

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Jeżowie
z dnia

GMINA JEŻÓW



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

FORMA UJEDNOLICONA

Jeżów, 2024 r.

Sporządzający projekt zmiany Studium: **Burmistrz Jeżowa**

Projekt studium opracowany przez:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO-HANDLOWO-USŁUGOWE

"MUR" Zbigniew Murawski

96-100 SKIERNIEWICE, ul. Prądyńskiego 13

tel./fax. (46) 834-81-23, kom. 607-570-039

e-mail: archmurawska@friend.pl

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

Projekt zmiany opracowany
przez:



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

Autor opracowania:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania suikzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Współpraca:

inż. Natalia Wartalska

uprawniona do sporządzania suikzp na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Informacje ogólne. Podstawa formalno – prawna.

Podstawą prawną opracowania zmiany Studium stanowi uchwała Nr XXXIX/271/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów realizowana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

W ramach prac nad przedmiotowej zmiany Studium dokonano kompleksowej aktualizacji uwarunkowań oraz zweryfikowano politykę przestrzenną Gminy w zakresie określonym w ww. uchwale.

Z uwagi na szeroki zakres aktualizacji informacji zawartych w części uwarunkowania w części tekstowej nie wyróżniano ich, w części graficznej wyróżniono odpowiednimi oznaczeniami. Zmiany w części kierunkowej wyróżniono w części tekstowej kolorem niebieskim, w części graficznej odpowiednimi oznaczeniami.

W 2022 r. Wójt Gminy Jeżów przeprowadził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która pozwoliła Radzie Gminy Jeżów na sformułowanie oceny, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji.

Gmina Jeżów posiada opracowaną strategię rozwoju, której ustalenia zostały uwzględnione w niniejszym dokumencie.

2. Cel, przedmiot i zakres opracowania zmiany studium.

Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów jest są ustalenia Studium w zakresie określonym uchwałą Nr XXXIX/271/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów:

- 1) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) możliwości prowadzenia eksploatacji kopalin, ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin, ustanowionych obszarów i terenów górniczych;
- 3) rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 4) polityki przestrzennej określonej dla wyznaczonych w Studium terenów rolnych oznaczonych na rysunku Studium symbolami R1, R2 i RE.

W związku z realizacją ww. uchwały o przystąpieniu do zmiany studium ponowne przeanalizowano i zdiagnozowano uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz – zrewidowano politykę przestrzenną w obszarze gminy Jeżów z uwagi na zmianę przepisów odrębnych mających wpływ na zagospodarowanie przestrzennego Gminy, zaobserwowane nowe tendencje rozwoju obszaru Gminy i nowe zamierzenia inwestycyjne, które nie mogą być zrealizowane w sposób wynikający z kierunków rozwoju Gminy zawartych w obowiązującym studium uchwalonym uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

Wejście w życie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym skutkuje koniecznością zachowania, przy opracowaniu planów miejscowych i ich zmian, zgodności planu z ustaleniami studium. Niezmiennie ważne z punktu widzenia zapewnienia czynnego udziału społeczności lokalnej w stanowieniu dokumentów decydujących o aktach prawa miejscowego jest wymagane obecnie zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu studium, przeprowadzenie strategicznej oceny

oddziaływania na środowisko oraz upublicznienie projektu studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przed jego uchwaleniem poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia oraz możliwość składania uwag do projektu studium.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje problematykę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu uwarunkowań prawnych wynikających z ww. nowych przepisów a także – z innych dokumentów studialno-planistycznych, przede wszystkim o charakterze regionalnym dotyczących obszaru gminy Jeżów.

Studium składa się z:

1) **Tekstu zmiany studium** zawierającego:

- a) **Cześć A** – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów wraz z załącznikami graficznymi w skali 1:25 000 w postaci plansz tematycznych:
 - Uwarunkowania wynikające z istniejących funkcji terenów oraz przesądzeń planu miejscowego (zał. graficzny nr 1 do tekstu),
 - Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków (zał. graficzny nr 2 do tekstu),
 - Infrastruktura techniczna – uwarunkowania o charakterze lokalnym i ponad-lokalnym (zał. graficzny nr 3 do tekstu),
 - Uwarunkowania wynikające ze stanu zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody (zał. graficzny nr 4 do tekstu),
- b) **Cześć B** – kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów,
- c) **Cześć C** – objaśnienia przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń studium;

2) **Rysunku zmiany studium** w skali 1:25 000 będącym integralną częścią zmiany studium, przedstawiający w formie graficznej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

CZĘŚĆ A**Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów****1. Ogólna charakterystyka Gminy**

Struktura stanu użytkowania obszaru gminy Jeżów w latach 2002 – 2022 (wg danych ewidencji gruntów) przedstawia się następująco:

GMINA JEŻÓW – zestawienie powierzchni wg użytków				
Rodzaj użytku	2002	2003	2008	2022
Grunty orne	5 100	5124	5111	5090
Sady	89	89	91	82
Łąki trwałe	182	182	184	182
Pastwiska trwałe	180	181	180	178
Lasy i grunty leśne	448	450	456	417
Pozostałe grunty	381	382	387	459
Razem:	6 380	6 408	6 409	6408

Powierzchnia Gminy wynosi 6 408 ha. Gmina zlokalizowana jest w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego, w zasięgu Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, we wschodniej części powiatu brzezińskiego.

Gmina liczy 3 206 mieszkańców (wg GUS, 2021 r.). Gęstość zaludnienia wynosi 50 osób/km². Gmina Jeżów podzielona jest na 21 sołectw: Jeżów, Góra, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Jankowice, Jankowice Kolonia, Kosiska, Lubiska, Lubiska Kolonia, Mikulin, Mościska, Olszewo, Popień Parcela, Przybyszyce, Rewica, Rewica Kolonia, Rewica Szlachecka, Strzelna, Taurów, Wola Łokotowa, Zamłynie. W skład sołectw wchodzi 32 miejscowości: Brynica, Brzozowica, Dąbrowa, Frydrychów, Góra, Jankowice, Jankowice Kolonia, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Kosiska, Leszczyny Kolonia, Lubiska, Lubiska Kolonia, Marianówek, Mikulin, Mikulin Parcela, Mościska, Olszewo, Popień, Popień Parcela, Przybyszyce, Rewica, Rewica Kolonia, Rewica Królewska, Rewica Szlachecka, Stare Leszczyny, Strzelna, Taurów, Władysławowo, Wola Łokotowa, Zamłynie i Jeżów, który 1 stycznia 2023 r. odzyskał status miasta.

W ostatnich latach podstawową funkcją Gminy była produkcja rolnicza. Przeważają gospodarstwa rolne małe o powierzchni nieprzekraczającej 5,0 ha.

Wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest wysokie, chociaż aż 61,67 % gleb można zaliczyć do dobrych.

Obecnie gmina Jeżów jest obszarem, który charakteryzuje się rozwojem zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej oraz produkcyjnej, natomiast w mniejszej części zagrodowej. Funkcję głównego ośrodka handlowo-usługowego pełni miejscowość Jeżów.

Funkcjami, które zaznaczają się w ostatnich latach są: rozwój mieszkalnictwa (głównie w postaci adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), funkcja rekreacji indywidualnej całorocznej, obsługa komunikacji i transportu oraz aktywizacja gospodarcza w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego. Rosnąca aktywność gospodarcza pozarolnicza powiązana jest w znacznej mierze z dostępnością rynków zbytu w pobliskich dużych aglomeracjach miejskich Łodzi i Warszawy a także

z dogodnym dostępem do przebiegającej przez obszar gminy drogi krajowej nr 72 i drogi wojewódzkiej nr 705 i dróg powiatowych łączącym obszar Gminy z okolicznymi i wielkomiejskimi miejscami edukacji i pracy.

2. Położenie i powiązania funkcjonalne.

Gmina Jeżów położona jest w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego i graniczy z następującymi gminami: Rogów, Słupia, Głuchów, Żelechlinek, Koluszki.

Gmina Jeżów pod względem geograficznym położona jest w mezoregionie Wzniesienia Łódzkie, w makroregionie Wzniesienia Południowomazowieckie, w podprovincji Niziny Środkowopolskie.

Przez obszar Gminy przebiega dział wodny III i IV rzędu. Powiązanie sieci rzecznej z obszarami sąsiednich Gmin tworzą rzeki Rawka i Rawka–Rewica – w południowej części Gminy oraz Jeżówka (dopływ Łupii – w części północnej).

Najsilniejsze związki łączą mieszkańców Gminy z Łodzią jako stolicą regionu oraz z pobliskimi mniejszymi ośrodkami miejskimi: Brzezunami (siedzibą powiatu) i Koluszkami. Gmina Jeżów znajduje się w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym (ŁOM) spełniając kryterium ekonomiczno-społeczne zaliczające ją do tego obszaru, a wynikające z odbiegającego od rolniczego charakteru rynku pracy, aktywności gospodarczej i warunków mieszkaniowych. Gmina Jeżów nie spełnia natomiast kryterium demograficznego oraz przestrzennego (związanego z udziałem terenów zainwestowanych nierolniczo oraz zurbanizowanych), gdyż obszar Gminy jest słabo zurbanizowany (z wyjątkiem miasta Jeżów), a struktura demograficzna nie podlega dynamicznym przemianom. Stąd wniosek, że obecnie gmina Jeżów położona jest raczej na granicy zasięgu ŁOM, w strefie rosnących wpływów Łodzi jako czynnika dynamizującego przemiany struktury funkcjonalno-przestrzennej. Gmina Jeżów zachowuje dotychczasowe lokalne powiązania z gminami sąsiednimi i najbliższymi miastami średnimi.

3. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, użytkowania zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz stanu prawnego gruntów.

Obecnie ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Jeżów wynika z historycznych przesądzeń lokacyjnych, które sięgają czasów średniowiecza.

Wyraźnie zaznacza się zespół miejscowości: Jeżów, Mikulin, Jasienin Mały oraz Jasienin Duży związanych z lokalizacją dóbr duchownych (kościelnych) – tj. prepozytury Benedyktynów w Jeżowie wraz z nadaniem fundacyjnym wsi służebnych: Mikulin (część folwarczna była nazywana później folwarkiem Jeżów) i Jasienin. W późniejszym okresie (XVI w.) do dóbr klasztornych dołączona została wieś Góra (z młynem wodnym). We wsiach tych przeważa zabudowa zagrodowa skupiona wzdłuż lokalnych dróg. Tradycja budowlana stanowiła, że zagrody te były lokalizowane po jednej stronie drogi wiejskiej, najczęściej przebiegającej równoległe do lokalnego cieku.

Odmienny od tego schematu był układ przestrzenny dotyczył miejscowości Jeżów. Należy domniemywać, iż pierwotny, przedlokacyjny układ przestrzenny miejscowości Jeżów podporządkowany był zespołowi kościelno-klasztornemu o cechach obronnych (rejon obecnego kościoła św. Andrzeja) i funkcji osady jako granicznej pomiędzy Ziemią Rawską wchodzącą w skład Mazowsza a Ziemią Łęczycko-Sieracką wchodzącą w skład Korony. W

Jeżowie zlokalizowana była komora celna i targowisko obsługujące szlak handlowy z Pomorza do Sandomierza oraz prawdopodobnie kształtujący się szlak lokalny z Łowicza do Piotrkowa Trybunalskiego. Na tego typu funkcje wskazuje usytuowanie obiektów i historyczny układ drogowo – uliczny w rejonie zespołu kościelnego. Obecny układ głównych ulic: Brzezińskiej i Rawskiej zachowuje kierunek głównego historycznego szlaku handlowego.

