzeniu zmian planu miejscowego, z obowiązującymi przepisami.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

13. Załączniki graficzne

Spis treści:

1.Podstawa prawna opracowania.....	2
2.Przedmiot i cel opracowania.....	2
3.Wykorzystane materiały.....	2
4.Analiza zgodności opracowań planistycznych z aktualnymi przepisami prawa.....	3
4.1 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów z przepisami prawa.....	3
4.2 Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów z przepisami prawa.....	9
5.Analiza spójności opracowań planistycznych z przyjętymi lokalnymi dokumentami programowymi dotyczącymi rozwoju gminy.	17
6.Analiza spójności opracowań planistycznych z regionalnymi dokumentami planistycznymi, w szczególności z planem zagospodarowania województwa łódzkiego.	23
7.Rozmieszczenia inwestycji budowlanych i podziałów nieruchomości – tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzeni gminy wynikające ze zrealizowanych i realizowanych inwestycji	26
8.Analiza wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 30	
9.Wyniki analizy – ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospo- darowania przestrzennego gminy Jeżów.	31
10.Wyniki analizy – ocena aktualności miejscowego planu zagospodarowania prze- strzennego gminy Jeżów	33
11.Wnioski do prac planistycznych – program opracowania zmian studium i planu miejscowego.....	34
12.Wzory uchwał.....	36
13.Załączniki graficzne.....	37