Jeżów zachował do dzisiaj układ miasta lokacyjnego (lokacja na prawie niemieckim w 1334 r.). Wielofunkcyjna struktura przestrzenna Jeżowa wynikała z jego położenia jako osady targowej a następnie miasta na ww. szlaku handlowym z Pomorza do Sandomierza, przy zachodniej granicy Mazowsza. W części historycznego miasta zachowała się zwarta, 1-2 kondygnacyjna zabudowa pierzejowa, z dominantą przestrzenną, którą stanowi zespół poklasztorny benedyktyński – obecnie zespół kościołów pw. św. Andrzeja (XVI w.) i pw. św. Józefa (pocz. XX w.) wraz z towarzyszącym terenem zieleni (dawny cmentarz i relikty romańskie dawnego klasztoru) stanowiący pierwotne założenie kościelno-klasztorne o znaczeniu obronnym (zespół jest widoczny z odległości ok. 10–15 km – stanowiąc charakterystyczny element krajobrazu południowej części Wzniesień Łódzkich). Świadectwem lokacji Jeżowa jest rynek wraz z otaczającym układem ulic przylegający do ukształtowanego przebiegu szlaków handlowych przechodzących przez Jeżów. Miasto rozwijało się do połowy XVII w. głównie jako ośrodek wymiany handlowej (targi i jarmarki) oraz rzemiosła, obsługującego lokalny rynek. Mieszczenie Jeżowscy oprócz zajęć rzemieślniczych, czy handlu uprawiali także niewielkie gospodarstwa rolne. Reliktem tych nadań jest znaczny areał gruntów wchodzących w skład obrębu Jeżów. W Jeżowie istniała szkoła parafialna znana z wysokiego poziomu nauczania.

Po przeniesieniu stolicy z Krakowa do Warszawy znaczenie Jeżowa jako ośrodka wymiany handlowej uległo obniżeniu. Upadek miasta spowodowany został ostatecznie przez najazdy szwedzkie i wojska Rakoczego oraz rokosz Zebrzydowskiego w II połowie XVII w.

Miasto liczące w II połowie XVI w. ok. 1000 mieszkańców uległo w II połowie XVII w. prawie całkowitemu wyludnieniu, a z zabudowy zachowały się obiekty zespołu kościelno-klasztornego oraz kilka chałup. Powiększeniu uległ w tym czasie cmentarz, na którym wybudowano kościół pw. św. Leonarda. W tym rejonie istniał prawdopodobnie szpital i przytułek dla starców i sierot. Odbudowa miasta odbywała się stopniowo, ale do czasów rozbiorów miasto nie osiągnęło liczby ludności z czasów swojej świetności. Po II rozbiore Polski Jeżów znalazł się w granicach Prus. W okresie wojen napoleońskich – w granicach Księstwa Warszawskiego.

W 1807 r. miasto strawił pożar, który zniszczył większość budynków. Przemarsze wojsk napoleońskich i pruskich oraz epidemia cholery w 1809 r. spowodowały spustoszenia i upadek miasta. Przestały funkcjonować jarmarki, zamknięto klasztor i zawieszono działalność szkoły elementarnej.

Powolna odbudowa miejscowości od połowy XIX w. skutkowałą powstaniem zespołu parterowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zlokalizowanej pierzejowo wzdłuż głównych ulic i rynku. Postępujący w tym czasie rozwój gospodarczy zachodnich ziem polskich w ramach Kongresówki (regionu łódzkiego) uwarunkowany był w znacznej mierze dostępnością źródeł energii, przede wszystkim wody (jako źródła zaopatrzenia maszyn parowych) oraz transportu kolejowego. Linia kolejowa Warszawsko-Wiedeńska ominęła Jeżów, a miasto, jako położone na wododziale nie posiadało warunków korzystnych dla lokalizacji obiektów ówczesnych technologii produkcji. W 1869 r. Jeżów stracił prawa miejskie na mocy dekretu carskiego. Z początkiem XX w. w latach 1907-1914 zbudowano okazały kościół parafialny pw. św. Józefa wraz z dzwonnica. W okresie działań wojennych I wojny światowej

istotnym dla rozwoju Jeżowa była budowa kolejki wąskotorowej relacji Rogów – Biała Rawska z towarzyszącymi obiektami obsługi szlaku kolejowego. Linia ta funkcjonowała do połowy lat 90-tych XX w. na cele lokalnego transportu, a obecnie wykorzystywana jest okresowo w celach turystyczno – krajoznawczych. W latach międzywojennych Jeżów pełnił rolę lokalnego ośrodka handlu i rzemiosła. Sklepy wbudowane były w budynki mieszkalne. Dominowała zabudowa pierzejowej z wysokimi dachami i kalenicą równoległą do pierzei, zaś na obrzeżach – zabudowa wolnostojąca 1-kondygnacyjnej z częściowo użytkowym poddaszem (facjatką).

Ludność żydowska pojawiła się w Jeżowie na stałe u schyłku XVIII w. W latach 20-tych XX w. stanowiła ok. 40 % mieszkańców Jeżowa. Ludność ta zamieszkiwała obszar w granicach ulic: Piotrkowskiej, Brzezińskiej i Sobieskiego (dawnej ul. Stodolnej). Pozostał po niej teren dawnego kirkutu pomiędzy ul. Rawska a Kwiatową. Inne obiekty związane z tą społecznością to zabudowa mieszkaniowo-usługowa pierzejowa 1 – kondygnacyjna, z osiowo lub niesymetrycznie rozmieszczonymi bramami przejazdowymi. Budynki takie zlokalizowane zostały w zachodniej pierzei ulicy Piotrkowskiej. Tam też znajdowała się synagoga (zburzona przez Niemców podczas II wojny światowej). Kwartał „dzielnicy żydowskiej” jest obecnie słabo czytelny w układzie przestrzennym miejscowości, choć potencjalnie może być uczytelniiony poprzez sąsiedztwo zespołu cmentarza wraz z kościołem św. Leonarda i przyległym terenem zieleni oraz dworcem autobusowym.

Podczas kampanii wrześniowej Jeżów został zbombardowany, a w dniach 9–10 września 1939 r. stoczona została pod Jeżowem bitwa pomiędzy przebijającymi się ku Warszawie wojskami polskim Armii Łódź a Niemcami. Wydarzenia te upamiętnia cmentarz wojenny żołnierzy polskich przy ul. Bohaterów Września. Zlokalizowane w obrębie cmentarza mauzoleum rodziny gen. Rozwadowskiego jest obiektem wcześniejszym i pochodzi z 1884 r.

Powojenny rozwój Jeżowa wiąże się głównie z jego funkcją (od lat 50-tych) gminnego ośrodka obsługi. W szczególności w zakresie: oświaty (Zespół Szkolno-Przedszkolny w Jeżowie), lokalnego sportu i kultury (Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji) wraz z parkiem kultury, sportu i wypoczynku (zlokalizowanym w centrum Jeżowa na zapleczu urzędu gminy) – urządzonym dla potrzeb cyklicznych imprez masowych integrujących lokalną społeczność, zmodernizowany amfiteatr, plac zabaw dla dzieci, boisko sportowe GLKS „Olimpia”, opieki zdrowotnej (Gminny Ośrodek Zdrowia), administracji (Urząd Gminy), instytucje otoczenia biznesu (bank spółdzielczy, placówki innych banków i instytucji ubezpieczeniowych). Obiekty te zlokalizowane są w centrum miejscowości oraz – na granicy historycznego układu urbanistycznego w przypadku obiektów o większych kubaturach i zapotrzebowaniach terenowych jak zespół szkół i urząd gminy, GOKSiR. Obiekty produkcyjne, tworzące lokalne marki, jak produkcja wędlin, stolarstwo zlokalizowane są raczej peryferyjnie w stosunku do historycznego układu przestrzennego, z dobrą dostępnością komunikacyjną do drogi krajowej nr 72 (Łódź – Rawa Mazowiecka).

Odrębny układ funkcjonalno – przestrzenny obejmuje zespół miejscowości składających się na dawny klucz majątku szlacheckiego (od XVI w., wcześniej dobra klasztorne) wsi: Popień, Popień Parcela, Dąbrowa, Lubiska, Rewica i Leszczyny. Główny folwark klucza zlokalizowany był we wsi Popień. Popień obejmował wieś i Kolonię. We wsi Popień do 1953 r. znajdował się urząd gminy Popień, do której należał też Jeżów. W folwarku funkcjonowała fabryczka krochmalu, cegielnia i pasieka. Obszar dworski dzielił się na trzy folwarki: Popień, Dąbrowę i Podlesie. Parcelacji majątku Popień dokonał w latach 1873-93 Karol Sulikowski, syn naczelnego inżyniera Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej. Miejscowości: Popień, Popień Parcela i Dąbrowa mają układ przestrzennych wsi dworskich, podporządkowanych założeniu przestrzennemu dworu wraz z parkiem i folwarkiem. Dwory wraz z parkami zachowały się w: Dąbrowie (obecnie dom pomocy społecznej) i

miejsowości Popień. Relikty dworu i parku wraz ze szpalerami drzew są jeszcze czytelne w Leszczynach. Układ ten zaznacza się także w krajobrazie poprzez zespoły zieleni wysokiej, jak szpalery przydrożne urozmaicające rozłogi pól uprawnych.

Wsie o rodowodzie szlacheckim z niewielkimi folwarkami to: Jankowice, Kosiska, Mościska, Wola Łokotowa (wraz z folwarkiem i Zamłyniem). Jankowice powstały jako wieś szlachecka z folwarkiem i założeniem dworsko-parkowym (obecny stan datowany jest na przełom XIX i XX w.), którym towarzyszy skupiona zabudowa wsi (po jednej lub obu stronach drogi).

Parcelacje majątków szlacheckich w XIX w. przyczyniły się do wydzielenia mniejszych wsi włościańskich o zabudowie częściowo rozproszonej, jak: Brynica (wydzielona z majątku Wola Łokotowa), Frydrychów (wydzielony z gruntów wsi Popień), Leszczyny Kolonia, Popień Parcela (wydzielona z gruntów wsi Popień), Rewica B i część Rewicy B zwana Helenowem (wydzielone z majątku Popień), Rewica Kolonia, Rewica Królewska, Stare Leszczyny i Władysławowo (powstałe z parcelacji majątku Leszczyny).

Parcelacje majątków w XX w. skutkowały powstaniem tzw. kolonii na gruntach rozparcelowanych, o rozproszonej zabudowie (np. Jankowice Kolonia, Lubiska Kolonia, Rewica A (Szlachecka)).

Mniejsze wsie włościańskie zlokalizowane w dolinie Rawki i Rawki–Rewicy często związane były z funkcją osad młyńskich. Młyny istniały w: Górze, Jankowicach, Lubiskach (między Lubiskami a Rewicą), Woli Łokotowej i Zamłynie. Niektóre z obiektów istnieją do dziś, jak młyn w Jankowicach. Karczmy zlokalizowane były w miejscowościach położonych przy głównych traktach w: Jeżowie, Kosiskach, Mikulinie.

Specyficzne osadnictwo zakładane przez grupy ludności mniejszości religijnych występowało na rubieżach gminy. Osadą taką jest Marianówek (w gruntów obrębie wsi Taurów) – pierwotnie składający się z folwarku i dużego domu mieszkalnego dla wspólnoty. Obecnie we wsi przeważa zabudowa rozproszona. Ludność pochodzenia niemieckiego zamieszkiwała we wsi Taurów (reliktem jest dawny cmentarz ewangelicki).

Specyficzną miejscowością są Przybyszyce – wieś włościańska należąca do dóbr Głuchów w obrębie Księstwa Łowickiego. Wieś posiada zwartą zabudowę wzdłuż drogi lokalnej (pierwotnie – po jednej jej stronie). Wsią typowo włościańską jest także Strzelna.

Zabudowa rozproszona powstała głównie w wieku XX zlokalizowana jest w miejscowościach: Olszewo, Lubiska Kolonia.

Obecny sposób zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów jest w dużej mierze zdeterminowany warunkami środowiska przyrodniczego. Duże przestrzenie bezleśne przeznaczone są na cele upraw rolnych (największe kompleksy w części centralnej i północnej, gdzie występują najlepsze klasy gleb). Są to tereny o stosunkowo małej bioróżnorodności, narażone na erozję powierzchniową i dość wrażliwe na wszelkiego typu zanieczyszczenia (sprzyja temu bogata rzeźba terenu oraz budowa geologiczna). Tereny o największej aktywności biologicznej znajdują się w południowej części gminy i związane są z doliną rzeki Rawki i jej dopływów.

Wzdłuż dróg lokalnych rozwinęła się sieć osiedleńcza bazująca na wyżej opisanej historycznej sieci osadniczej. Wsie mają charakter „ulicówek” i „rzędówek”, rzadziej wsi „sznurowej”. Taki układ przestrzenny przy coraz większym natężeniu ruchu kołowego nie stwarza korzystnych warunków życia ich mieszkańcom. Jedynie miejscowość gminna – Jeżów, posiada złożony, małomiasteczkowy układ przestrzenny z zarysowanym rynkiem. Układ ten z dominantą kościoła podlega częściowej ochronie konserwatorskiej (strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony układu rozplanowania).

Dotychczasowe przesądzenia planistyczne oraz stan zagospodarowania terenu potwierdzają rolę Jeżowa jako gminnego ośrodka obsługi o wielofunkcyjnym charakterze. W układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy nie wytworzyły się silne subgminne ośrodki obsługi.

Zwarta, pierzejowa zabudowa występuje w obrębie starego miasta lokacyjnego, w Jeżowie - wzdłuż ulicy Piotrkowskiej, Brzezińskiej i Rawskiej i Łowickiej. Ubytki uzupełniane zostały zabudową zwartą (w obrębie strefy konserwatorskiej) oraz wolnostojącą lub bliźniaczą skupioną wzdłuż wytyczonych ulic lokalnych. Zrealizowane w latach 70-tych i 80-tych osiedle zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej w rejonie ulicy Kwiatowej, Kaczeńcowej i Łąkowej nie kontynuuje historycznego układu przestrzennego, skala obiektów nie nawiązuje do wykształconych historycznie form zabudowy. Natomiast położenie osiedla w stosunku do reszty miejscowości, a zwłaszcza historycznego centrum powoduje, że nie jest ono elementem dysharmonijnym w krajobrazie.

Wielkokubaturowe obiekty użyteczności publicznej jak; urząd gminy, zespół szkół, bank spółdzielczy zlokalizowane są w sposób niekonfliktowy na obrzeżu historycznego układu przestrzennego w otoczeniu zieleni towarzyszącej. Pozostałe usługi i zabudowa mieszkaniowo-usługowa wkomponowane są harmonijnie w istniejącą strukturę przestrzenną. Obserwuje się powolny zanik tymczasowych form zagospodarowania terenu, jak pawilony.

Zagospodarowanie terenów na zapleczu istniejącej zabudowy w północnej części miejscowości Jeżów napotyka problemy z uwagi na źródłkowy charakter terenów otwartych w tym rejonie.

Powstałe w ostatnich latach obiekty produkcyjne i obsługi komunikacji o większych gabarytach zlokalizowane są raczej peryferyjnie, z dostępem przede wszystkim z drogi krajowej nr 72. Obiekty obsługi komunalnej i obsługi rolnictwa, jak targowica oraz oczyszczalnia ścieków, położone są peryferyjnie w stosunku do zainwestowania miejscowości Jeżów.

Funkcją, która wpisuje się w krajobraz doliny Rawki i Rawki-Rewicy jest zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowo-rekreacyjna, która pojawia się w terenach atrakcyjnych krajobrazowo jako zabudowa plombowa w ramach struktur istniejących wsi lub zespoły nowej zabudowy w miejscowościach: Rewicy Królewskiej, Rewicy, Lubiskach, Brynicy (część obrębu Taurów – Brynica) i Taurowie.

Pozostałe wsie zachowały funkcje związane z rolnictwem oraz historycznie ukształtowany układ zabudowy, z tym, że pojawia się tendencja do obustronnej zabudowy istniejących dróg lokalnego układu komunikacyjnego. Elementarne ośrodki obsługi zlokalizowane są w rejonie skrzyżowań lokalnego układu komunikacyjnego z drogami ponadlokalnym. Historycznie ukształtowane zespoły dworsko-parkowe zachowały elementy rozplanowania, natomiast zabudowania pofolwarczne, o ile się zachowały, zostały znacznie przekształcone i przystosowane do funkcji produkcyjnych, usługowych lub mieszkalnictwa wielorodzinnego.

Zabudowa występująca w obszarze wiejskim Gminy koncentruje się w kilkudziesięciu miejscowościach: Dąbrowa, Frydrychów, Góra, Jankowice, Jankowice-Kolonia, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Kosiska, Leszczyny-Kolonia, Lubiska-Kolonia, Marianówek, Mikulin, Mikulin-Parcela, Mościsk, Popień, Popień-Parcela, Olszewo, Przybyszyce, Rewica, Rewica Szlachecka, Rewica-Kolonia, Stare Leszczyny, Strzelna, Władysławowo, Wola Łokotowa i Zamłyń.

Destrukcyjnie na krajobraz rozłogu pól działają tereny powierzchniowej eksploatacji (Jeżów – rejon Szpitalnej Góry) oraz zamknięte wysypisko odpadów w miejscowości Popień Parcela.

W Jeżowie występują także obszary przestrzeni publicznej, którymi są:

- historyczny rynek miasta lokacyjnego ograniczony przestrzeniami ulicy Łowickiej od

- strony zachodniej i zespołem kościelnym od strony wschodniej,
- aleja 3-Maja wraz z kapliczką ,zamknięta od północy zespołem kościelnym,
 - park kultury, sportu i wypoczynku oraz boisko sportowe w Jeżowie,
 - plac przy ul. Piotrkowskiej, przy dworcu autobusowym ograniczony od strony zachodniej pierzeją ulicy Piotrkowskiej, a od strony wschodniej zespołem zieleni cmentarza i kościołem pw. św. Leonarda (stanowiący prawdopodobnie przestrzeń publiczną dawnej dzielnicy żydowskiej).

Poza miejscowością Jeżów nie występują obecnie obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne. Natomiast, rysują się potrzeby promocji zagospodarowania obiektów użyteczności publicznej wraz z najbliższym otoczeniem, potencjalnie mogących stać się obszarami przestrzeni publicznych sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. Mogłyby to być dla zespołów wsi:

- Jasienin Duży i Mały oraz Strzelna – istniejąca remiza OSP w Jesieninie Małym wraz z otoczeniem,
- Góra, Mościska i Kosiska – dawny budynek „domu ludowego” w miejscowości Góra,
- Wola Łokotowa i Lubiska – budynek szkoły wraz z otoczeniem,
- Jankowice i Jankowice Kolonia – w Jankowicach (rejon skrzyżowania dróg do Jankowic Kolonii),
- Rewica – remiza OSP wraz z otoczeniem,
- Popień – rejon d. dworu, przy drodze powiatowej do Koluszek,
- Przybyszyce – rejon istniejącej remizy OSP.

Niemal cały obszar Gminy, z wyjątkiem fragmentów obrębów Leszczyny oraz Frydrychów posiada plan miejscowy. W gminie Jeżów obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) mpzp gminy Jeżów – uchwała Nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 99 poz. 1697);
- 2) mpzp fragmentów obrębów Leszczyny i Władysławowo – uchwała Nr XXXVIII/247/2014 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 marca 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2014 r., poz. 2005);
- 3) mpzp dla fragmentu obrębu Jeżów – uchwała Nr XXXVIII/245/2014 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 marca 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2014 r., poz. 2034);
- 4) mpzp fragmentów obrębów Jeżów i Przybyszyce – uchwała Nr XLIII/285/2014 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 września 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2014 r., poz. 4146);
- 5) mpzp dla fragmentów obrębu Jeżów – uchwała Nr VIII/50/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2015 r., poz. 2303);
- 6) zmiana mpzp dla fragmentu obrębu Jeżów – uchwała Nr XII/74/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2015 r., poz. 4315);
- 7) mpzp dla fragmentów obrębów wsi: Frydrychów, Góra, Jankowice, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Lubiska Kolonia, Rewica Kolonia, Kosiska, Mikulin, Popień PGR, Przybyszyce, Rewica B, Strzelna, Taurów, Wola Łokotowa – uchwała Nr XII/75/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2015 r., poz. 4430);

- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 11/2 w obrębie Popień PGR – uchwała nr XLIII/263/2018 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 września 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2018 r., poz. 5398);
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Jeżów oraz fragmentu obrębu Jasienin Mały – uchwała nr XLIV/268/2018 Rady Gminy Jeżów z dnia 9 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2018 r., poz. 6278),
- 10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia – uchwała nr XLII/287/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 16 września 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2022 r., poz. 5830).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów uchwalony uchwałą Nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r. obejmując swym zasięgiem niemal całą Gminę zawiera ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu w pełnym zakresie funkcji występujących w Gminie. Plan miejscowy fragmentów obrębów Leszczyny i Władysławowo sporządzono głównie w celu umożliwienia budowy elektrowni wiatrowej (elektrownia nie powstała). Pozostałe plany miejscowe realizując politykę przestrzenną zawartą w Studium uchwalonym w 2011 r. wyznaczają przede wszystkim przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i magazynowej, usługowej oraz tereny eksploatacji powierzchniowej.

Na przyszłe kierunki rozwoju obszaru gminy wpływa znacząco aktywność zawodowa mieszkańców, która wiąże się nie tylko rolnictwem. Znacząca, na tle gmin wiejskich, w stosunku do liczby mieszkańców jest liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą, których w 2003 r. było 200, 2008 r. – 169, zaś na koniec 2022 – 252. Zdecydowaną większość z nich stanowią mikropodsiębiorstwa, zatrudniające do 9 osób. Najwięcej podmiotów gospodarczych w 2022 zaliczało się do sekcji G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (71 podmiotów), sekcji C – przetwórstwo przemysłowe (41 podmiotów) oraz sekcji F – budownictwo (35 podmiotów).

Obecnie przez teren Gminy nie przebiegają ciągi infrastruktury technicznej, ani nie występują urządzenia, które stanowiłyby znaczne zagrożenie dla środowiska (poza planowanym gazociągami i liniami elektroenergetycznymi WN). Gmina zakłada rozwój komunalnych urządzeń infrastruktury obsługi mieszkańców służących także ochronie środowiska (kanalizacja gminy).

Przez teren gminy Jeżów przebiegają następujące ciągi komunikacyjne:

Droga krajowa: 72 – fragment odcinka Łódź – Rawa Mazowiecka

Droga wojewódzka: 705 – Jeżów – Śladow

Drogi powiatowe: 2920E – Jeżów – Budziszewice, 2918E – Jeżów – Koluszki, 5103E – Niesułów – Kołacin – Jeżów – Gzów – Byczki – Mokra Lewa

Drogi gminne:

Numeracja dróg gminnych	
nr drogi	Przebieg drogi
121101E	Jeżów (ul. Nadachowskiego) – Jasienin Duży gr.gm. Rogów
121102E	Jasienin Duży – Jasienin Mały (do dr. kraj. nr 72)
121103E	Jeżów (ul. Wojska Polskiego) – Przybyszyce do gr. gm. Słupia
121104E	Mościska – Góra – gr. gm. Głuchów
121105E	droga przez Strzelną
121106E	droga przez Kosiska
121107E	Wola Łokotowa – Rewica - Rewica Kolonia gr. gm. Koluszki – (droga przez wieś Leosin od dz. nr 457, obręb Stefanów)
121108E	Mościska – Jankowice Kolonia – Jankowice – Wola Łokotowa
121109E	Jeżów ul. Szkolna
121110E	Jeżów ul. Jana III Sobieskiego – ul. Pisarskiego – Al. 3-go Maja – ul. Rynek
121111E	Jeżów ul. Ścibiorka
121112E	Jeżów ul. Kwiatowa
121113E	droga przez Popień Parcela – gr. gm. Rogów
121114E	Jeżów – Góra
121115E	droga przez Jasienin Mały
121116E	Strzelna (od kolejki) – Popień Parcela – Dąbrowa – Leszczyny do drogi powiatowej Jeżów – Koluszki o numerze ewidencyjnym 2918E

Stan prawny użytkowania i władania gruntów przedstawia się następująco:

GMINA JEŻÓW - Struktura władania gruntami							
Nr podgrupy	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierz. gruntów w ha	Udział proc. w pow.	Nr podgrupy	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierz. gruntów w ha	Udział proc. w pow.
1	2	3	4	1	2	3	4
1.1	Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	388	87,19%	7.1	Grunty osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstw rolnych	4 826	87,29%
1.2	Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	11	2,47%	7.2	Grunty osób fizycznych nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych	703	12,71%
1.3	Grunty w trwałym zarządzie państw. jedn. organ. zgodnie z ustawą o gosp. nieruchom.	23	5,17%	Razem: 7.1 - 7.2	Grunty osób fizycznych	5 529	86,28%
1.4	Grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wył. gr. przekaz. w trwały zarząd	8	1,80%	8.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczonych do grupy 8	2	100,00%
1.7	Grunty Skarbu Państwa pokryte wodami powierzchniowymi	6	1,35%	Razem: 8.1 - 8.3	Grunty spółdzielni	2	0,03%

1.8	Grunty SP przekazane organom, które wyk. zadania zarządcze w stosunku do dróg publicz.	9	2,02%	9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	3	0,05
Razem: 1.1 - 1.8	Grunty SP z wyłącz. gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	445	6,94%	11.1	Grunty wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości	32	100,00%
2.4	Grunty SP w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	1	100,00%	Razem: 11.1-11.3	Grunty powiatów i zw. pow. z wyłączeniem gr. przekazanych w użytkow.	32	0,50%
Razem: 2.1 - 2.4	Grunty SP przekazane w użytkowanie wieczyste	1	0,02%	15.1	Grunty spółek prawa handlowego	22	56,41%
3	Grunty spółek SP przeds. państwowych i innych państwowych osób prawnych	168	2,62%	15.2	Grunty partii politycznych i stowarzyszeń	2	5,13%
4.1	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	188	99,47%	15.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 15 grupy	15	38,46%
4.2	Grunty gmin i związków międzygmin. przekaz. w trwały zarząd gminnych jedn. organiz.	1	0,53%	Razem: 15.1-15.3	Grunty spółek prawa handl. i in. osób nie wymienionych w pkt 1-14	39	0,61%
Razem: 4.1 - 4.3	Grunty gmin i związków międzygmin. przekazane w użytkowanie	189	2,95%				
Razem gr. 1 - 6	Powierzchnia ewidencyjna	803		Razem gr. 7 - 15	Powierzchnia ewidencyjna	5 605	
Łącznie powierzchnia ewidencyjna [ha]:				6 408			
	udział procentowy powierzchni w poszczególnych podgrupach				udział procentowy powierzchni grupy w łącznej powierzchni ewidencyjnej gminy		

Według danych GUS z lat 2010 i 2020 w gminie Jeżów liczba gospodarstw rolnych spadła z 578 w 2010 r. do 481 w 2020 r. Największy spadek dotyczy liczby gospodarstw o powierzchni nieprzekraczającej 1ha. Najwięcej gospodarstw to gospodarstwa o powierzchni od 1 do 5 ha. Stanowią one 42% ogółu gospodarstw. Znaczącą grupą są również gospodarstwa o powierzchni od 5 do 10 ha (28%).

Według danych podatkowych urzędu gminy Jeżów gospodarstwa o powierzchni do 10ha stanowią 91,61 % gospodarstw. Najwięcej jest gospodarstw o powierzchni od 1ha do 5ha.

STRUKTURA GOSPODARSTW ROLNYCH wg danych GUS – Powszechny Spis Rolny z 2010 i 2020 r.

L. p.	Zakresy pow. gospodarstw [ha]	2010		2020	
		Liczba gospodarstw w zakresie	Udział procentowy w ogólnej liczbie gospodarstw [%]	Liczba gospodarstw w zakresie	Udział procentowy w ogólnej liczbie gospodarstw [%]

1.	0,00 - 1,00	43	7,44	4	0,83
2.	1,00 - 5,00	212	36,68	201	41,79
3.	5,00 - 10,00	189	32,70	135	28,07
4.	10,00 - 15,00	73	12,63	81	16,84
6.	powyżej 15,00	61	10,55	60	12,47
Razem:		578	100,00	481	100,00

STRUKTURA GOSPODARSTW ROLNYCH
wg danych podatkowych Urzędu Miejskiego w Jeżowie (stan na 01.01.2023)

L. p.	Zakres pow. gospodarstw [ha]	Osoby fizyczne		Osoby prawne	
		Liczba gospodarstw w zakresie	Udział procentowy w ogólnej liczbie gospodarstw [%]	Liczba gospodarstw w zakresie	Udział procentowy w ogólnej liczbie gospodarstw [%]
1.	0,00 - 1,00	561	35,66	1	12,50
2.	1,00 - 5,00	621	39,48	4	50,00
3.	5,00 - 10,00	259	16,47	3	37,50
4.	10,00 - 15,00	89	5,66	0	0,00
5.	powyżej 15,00	43	2,73	0	0,00
Razem:		1573	100,00	8	10,000

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Pod względem morfologii ukształtowania terenu, która ma decydujący wpływ na kształtowanie krajobrazu gmina Jeżów jest obszarem rzeźby polodowcowej. Ostrość form moreny czołowej została zatarta przez zjawiska peryglacyjne i obecnie ma charakter lekko falistej wysoczyzny morenowej. Wysokości bezwzględne wahają się od 160 m do 210 m n.p.m., przy czym wzgórza o najwyższych wysokościach występują w rejonie wsi Lubiska, Rewica oraz Góra, a także na południowy zachód od Jeżowa, w rejonie wsi Leszczyny Kolonia. Część południowa gminy, z wzgórzami przeciętymi dolinami rzeki Rawki i Rawki-Rewicy jest bardziej rozróżniona. Północna część gminy jest obszarem w przewadze wysoczyznowym, znacznie mniej urozmaiconym i raczej płaskim, poprzecinanym niewielkimi dolinkami rzeki Jeżówki i jej dopływów. Obszar wysoczyzny, zwłaszcza, gdy występują tam dobre pod względem bonitacyjnym gleby, sprzyja uprawom polowym, jednak brak większych zadrzewień i lasów na szczytach wzgórz i stokach wysoczyzny powoduje postępującą erozję gleb.

Stoki denudacyjne i krawędzie towarzyszą wzgórzom moreny czołowej, jak też peryferiom dolin, a ich kształt i pochylenie zboczy zależy w dużej mierze od intensywności denudacji i bliskości bazy erozyjnej, którą stanowią koryta naturalnych cieków wodnych. Wysokie krawędzie doliny wymodelowała rzeka Rawka. Szerokość stoków denudacyjnych jest mała, nie większa niż 1 km. Tarasy akumulacyjne występują w dolinach Rawki i jej dopływów, a ich wysokość względna tarasu wynosi 2 do 3 m nad poziom rzeki.

Formy pochodzenia lodowcowego, czyli wysoczyzna morenowa płaska, zajmują znaczne obszary w północnej części gminy. Formy pochodzenia wodnolodowcowego to: równiny sandrowe i wodnolodowcowe, które występują niewielkimi płacami w części zachodniej gminy. Formy pochodzenia eolicznego – wydmy i równiny piasków przewianych rozłokowane są sporadycznie w rejonach równin sandrowych.

W budowie geologicznej obszaru gminy Jeżów występują utwory jury środkowej, którymi są przede wszystkim łupki ilaste, mułowce, piaskowce i piaski drobnoziarniste, kwarcowe. Utwory jurajskie przykryte są osadami trzeciorzędowymi o miąższości 30–40 m,

reprezentowanymi przez piaski kwarcowe, glaukonitowe i ility. Wśród utworów czwartorzędowych występują plejstoceńskie gliny zlodowaceń południowo- i środkowopolskich (Odry i Warty), towarzyszą im piaski i żwiry rzeczne, rzeczno-lodowcowe, mułki zastoiskowe, piaski eoliczne i eluvia glin schyłku plejstocenu, a w rejonie dolin zalegają holocenne torfy, namuły i piaski rzeczne.

Na obszarze gminy Jeżów występują utwory zarówno trzeciorzędowe, jak i czwartorzędowe. W północnej części gminy (na północ od Jeżowa) dominują w podłożu utwory czwartorzędowe – plejstoceńskie, występujące jako gliny pochodzące z akumulacji lodowcowej. Utwory akumulacji czołowo-morenowej (piaski, gliny i żwiry) dominują w centralnej części gminy i tworzą wzgórza morenowe na południe od wsi Lubiska, w miejscowości Góra oraz na południowy-zachód od Jeżowa.

Południową część gminy w rejonie rzeki Rawki, z wyjątkiem niewielkiego obszaru w okolicach Zamłynie, zajmują utwory trzeciorzędowe-plioceńskie, występujące w postaci piasków. Są to utwory akumulacji wodnej w śródlądowych zbiornikach.

Zasoby wynikające z budowy geologicznej podłoża skutkują występowaniem surowców mineralnych. Na terenie gminy Jeżów występuje złoża kruszyw naturalnych (np. żwiry, pospółki, piaski). Najliczniej reprezentowane są złoża piasków.

Ze względu na słabą jakość surowca i niewielkie zasoby, kopalina wykorzystywana jest przede wszystkim na potrzeby lokalne przez mieszkańców gminy głównie do celów budowlanych.

Charakterystyka złóż kruszywa naturalnego na terenie gminy Jeżów.

Lp.	Nazwa złoża	Kopaliny	Powierzchnia [ha]	Stratygrafia	Grubość nadkładu [m]	Miąższość złoża [m]	Wielkość bilansowych zasobów geologicznych	Stan zagospodarowania złoża	Przewidywany kierunek rekultywacji
Złoża w bilansie zasobów									
1.	Frydrychów	piaski poza piaskami szklarskimi	15,5	czwartorzęd-plejstocen/holocen	0,30-4,50	3,40-20,50	3757,60 tys. t	rozpoznane szczegółowo	leśny
2.	Jasienin Duży	piaski budowlane	1,95	czwartorzęd-plejstocen	0,00-0,30	5,60-14,70	394,91 tys. t	rozpoznane szczegółowo	brak danych
3.	Jeżów	piaski poza piaskami szklarskimi	16,75	czwartorzęd	0,00-6,80	8,40-23,10	3331,80 tys. t	eksploatowane okresowo	rolniczo-wodny
4.	Jeżów II	piaski budowlane	12,84	czwartorzęd	0,30-1,40	19,00-24,70	4996,44 tys. t	eksploatacja zaniechana	rolniczo-leśny
5.	Kolonia Lubiska	piaski poza piaskami szklarskimi	1,26	czwartorzęd	0,60	7,00	150,00 tys. t	eksploatacja zaniechana	brak danych
6.	Kolonia Lubiska I	piaski poza piaskami szklarskimi	2,44	czwartorzęd	0,30-0,70	18,90-19,70	761,59 tys. t	rozpoznane szczegółowo	rolniczo-leśny

Obszar górniczy „Jeżów – 3” (złoża: „Jeżów”) został wyznaczony decyzją Z1:RŚV.7422.94.2016.MK z dnia 19.08.2016 r. Marszałka Województwa Łódzkiego. Koncesja na wydobywanie kopaliny (nr O.II.7512-2-22/96) jest ważna do dnia 31.12.2050 r.

Dla wyżej wymienionego obszaru górniczego, wyznaczono również teren górniczy o tej samej nazwie.

Występujące w gminie Jeżów pokłady torfu (rejon wsi Jankowice i Jankowice Kolonia) nie tworzą nagromadzeń opłacalnych gospodarczo do wydobywania. Nie znaleziono także kruszywa grubego gwarantującego opłacalność eksploatacji.

Eksploatacja złóż w obszarach chronionych z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze może wywołać szereg zmian w środowisku naturalnym, spowodować powstanie trwałych przekształceń powierzchni terenu i szeregu innych zmian w środowisku naturalnym: powstanie wyrobisk, hałd, odpadów przerobczych i złożowych, niekiedy osuszanie gruntów, zanieczyszczenie wód. Ponadto rekultywacja terenów poeksploatacyjnych, ze względu na rozległość obszaru oraz realizację równocześnie rekultywacji technicznej i biologicznej jest przedsięwzięciem trudnym i długotrwałym.

Pod względem hydrologicznym gmina Jeżów należy do zlewni rzeki Bzury. Wody powierzchniowe zbierają dwie rzeki: Rawka i Jeżówka (stanowiąca dopływ Łupii). Łupia i Rawka są prawostronnymi dopływami rzeki Bzury. Rzeki Jeżówka i Rawka posiadają odcinki źródłiskowe na terenie Gminy.

Lokalny dział wód powierzchniowych rozgraniczających zlewnie rzeki Rawki i Jeżówki biegnie od wsi Strzelna w kierunku południowo-wschodnim do miejscowości Parcela Popień, następnie w kierunku północno-wschodnim do Jeżowa i ponownie na północno-wschód do granic Gminy.

Północną część Gminy odwadnia rzeka Jeżówka i Niwka oraz – na bardzo krótkim odcinku rzeka Łupia, której dopływem jest Jeżówka.

Południową część Gminy odwadnia rzeka Rawka. Źródła rzeki Rawki położone są poza granicami gminy Jeżów. Rawka posiada dwa odcinki źródłowe płynące w gminie Koluszki – lewy (północny) ze źródłami k/wsi Turobowice zwany Rawką Turobowicką oraz prawy, biorący swój początek w pobliżu wsi Rewica, zwany Rawką – Rewicą. Łączą się one koło wsi Kochanów (na terenie gminy Głuchów), bezpośrednio przy granicy z gminą Jeżów. Północne koryto stanowi Pra-Rawkę, natomiast za odcinek źródłowy tej rzeki uważany jest ciek biorący początek koło wsi Rewica na wysokości 190 m n.p.m. Rawka jest objęta ochroną w formie: rezerwatu przyrody mającego na celu ochronę rzeki i jej obszarów źródłiskowych przed zanieczyszczeniami oraz – obszaru chronionego krajobrazu. Jest rzeką bardzo malowniczą, wykazującą wiele cech naturalnych, gdyż w strefie przykorytowej rozwija się bujnie roślinność. Dolina Rawki wyraźnie zaznacza się w krajobrazie. Przyjmuje wiele bezimiennych dopływów, z których najbardziej ciekawy pod względem krajobrazowym jest ciek z Popienia.

Na terenie Gminy mają początek małe rzeki i strumienie; znajdują się także tereny źródłiskowe, które nie mają istotnego znaczenia dla kształtowania zasobów wodnych i ochrony przeciwpowodziowej, niemniej spełniają ogromną rolę w rolnictwie dla regulacji stosunków wodnych w glebie, służą polepszeniu jej zdolności produkcyjnej i ułatwieniu jej uprawy.

Obserwowane obecnie niskie przepływy naturalne rzek są przyczyną problemów w gospodarce wodnej Gminy i niedoborów wody, zwłaszcza dla celów nawodnień rolniczych. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera retencjonowanie wód. Na rzece Rawce utworzone zostały następujące zbiorniki o charakterze retencyjnym:

- zbiornik pomłyński (piętrzenie jazem w wsi Jankowice); 1 staw o powierzchni 2,10 ha, o głębokości 1,0m,
- zbiornik pomłyński (piętrzenie jazem w miejscowości Góra); stawy karpiove; staw o powierzchni 1,8 ha i głębokości 1,0 m,
- stawy rybne; 2 stawy o powierzchni 5,72 ha,

- stawy w miejscowości Wola Łokotowa i Jankowice,
- stawy rybne w miejscowości Popień,

Poza funkcją gospodarczą zbiorniki małej retencji pełnią ważne funkcje przyrodnicze – regulują odpływ, ograniczają zagrożenia powodziowe, a poprzez zmniejszenie drenażu zapobiegają obniżaniu się poziomu wód gruntowych.

W „Programie małej retencji dla województwa łódzkiego” wraz z aneksem – uchwalonym uchwałą Zarządu Województwa z dnia 13 kwietnia 2010 r. zaproponowano do realizacji zbiorniki: „Jeżów” (Nr 127/A), „Rewica B” (Nr 115/A), „Góra” na rzece Rawce w Gminie Jeżów. Zbiorniki miałyby służyć do wyrównywania przepływów niżówkowych, nawadniania gruntów podczas suszy, a także w ograniczonym zakresie – wypoczynkowi i rekreacji.

Regulację stosunków wodnych na terenach rolniczych zapewniają także melioracje szczegółowe, w tym sieci drenarskie. Sieć drenarska została wykonana w gminie Jeżów na terenach o łącznej powierzchni 910 ha gruntów rolnych.

Czystość wód powierzchniowych na terenie gminy Jeżów nie jest kontrolowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi z uwagi na brak punktów pomiarowo-kontrolnych.

Pod względem hydrogeologicznym gmina Jeżów leży na obszarze niżowym. Na terenie gminy przeważa głęboki poziom wód gruntowych. Wody pierwszego poziomu zalegają na głębokości większej niż 4 metry, a w rejonie występowania wzniesień morenowych – na głębokości większej niż 10 metrów ppt. Jedynie obszary dolin rzecznych i obniżeń charakteryzują się niskim poziomem – poniżej 2 metrów, a okresowo w czasie roztopów i po ulewnych deszczach gromadzą się na powierzchni.

Na terenie gminy Jeżów ujmowane są do eksploatacji praktycznie 2 poziomy wodonośne (czwartorzędowy i górnourajski) wód podziemnych. Poziom wodonośny trzeciorzędowy związany jest z piaskami mioceńskimi, których miąższość na południowy – zachód od Jeżowa wynosi ponad 40 m. W chwili obecnej poziom ten nie jest eksploatowany.

Górnourajski poziom wodonośny związany jest z węglanowymi osadami jury górnej. Głębokość występowania tego poziomu wynosi od 50 do 100 m ppt. Średnia wodoprzewodność wynosi $550 \text{ m}^3/24 \text{ h}$, współczynnik filtracji – 5 ml/dobę .

Całość obszaru gminy obejmuje górnourajski zbiornik Koluszkowski – Tomaszów (nr 404) należący do GZWP (Głównych Zbiorników Wód Podziemnych), dla którego wyznaczono obszar wysokiej ochrony (OWO).

Wody podziemne występujące w pokrywie utworów czwartorzędowych, stanowią podstawowe użytkowe piętro wodonośne. Lokalnie posiada ono znaczną miąższość, dochodzącą do kilkudziesięciu metrów. Stwierdzono jedną, rzadziej dwie warstwy wodonośne, które są przedzielone utworami nieprzepuszczalnymi.

Czwartorzędowy poziom wodonośny jest związany z piaskami i żwirami rzeczными i rzecznotłocowymi o miąższości średnio ok. 30 – 60 m. Ujęcia wody (wodociągowe) z czwartorzędu posiadają wydajności od $12,9 \text{ m}^3/\text{h}$ do ok. $70 \text{ m}^3/\text{h}$. Zachodnia część gminy obejmuje czwartorzędowy zbiornik morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie (nr 403), objęty wysoką ochroną (OWO). Wody czwartorzędowe mogą być ujmowane na głębokości od 20–40 m ppt. i cechują się wydajnością od 30 do $70 \text{ m}^3/\text{h}$. Jakość wód podziemnych jest dobra, choć wymagają one uzdatnienia na cele pitne i przemysłowe.

Na rysunkach uwarunkowań przedstawiających infrastrukturę techniczną – uwarunkowania o charakterze ponadlokalnym i lokalny oraz uwarunkowania wynikające ze stanu zasobów wodnych ochrony środowiska i przyrody, jak również na rysunku zmiany Studium oznaczono rozmieszczenie otworów studziennych, w których udokumentowano

wody podziemne.

W poniższej tabeli przedstawiono otwory studienne z udokumentowanymi wodami podziemnymi zlokalizowane na terenie gminy Jeżów:

Lp. na rys.	Nazwa CBDH	Miejscowość	Głębokość [m]	Typ obiektu	Przeznaczenie	Stratygrafia na dnie
1.	6290157 – wodociąg wiejski 2	Przybyszyce	37,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
2.	6290136 – wodociąg wiejski 1	Przybyszyce	29,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
3.	6290155 – wodociąg wiejski 1A	Strzelna	43,5	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
4.	6290139 – wodociąg wiejski 2	Strzelna	39,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
5.	6290088 – wodociąg wiejski 1	Strzelna	30,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
6.	6290239 – zakład EGE FOOD S-1A	Jeżów	38,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
7.	6290192 – zakład masarski 1	Jeżów	39,5	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
8.	6290038 – studnia prywatna 1	Jeżów	41,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
9.	6290021 – GS 1	Jeżów	89,0	Otwór	Eksploatacja	Trzeciorzęd
10.	6290075 – wodociąg wiejski 1	Jeżów	62,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
11.	6290231 – wodociąg wiejski 1A	Jeżów	62,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
12.	6290041 – wodociąg wiejski 2	Jeżów	61,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
13.	6290020 – lecznica weterynaryjna 1	Jeżów	45,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
14.	6290127 – wodociąg wiejski 2	Kosiska	38,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
15.	6290064 – wodociąg wiejski 2A	Kosiska	38,5	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
16.	6290103 – wodociąg wiejski 1	Kosiska	40,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
17.	6290048 – szkoła podstawowa 1	Popień	40,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
18.	6290092 – ARWSP zakład rolny 2	Popień	41,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
19.	6290107 – ARWSP zakład rolny 1	Popień	31,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
20.	6290121 – ARWSP zakład rolny 1A	Popień	41,0	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
21.	6290111 – studnia prywatna 1	Lubiska	32,5	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
22.	6290138 – studnia prywatna 1	Lubiska – Kolonia	35,5	Otwór	Eksploatacja	Czwartorzęd
23.	6290156 – wodociąg wiejski 1	Rewica	85,0	Otwór	Eksploatacja	Jura

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego, dostęp: 06.10.2023 r.

Średnia roczna temperatura w gminie Jeżów wynosi 10,4°C. Średni opad roczny wynosi 388 mm. Najwyższe opady mają miejsce w miesiącach letnich. Z kolei średnia prędkość wiatru utrzymuje się na poziomie 4,0 m/s., przy czym przeważają wiatry zachodnie i południowo-

zachodnie. Długość okresu wegetacyjnego wynosi około 213 dni.

Lokalne warunki klimatu (termiczne i wilgotnościowe) są niekorzystne w obrębie doliny rzek Rawki i Jeżówki oraz ich dopływów, co związane jest z bardzo płytkim zaleganiem wód gruntowych i licznymi podmokłościami. Występuje tu duże prawdopodobieństwo przygruntowych przymrozków i mgieł, stagnacja chłodnego i wilgotnego powietrza, niedostateczne przewietrzanie oraz inwersje temperatury. Są to tereny niewskazane dla zabudowy mieszkaniowej, w których należy raczej pozostawić dotychczasowe formy zagospodarowania (trwałe użytki zielone) i nie lokalizować barier utrudniających bądź uniemożliwiających grawitacyjny spływ chłodnego powietrza. Z kolei, płaskie wysoczyzny morenowe i równiny sandrowe posiadają dobre warunki solarne, wietrzne i wilgotnościowe – stąd są predysponowane dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Kompleksy leśne charakteryzujące się swoistymi warunkami klimatycznymi, niewielkimi wahaniami temperatury, znaczną zaciszą, podwyższoną wilgotnością – wpływają dodatnio na mikroklimat terenów przyległych, podnosząc także ich walory krajobrazowe i zdrowotne.

Gleby na obszarze gminy wykształciły się na podłożu utworów polodowcowych i są uzależnione od składu tych utworów, a ich bonitacja w znacznym stopniu decyduje o jakości i kierunkach produkcji rolniczej. W gminie Jeżów brak jest dobrych gleb wytworzonych z gliny lub pyłów zasobnych w składniki pokarmowe oraz właściwe uwilgotnionych, zaliczanych do I oraz II klasy bonitacyjnej. Udział dobrych gleb klasy III i IV wynosi 61,67 % ogólnej powierzchni użytków. Gleby te zajmują tereny wielkich, bezleśnych polan kształtujących się południkowo w okolicach miejscowości: Wola Łokotowa; szeroki pas wzdłuż doliny Rawki w okolicach wsi: Leszczyny, Popień, Mościska i Góra; oraz na północy od Jeżowa do wsi Mikulin i Przybyszyce.

Jeśli chodzi o jakość gleb, to należy stwierdzić, że na terenie gminy występuje bardzo duży udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych, tj. około 81–100 % w poszczególnych obrębach. Nadmierne zakwaszenie gleby stanowi poważny czynnik ich degradacji. Stan taki jest niekorzystny dla rolnictwa, ale i dla środowiska. Z gleb nadmiernie zakwaszonych i zubożonych w składniki pokarmowe następuje większe wypłukiwanie do wód powodując ich zanieczyszczenie i eutrofizację. W glebach zakwaszonych wzrasta szybko przyswajalność i pobieranie przez rośliny większości metali ciężkich.

Udział gleb nisko urodzajnych determinuje warunki produkcyjne rolnictwa, ograniczając jego rozwój. W warunkach bariery popytowej i konkurencji, produkcja polowa na słabych glebach może okazać się trwale nieopłacalna, co może doprowadzić do ekonomicznego upadku wielu gospodarstw. Ponadto, podatność środowiska na degradację występuje we fragmentach stoków i krawędzi użytkowanych jako grunty orne. Na tych terenach wystąpić mogą procesy erozyjno-denudacyjne o charakterze zmywu powierzchniowego.

Problem zagospodarowania gleb marginalnych, w tym ich zalesienia, ma w gminie charakter ponadlokalny i wymaga opracowania programów oraz wdrożenia realizacji polityki regionalnej w tym zakresie.

Obszar gminy charakteryzuje się niewielką lesistością. Według danych GUS w roku 2021 w gminie wynosiła zaledwie 6,4 %, natomiast w powiecie 13,8 %.

Lasy w gminie rosną przede wszystkim w dolinach rzecznych – dwóch źródłowych odcinkach Rawki, Niwki i Jeżówki. Jedynym większym kompleksem leśnym jest Uroczysko Popień (około 170 ha), w którym znajduje się najcenniejszy fragment lasu objęty ochroną rezerwatową. Na terenie gminy w drzewostanie leśnym przeważa sosna i buk, ale występują również dąb i brzoza, w dolinach rzecznych zaś rosną łągi olszowe.

Lasy porastają przede wszystkim piaszczyste wzniesienia morenowe oraz

plejstocénskie piaski rzeczne. Na pozostałych obszarach, a zwłaszcza tam gdzie występują dobre gleby wykształcone na glinach zwałowych, tereny leśne ustąpiły na rzecz użytków rolnych. We wszystkich lasach dominuje drzewostan sosnowy. Najbardziej naturalne fitocenozy leśne występują w strefach źródłiskowych, w górnych odcinkach rzek. Są to najczęściej łągi i bagienne lasy olszowe.

W wielu miejscach na terenie gminy spotyka się w obrębie pól i dolin rzecznych zagajniki sosnowe, rzadkie laski brzoźowe i olszowe, które mogą spełniać funkcje wiatrochronne oraz rekreacyjne.

Obecność gleb marginalnych, położonych w sąsiedztwie większych kompleksów leśnych sprzyja realizacji zalesień. Z kolei konieczność odbudowy powiązań przyrodniczych w obrębie terenów intensywnego użytkowania rolniczego sprzyja realizacji zadrzewień śródpolnych.

Z punktu widzenia procesów inwestycyjnych, występujące podłoże budowlane w obrębie gminy Jeżów należy podzielić na dwie podstawowe kategorie (zależnie od typu gruntów, powierzchni morfologicznej oraz stosunków wodnych):

- Obszary o korzystnych warunkach dla budownictwa – to tereny pokryte gliną zwałową oraz piaskami ze żwirami wodnolodowcowymi; charakteryzują się tym, że na ich obszarze zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości większej niż 2 m pod powierzchnią terenu, a spadki terenu są mniejsze niż 12 %. Utwory tego typu pokrywają prawie całą gminę poza dolinami rzek i ich dopływów oraz eluwiami zwałowymi.
- Obszary o niekorzystnych warunkach dla budownictwa – w obrębie dolin rzecznych, ich dopływów i eluwiów zwałowych oraz w miejscach występowania spadków terenu powyżej 12 % (w obrębie stoków denudacyjnych, krawędzi erozyjnych oraz stożków deluwialnych).

Z punktu widzenia wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego koniecznością staje się zapewnienie prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego (ekologicznego) gminy. System przyrodniczy gminy Jeżów będący składową systemu regionalnego i krajowego ma za zadanie ochronę istniejących zasobów przyrodniczych oraz zapewnienie równowagi biocenotycznej. Zawiera on następujące elementy przestrzenne:

- Doliny rzek i strumieni z użytkami zielonymi i torfowiskami:
 - Dolina Rawki wraz z rezerwatem rzeki Rawki – korytarz ekologiczny o znaczeniu powiązań krajowych wymagający bezwzględnej ochrony, a we fragmentach renaturalizacji, łączący obszary węzłowe o znaczeniu międzynarodowym (biocentra) jakim jest znajdujący się na południe od terenu gminy – obszar Puszczy Pilickiej i na północ od gminy położony obszar Puszczy Bolimowskiej zakwalifikowanej jako obszar węzłowy o znaczeniu krajowym,
 - dolina rzeki Jeżówki – korytarz ekologiczny o znaczeniu gminnym – wymagający dla właściwego funkcjonowania rekonstrukcji powiązań ekologicznych i wzmocnienia bioróżnorodności,
 - mniejsze doliny rzek i cieków wodnych tworzące lokalne korytarze i ciągi ekologiczne – powiązania o znaczeniu lokalnym, ze wskazaniem na włączenie ich w system przyrodniczy gminy Jeżów, co zapewni ich ochronę hydrologiczną i podniesienie bioróżnorodności.
- Kompleksy zieleni wysokiej:
 - Kompleksy leśne – głównie kompleksy Lasów Państwowych, których istotna rola w systemie ekologicznym gminy zależy od stworzenia powiązania ekologicznego pomiędzy

południową i północną częścią gminy oraz udział w przenoszeniu aktywności biologicznej i umożliwiający migrację gatunków,

- Płaty mniejszych lasów, zadrzewienia śródpolne – głównie lasy prywatne – tereny leśne o zmniejszonej bioróżnorodności, często zdegradowane, wymagające wzmocnienia biologicznego poprzez zwiększenie różnorodności gatunkowej oraz włączenie w system ciągów – poprzez dolesienia i zalesienia,
- Sady i ogrody – tereny intensywnie użytkowane gospodarczo – wymagające monitorowania stanu środowiska z uwagi na intensywne nawożenie i stosowanie środków ochrony roślin,
- Tereny zieleni komponowanej i starodrzewu – parki podworskie, aleje, cmentarze wymagające ochrony istniejącego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki o drzewostanu i zachowania układu kompozycyjnego nasadzeń.

W miejscach przecięcia się korytarzy i ciągów ekologicznych (ujściach strumieni do większych rzek wraz z ich obudową biologiczną w postaci kompleksów lasów łąkowych i olszowych oraz trwałych użytków zielonych, podmokłości) znajdują się obszary węzłowe (miejsca) – powierzchniowe strefy o dużym bogactwie biocenotycznym wpływające na równowagę terenów przyległych. Obszary te obok korytarzy i dolin winny być wykluczone ze zwartej zabudowy i wskazane do objęcia ochroną.

W celu uaktywnienia biologicznego ww. systemu oraz dopełnienia go strukturami przyrodniczo czynnymi wskazane są dolesienia w obrębie gleb marginalnych, zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne, szczególnie na terenach o większych spadkach, tj. powyżej 5°, a więc narażonych na spływy powierzchniowe.

Większy obszar gminy podatny jest na degradację antropogeniczną, uwarunkowaną charakterem litologicznym utworów powierzchniowych. Sprzyja jej występowanie w podłożu gruntowym łatwo przepuszczalnych osadów czwartorzędowych, które są podatne na infiltrację zanieczyszczeń do gleb, a następnie do wód podziemnych.

Zagrożenie to uzależnione jest od intensywności i wielkości napływu zanieczyszczeń atmosferycznych, a także różnorodnych zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego i bytowego.

Potencjalne zagrożenie stanowią mogą: dzikie wysypiska śmieci, składowiska paliw stałych i płynnych oraz wylewiska odpadów rolniczych.

Jako korzystne dla środowiska należy uznać wdrożenie na terenie gminy przepisów ustawy o odpadach oraz o zachowaniu czystości i porządku w gminie, a w szczególności zamknięcie i przeznaczenie do rekultywacji w kierunku leśnym istniejącego wysypiska w obrębie Popień PGR.

Na stan sanitarny powietrza atmosferycznego gminy wpływ ma lokalna emisja pyłów i gazów z indywidualnych palenisk domowych, małych kotłowni i zakładów produkcyjno-usługowych. Źródłem emisji spalin i uciążliwego hałasu są też środki transportu, a zwłaszcza ruch, na najbardziej uczęszczanych trasach: drogi krajowej nr 72 i drogi wojewódzkiej nr 705. W wyniku tych emisji następuje niewielkie, lokalne pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego. W celu poprawy stanu powietrza należy ograniczyć tzw. „niską emisję” (indywidualne gospodarstwa domowe, pojazdy samochodowe), wprowadzając w miejsce węgla paliwa „czyste” (gaz ziemny, olej opałowy). Na terenie gminy nie występują obiekty przemysłowe będące źródłem emisji hałasu.

Degradacja wód powierzchniowych przejawia się w postaci niekontrolowanych, „dzikich”

zrzutów ścieków z terenów zabudowanych, trafiających do gruntu, rowów melioracyjnych bądź bezpośrednio do cieków.

Oceniając stan środowiska gminy można stwierdzić, że w stopniu największym degradacji uległy wody powierzchniowe. Główną przyczyną tego stanu był rozwój sieci wodociągowej bez równoczesnej realizacji sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, oraz spływy wód z nawożonych pól uprawnych do sieci rzecznej.

W zakresie ochrony wód konieczna jest inwentaryzacja i likwidacja „dzikich” punktów zrzutu ścieków, rozbudowa sieci kanalizacyjnych w powiązaniu z istniejącą oczyszczalnią ścieków, koniecznie z systemami redukcji związków azotu i fosforu, w terenach o rozproszonej zabudowie – popularyzacja małych przydomowych oczyszczalni.

Działania w zakresie ochrony środowiska powinny koncentrować się na przeciwdziałaniu negatywnym skutkom związanym z zanieczyszczeniem powietrza, wód oraz powierzchni ziemi. W celu poprawy jakości powietrza należy zmniejszyć emisje zanieczyszczeń poprzez instalację urządzeń do ich redukcji.

Na terenie gminy niezwykle ważna jest również ochrona istniejących zadrzewień (las, zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne) utrzymanie oraz zagospodarowania zieleni urządzonej jako integrującej przestrzeń terenów zainwestowanych.

Pod względem przyrodniczym obszar gminy charakteryzuje się znaczną bioróżnorodnością w części południowej i możliwością zasilania biologicznego od południa, gdzie graniczy z kompleksami leśnymi o niezwykle dużej aktywności biologicznej. Zarówno niewielkie kompleksy leśne na południu, jak i strefa dolinna Rawki, którą zajmują łąki na glebach pochodzenia organicznego stanowią ważny element powiązań ekologicznych. Pozostałe tereny wymagają wzmocnienia istniejących struktur i ochrony przed degradacją spowodowaną niewłaściwym lub zbyt intensywnym użytkowaniem.

Obszary o wybitnych walorach krajobrazowych zlokalizowane są wzdłuż rzeki Rawki oraz w rejonach o znacznie zróżnicowanej rzeźbie terenu. Rzeźba ta, oraz różnorodne formy pokrycia terenu decydują o atrakcyjności południowej części gminy dla rozwoju turystyki i rekreacji.

Warunki klimatyczne, a zwłaszcza kierunki nawietrzania gminy z zachodu na wschód, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obszarów przyrodniczo cennych wskazuje na konieczność zastosowania takich rozwiązań przestrzennych, by nie powodować zapór dla przepływu powietrza, przy jednoczesnym wyhamowaniu prędkości wiatrów na dużych kompleksach bezdrzewnych. W miejscach lokalnych spływów zimnego i zanieczyszczonego powietrza należy unikać zabudowy i osłaniania terenu w celu przeciwdziałania powstawaniu zastoisk i mrozowisk.

Obszar gminy Jeżów, pomimo przylegania do obszarów zasilania biologicznego, użytkowany rolniczo, utracił dawne bogactwo przyrodnicze. Nowe przeznaczenia terenów mogą zostać dopuszczone, o ile tylko zainwestowanie to będzie spełniało wymagane standardy pod względem bezpieczeństwa dla środowiska oraz zachowane zostaną proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi, a biologicznie czynnymi oraz wprowadzona zostanie właściwie zaprojektowana i zagospodarowana powierzchnia biologicznie czynna w obrębie poszczególnych nieruchomości, przy zachowaniu w zagospodarowaniu terenów objętych ochroną prawną z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze – wszelkich wymogów ochronnych.

Nasadenia w ramach powierzchni biologicznie czynnej winny być osadzone na bazie roślinności istniejącej jako jej wzmocnienie przed zniszczeniem przy bardziej intensywnym wykorzystaniu terenu.

Z uwagi na ochronę wykształconych w gminie Jeżów form krajobrazu kulturowego

istotnymi uwarunkowaniami stanowiącymi wytyczne przy kształtowaniu struktury funkcjonalno–przestrzennej gminy są:

- Wykorzystanie istniejących wielofunkcyjnych struktur przestrzennych zwartej zabudowy, tworzących świadomie komponowane przestrzenie, z uwzględnieniem ich ekspozycji w krajobrazie oraz harmonijnej relacji z obiektami zabytkowymi i przestrzeniami publicznymi tworzącymi dominanty przestrzenne w krajobrazie,
- Tworzenie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych niezabudowanych stref ekspozycji, ochrona panoramy miejscowości Jeżów z dominantą zespołu kościelnego (jako wyznacznika pozwalającego na identyfikację lokalnej struktury krajobrazu kulturowego) z dróg dojazdowych do miejscowości,
- Przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy w krajobrazie otwartym poprzez wyznaczanie w planach miejscowych zespołów zabudowy stwarzających możliwości kształtowania nowych przestrzeni publicznych i zapewnienia bezpiecznej komunikacji kołowej i pieszej w układzie wielobiegunowym, w tym zrewidowanie zasadności kontynuacji rozbudowy linearnej wzdłuż dróg o charakterze ponadlokalnym; dopełnienie nowymi terenami inwestycyjnymi istniejących struktur przestrzennych (dotyczy to także zabudowy rekreacyjnej),
- Ochrona przed zabudową dolin rzecznych i obrzeży kompleksów leśnych (jako przyrodniczej strefy ekotonowej),
- Tworzenie zespołów terenów dla potrzeb działalności gospodarczej niekonfliktowych w stosunku do innych funkcji, w sposób zapewniających dogodną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną.

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego dotyczą unikatowości elementów krajobrazu kulturowego, a tym samym są wskazaniem do zachowania jako elementów krajobrazu kulturowego następujących stref i zespołów obiektów:

- strefy ekspozycji w krajobrazie zabytkowego układu przestrzennego miasta lokacyjnego i przedlokacyjnego w Jeżowie z dominantą d. zespołu klasztoru benedyktyńskiego i kościołem pw. św. Andrzeja,
- stref powiązań i wglądów widokowych dot. zabytkowych układów przestrzennych miejscowości Jeżów, zespołów dworsko – parkowych w miejscowościach: Dąbrowa – Leszczyny, Popień i Jankowice,
- szlaku kolejki wąskotorowej wraz z historycznymi obiektami towarzyszącymi,
- reliktyw obecności społeczności żydowskiej – cmentarz w Jeżowie.

Elementami dziedzictwa kulturowego są ponadto historycznie ukształtowane zespoły zieleni komponowanej w postaci:

- parku podworskiego we wsi Dąbrowa;
- parku podworskiego we wsi Popień;
- parku podworskiego we wsi Jankowice;
- zespołu cmentarza w Jeżowie;
- zieleni przy kościołach;
- alei Popień – Jeżów.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w ewidencji zabytków zostały wymienione w pkt. 6.2. niniejszego opracowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) obiekty i obszary stanowiące zabytki oraz obszary o walorach i zasobach dziedzictwa kulturowego winny być objęte ochroną przez władze gminne poprzez:

- ustanowienie zasad ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków w formie kart adresowych (art. 22 ust. 4 i art. 143);
- sporządzenie gminnego programu opieki nad zabytkami, a następnie zaopiniowane go przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przyjęcie przez Radę Gminy w drodze uchwały oraz ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa.

Obecnie gmina Jeżów posiada gminną ewidencję zabytków, ale nie posiada jeszcze gminnego programu opieki nad zabytkami. W niniejszym opracowaniu bazowano na tej ewidencji. Weryfikacja stanu zachowania zabytków będzie przedmiotem analiz na etapie sporządzania gminnego programu opieki nad zabytkami, którego niniejsze opracowanie nie zastępuje.

Nie mniej, biorąc pod uwagę konieczność zachowania zgodności planów miejscowych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy konieczne staje się przytoczenie jako uwarunkowania, przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu wykazu obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków. Obiekty te bowiem stanowią wyznacznik lokalnej, historycznie ukształtowanej tradycji budowlanej tworząc dziedzictwo kulturowe, z którym harmonizować winna nowa zabudowa i jej układy przestrzenne.

Poniżej przedstawiono obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków (zestawienie nie obejmuje obiektów i obszarów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi):

Brynica

- Kaplica na skrzyżowaniu, w pobliżu posesji Brynica nr 1, mur./cegła lata 20. XX w.

Dąbrowa

- kapliczka, drew., pocz. XX w.
- zespół dworski, 1939 r.:
 - obora, mur./cegła, ok.1900 r., budynek nie istnieje
 - stajnia, mur./cegła, ok.1900 r., budynek nie istnieje
 - spichlerz, mur./cegła. ok.1900 r.

Jasienin Duży

- dom nr 30, drew., ok. 1900 r., budynek nie istnieje
- dom nr 39 drew., ok.1900 r., budynek nie istnieje

Frydrychów

- dom nr 2, mur./cegła, 1930 r.

Góra

- kapliczka, mur./cegła, 1 ćw. XX w.
- zagroda nr 25
 - dom, mur./cegła, 1937 r.
 - obora, mur./kamień, 1937 r.
- zagroda nr 31
 - dom drew. ok.1900 r.

- Stodoła drewn. ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 17, mur./cegła, ok. 1920 r.
- młyn nr 16, miesz. ok. 1930 r.

Jankowice

- kapliczka nr 9, mur./cegła, 1 ćw. XX w.
- zespół dworski:
 - brama wjazdowa, mur./cegła, pocz. XX w.
- zagroda nr 21
 - dom, mur./cegła, ok. 1920 r.
 - stodoła, mur./cegła, ok. 1920 r.
- dom nr 12, mur./cegła, ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- młyn, mur./cegła, ok. 1924 r.

Jeżów

- układ urbanistyczny
- kaplica cmentarna, ul. Piotrkowska, mur./cegła, 1 ćw. XIX w., budynek nie istnieje
- kaplica prawosławna, obecnie rzymskokatolicka, mur./cegła, 1850 r.,
- kapliczka, al. 3 Maja 18, mur./cegła, 1900 r.,
- domy przy ul. Brzezińskiej, jak niżej:
 - dom nr 23, mur./cegła, 1920 r., budynek nie istnieje
 - dom nr 25, mur./cegła, 1896 r.,
- domy przy ul. Łowickiej, jak niżej:
 - dom nr 7, drewn., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
 - dom nr 13-15, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 29-31, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 36, mur./cegła, 1905 r.,
 - dom nr 37-39, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 38, mur./cegła, 1905 r.,
 - dom nr 40, mur./cegła, 1910 r.,
 - dom nr 45-47, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 55-57-59, mur./cegła, ok. 1900 r.,
 - dom nr 58, drewn., ok. 1900 r., budynek nie istnieje
 - dom nr 63, mur./cegła, ok. 1900 r.,
 - dom nr 67, mur./cegła, 1928 r.,
- domy przy al. 3 Maja, jak niżej:
 - dom nr 1, mur./cegła, ok. 1850 r.,
 - dom nr 4, drewn., ok. 1900 r., budynek nie istnieje
 - dom nr 11, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 12, mur./cegła, ok. 1900 r.,
 - dom nr 17, 1900 r.,
- domy przy ul. Piotrkowskiej, jak niżej:
 - dom nr 1, mur./cegła, ok. 1910 r., budynek nie istnieje
 - dom nr 7, mur./cegła, ok. 1910 r., budynek nie istnieje
 - dom nr 12, mur./cegła, ok. 1880 r.,
 - dom nr 32, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 38, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - dom nr 46, mur./cegła, ok. 1920 r.,

- dom nr 58, mur./cegła, ok. 1920 r.,
- dom nr 70, mur./cegła, ok. 1920 r.,
- dom nr 84, mur./cegła, ok. 1910 r.,
- domy przy ul. Pisarskiego, jak niżej:
 - dom nr 15, mur./cegła, ok. 1900 r.,
- domy przy ul. Rawskiej, jak niżej:
 - dom nr 2, mur./cegła, ok. 1910 r.,
 - dom nr 8, mur./cegła, ok. 1910 r.,
 - dom nr 10-12, mur./cegła, ok. 1850 r.,
 - dom nr 32, mur./cegła, 1925, budynek nie istnieje
 - dom nr 41, drew. ok. 1920, budynek nie istnieje
- domy przy Rynku, jak niżej:
 - dom nr 1, drew., ok. 1880 r.
 - dom nr 2, drew., ok. 1880 r.
- domy przy ul. Szkolnej, jak niżej:
 - dom nr 3-5, mur./cegła, ok. 1910 r.,
 - dom nr 11-13, drew., ok. 1880 r.,
 - dom nr 27, drew., ok. 1930 r.,
- domy przy ul. Ściborka, jak niżej:
 - dom nr 1, mur./cegła, 1916 r.,
- d. cmentarz choleryczny – zał. II poł. XIX w., ul. Piotrkowska
- d. cmentarz żydowski – zał. XIX w. ul. Rawska 37
- d. cmentarz wojenny żołnierzy polskich z 1939 r. – zał. 1939 r.
- d. cmentarz wojenny żołnierzy niemieckich z 1939 r. – zał. 1939 r., nie istnieje

Kosiska

- dom nr 43, mur./cegła, 1914 r.

Lubiska

- dom nr 1, drew., ok. 1910 r.
- dom nr 5, drew., ok. 1930 r.
- dom nr 6, drew., ok. 1930 r.
- dom nr 7 drew., ok. 1930 r.
- dom nr 17 drew., ok. 1930 r., budynek nie istnieje

Lubiska Kolonia

- dom nr 4, mur./cegła, ok. 1920 r.
- dom nr 5, mur./cegła, ok. 1900 r.
- dom nr 11, drew., ok. 1900 r.

Mikulín

- dom nr 16, drew., ok. 1920 r.

Mościska

- kapliczka, mur./cegła, 1937 r.,

Popień

- kapliczka, mur./cegła, ok. 1920 r.,
- zespół dworski:
 - czworak, mur./cegła, ok. 1920 r.,
 - stajnia I, mur./cegła, ok. 1910 r.,
 - stajnia II, mur./cegła, ok. 1890 r.,

- spichlerz, mur./cegła, ok.1910 r.
- brama wjazdowa, mur./cegła, ok. 1890 r.,
- zagroda nr 3
 - dom drew. ok.1930 r., budynek nie istnieje
 - obora, mur./cegła, ok.1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 7 mur./cegła, 1914 r., budynek nie istnieje

Przybyszyce

- zagroda nr 36
 - dom, drew., 1 ćw. XX w.,
 - obora, mur./cegła, ok. 1920 r., budynek nie istnieje
 - bud. gosp., mur./kamień, 1 ćw. XX w.
- dom nr 10, mur./cegła, 1932 r.
- dom nr 15, drew., 1940 r.
- dom nr 16, drew., ok. 1920 r.
- dom nr 30, drew., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 32, drew., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 34, drew., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 49, drew., 1 ćw. XX w.

Rewica

- zagroda nr 5
 - dom, drew., 1938 r., budynek nie istnieje
 - obora, miesz., 1939 r.
 - stodoła, drew., 1939 r., budynek nie istnieje
- zagroda nr 37
 - dom, drew., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
 - stodoła, drew., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- zagroda nr 46
 - dom, drew., ok.1890 r.,
 - stodoła, mur./cegła, ok. 1900 r.
- dom nr 3, drew., 1910 r.
- dom nr 4, mur./cegła, 1930 r.
- dom nr 6, drew., 1910 r.
- dom nr 15 miesz.,1930 r., budynek nie istnieje
- dom nr 28, mur./cegła, 1932 r., budynek nie istnieje
- stajnia w zagrodzie nr 31, mur./cegła, ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 33, drew., ok. 1910 r.
- stodoła w zagrodzie nr 34, drew., ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 38, drew., ok. 1910 r.
- dom nr 45, drew., ok. 1910 r., budynek nie istnieje

Rewica Szlachecka

- kapliczka, obok nr 28, mur./cegła, ok. 1920 r.,
- obora w zagrodzie nr 16 mur./kamień, ok.1910 r.

Strzelna

- dom nr 9, mur./cegła, ok. 1920 r.

- dom nr 13, mur./cegła, 1914 r.

Taurów

- dom nr 2, mur./cegła, ok. 1920 r.
- dom nr 5, drew., ok.1900 r.
- dom nr 9, drew., ok.1900 r., budynek nie istnieje

Wola Łokotowa

- kapliczka, mur./cegła, 1925 r.,
- zespół dworski:
 - dwór nr 35, mur./cegła, ok. 1890 r.,
 - pozostałości parku krajobrazowego, ok.1890 r.,
- dom nr 11, mur./cegła, ok. 1930 r.
- dom nr 13, drew., ok. 1930 r., budynek nie istnieje
- młyn wodny, drew., ok.1920 r.

Zamłynie

- dom nr 3 mur./cegła, ok. 1920 r., budynek nie istnieje
- dom nr 5 mur./cegła, ok. 1920 r.

Stanowiska archeologiczne występujące na terenie gminy Jeżów zostały zidentyfikowane na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski, jednak nie są one wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Stanowiska archeologiczne, które wraz ze strefami ochrony archeologicznej podlegają ochronie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i opiece prawnej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zarówno stanowiska archeologiczne, jak i strefy ochrony archeologicznej a także strefa ochrony archeologicznej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie zostały zobrazowane na planszy – „Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków”, stanowiącej zał. graficzny nr 2 do tekstu.

Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenia badań archeologicznych. Stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony archeologicznej a także strefa ochrony archeologicznej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie, w obrębie których należy liczyć się z możliwością występowania znalezisk archeologicznych, należy uwzględniać w planie miejscowym, a także w zmianie tego planu w postaci stosownych stref ochrony konserwatorskiej.

Spis zabytków archeologicznych na obszarze Gminy Jeżów, zidentyfikowanych na podstawie AZP zamieszczono w poniższej tabeli:

Lp.	Obszar AZP i oznaczenie	Funkcja	Okres	Lokalizacja
1	65-56, stanowisko na obszarze 1, Jeżów 1	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Jeżów
2	65-56, stanowisko na obszarze 2, Jeżów 2	Osada wiejska	XV-XVII w.	Jeżów
3	65-56, stanowisko na obszarze 3, Jasienin Mały 1	Osada jednodworcza	XV-XVII w.	Jasienin Mały
4	65-56, stanowisko na obszarze 4, Jasienin Mały 2	Osada wiejska	XVII-XVIII w.	Jasienin Mały
5	65-56, stanowisko na obszarze 5, Jasienin Duży 1	Osada wiejska	XV-XVI w.	Jasienin Duży
6	65-56, stanowisko na obszarze 6, Jasienin Duży 2	Osada jednodworcza	XVI w.	Jasienin Duży

7	65-56, stanowisko na obszarze 7, Jeżów 3	Znalezisko jednostkowe Osada jednodworcza	Neolit XVI-XVII w.	Jeżów
8	65-56, stanowisko na obszarze 8, Jeżów 4	Osada wiejska	XIV-XVI w.	Jeżów
9	65-56, stanowisko na obszarze 9, Mikulin 1	Osada prapolska Dwór	XIII w. XIV-XVI w.	Mikulin
10	65-56, stanowisko na obszarze 10, Mikulin 2	Osada wiejska	XV-XVI w.	Mikulin
11	65-56, stanowisko na obszarze 15, Przybyszyce 1	Dwór	XV-XVI w.	Przybyszyce
12	65-56, stanowisko na obszarze 16, Przybyszyce 2	Osada przydworska	XV-XVI w.	Przybyszyce
13	65-56, stanowisko na obszarze 17, Mikulin Parcele (Niwa) 1	Znalezisko jednostkowe	Okres prądziejowy	Niwa
14	65-56, stanowisko na obszarze 18, Mikulin Parcele (Niwa) 2	Osada prapolska	IX-XI w.	Niwa
15	65-56, stanowisko na obszarze 19, Jeżów 5	Osada wiejska	XIV-XVI w.	Jeżów
16	65-56, stanowisko na obszarze 21, Jeżów 6	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Epoka brązu XV-XVII w.	Jeżów
17	65-56, stanowisko na obszarze 23, Jasienin Duży 3	Osada wiejska	XV - XVII w.	Jasienin Duży
18	65-56, stanowisko na obszarze 24, Mikulin 3	Skarb monet	XVII w.	Mikulin
19	65-56, stanowisko na obszarze 25, Jeżów 7	Cmentarzysko ciałopalne	Przeworska, okres lateński	Jeżów
20	65-56, stanowisko na obszarze 27, Jeżów 9	Skarb monet	Przeworska, okres rzymski	Jeżów
21	66-56, stanowisko na obszarze 1, Popień 1	Osada wiejska	XVI-XVII w.	Popień
22	66-56, stanowisko na obszarze 2, Kolonia Lubiska 1	Osada wiejska	XV-XVI w.	Kolonia Lubiska
23	66-56, stanowisko na obszarze 3, Kolonia Lubiska 2	Osada prapolska	XI-XIII w.	Kolonia Lubiska
24	66-56, stanowisko na obszarze 4, Kolonia Lubiska 3	Osada przydworska	XIV-XVI w.	Kolonia Lubiska
25	66-56, stanowisko na obszarze 5, Kolonia Lubiska 4	Dwór	XV-XVII w.	Kolonia Lubiska
26	66-56, stanowisko na obszarze 6, Popień 2	Osada wiejska	XV-XVI w.	Popień
27	66-56, stanowisko na obszarze 7, Mikołajki 1	Osada wiejska	XIII-XVI w.	Mikołajki
28	66-56, stanowisko na obszarze 8, Góra 1	Osada wiejska	XIII-XVI w.	Góra
29	66-56, stanowisko na obszarze 9, Góra 2	Osada wiejska	XIII-XV w.	Góra
30	66-56, stanowisko na obszarze 10, Kolonia Lubiska 5	Osada wiejska	XIV-XVI w.	Kolonia Lubiska
31	66-56, stanowisko na obszarze 11, Kolonia Lubiska 6	Ślad osadnictwa Osada jednodworcza	Przeworska, okres rzymski XIV-XV w.	Kolonia Lubiska
32	66-56, stanowisko na obszarze 12, Mościska1	Osada wiejska	IX-XII w.	Mościska
33	66-56, stanowisko na obszarze 13, Mościska2	Osada wiejska	XIII-XVI w.	Mościska
34	66-56, stanowisko na obszarze 14, Kolonia Jankowice 1	Osada Osada wiejska	Przeworska, okres rzymski XIV-XVI w.	Kolonia Jankowice
35	66-56, stanowisko na obszarze 15, Kolonia Jankowice 2	Osada wiejska	XI-XIII w.	Kolonia Jankowice
36	66-56, stanowisko na obszarze 16, Kolonia Jankowice 3	Znalezisko jednostkowe Osada wiejska	Okres prądziejowy X-XIII w.	Kolonia Jankowice
37	66-56, stanowisko na obszarze 17, Góra 3	Osada jednodworcza	XV-XVII w.	Góra
38	66-56, stanowisko na obszarze 18, Góra 4	Osada wiejska	XV-XVI w.	Góra
39	66-56, stanowisko na obszarze 19, Góra 5	Osada jednodworcza	XVI-XVII w.	Góra

40	66-56, stanowisko na obszarze 20, Jankowice 4	Osada wiejska	XIV-XVI w.	Jankowice
41	66-56, stanowisko na obszarze 21, Wola Łokotowa 2	Osada wiejska	XVI-XVII w.	Wola Łokotowa
42	66-56, stanowisko na obszarze 22, Lubiska 1	Osada jednodworcza	XV-XVII w.	Lubiska
43	66-56, stanowisko na obszarze 23, Lubiska 2	Ślad osadnictwa	XVI-XVII w.	Lubiska
44	66-56, stanowisko na obszarze 24, Lubiska 3	Ślad osadnictwa	Okres prądziejowy	Lubiska
45	66-56, stanowisko na obszarze 25, Wola Łokotowa 3	Ślad osadnictwa	XIII-XV w.	Wola Łokotowa
46	66-56, stanowisko na obszarze 26, Wola Łokotowa 4	Osada jednodworcza	XIV-XVI w.	Wola Łokotowa
47	66-56, stanowisko na obszarze 26, Jeżów 8	Skarby monet	II/III w., XVII w.	Jeżów
48	66-56, stanowisko na obszarze 27, Wola Łokotowa 5	Znalezisko jednostkowe	neolit	Wola Łokotowa
49	66-56, stanowisko na obszarze 28, Brynica 1	Znalezisko jednostkowe	Okres prądziejowy	Brynica
50	66-56, stanowisko na obszarze 29, Brynica 2	Znalezisko jednostkowe	Okres prądziejowy	Brynica
51	66-56, stanowisko na obszarze 30, Popowo 1	Osada przydworska	XV-XVII w.	Popowo
52	66-56, stanowisko na obszarze 31, Popowo 2	Dwór	XV-XVII w.	Popowo
53	66-56, stanowisko na obszarze 32, Popień 3	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Popień
54	66-56, stanowisko na obszarze 44, Olszewo 1	Ślad osadnictwa	XVI-XVII w.	Olszewo
55	66-56, stanowisko na obszarze 45, Władysławowo 1	Ślad osadnictwa	XVI-XVII w.	Władysławowo
56	66-56, stanowisko na obszarze 46, Kosiska 1	Znalezisko jednostkowe Osada jednodworcza	Okres prądziejowy XIV-XVI w.	Kosiska
57	66-56, stanowisko na obszarze 47, Wola Łokotowa 1	Osada prapolska	Okres wczesnośredniowieczny	Wola Łokotowa
58	67-56, stanowisko na obszarze 1, Wola Łokotowa 1	Ślad osadnictwa	Okres prądziejowy	Wola Łokotowa
59	67-56, stanowisko na obszarze 2, Wola Łokotowa 2	Osada prapolska	Okres wczesnośredniowieczny	Wola Łokotowa
60	67-56, stanowisko na obszarze 3, Taurów 1	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Taurów
61	67-56, stanowisko na obszarze 4, Rewica Szlachecka 1	Osada wiejska Osada wiejska	XIV-XV w. XVI-XVIII w.	Rewica Szlachecka
62	67-56, stanowisko na obszarze 5, Rewica Szlachecka 2	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Szlachecka
63	67-56, stanowisko na obszarze 6, Rewica Szlachecka 3	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Szlachecka
64	67-56, stanowisko na obszarze 7, Rewica Szlachecka 4	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Szlachecka
65	67-56, stanowisko na obszarze 8, Rewica Szlachecka 5	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Szlachecka
66	67-56, stanowisko na obszarze 9, Rewica Szlachecka 6	Ślad osadnictwa	Trzciniecka, epoka brązu	Rewica Szlachecka
67	67-56, stanowisko na obszarze 10, Rewica Królewska 1	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Królewska
68	67-56, stanowisko na obszarze 11, Rewica Królewska 2	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Królewska
69	67-56, stanowisko na obszarze 12, Rewica Królewska 3	Osada prapolska	XI-XIII w.	Rewica Królewska
70	67-56, stanowisko na obszarze 13, Rewica Królewska 4	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Królewska
71	67-56, stanowisko na obszarze 14, Rewica Królewska 5	Osada wiejska	XVI-XVIII w.	Rewica Królewska
72	67-56, stanowisko na obszarze	Osada prapolska	XI-XIII w.	Rewica

	15, Rewica Królewska 6		Królewska
--	------------------------	--	-----------

Walory kulturowe gminy Jeżów, w tym krajobrazu kulturowego wykorzystują istniejące trasy turystyczne, jak: Szlak Książąt Mazowieckich, Szlak Frontu I Wojny Światowej Regionu Łódzkiego oraz Szlak Zamków

Ponadto, przewiduje się urządzenie szlaku turystycznego: Szlak Literacki

6. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

6.1. Przyrodnicze obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na terenie gminy Jeżów znajdują się następujące obszary o walorach przyrodniczych współtworzące krajobraz kulturowy prawnie chronione:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Górnej Rawki”, a projektowany jest (ujęty w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego) Obszar Chronionego Krajobrazu „Górnej i Środkowej Rawki”, obejmuje południową część gminy z obrębami wsi: Władysławowo, Frydrychów, Zamłynie, Mościska, Góra, Jankowice, Taurów, Wola Łokotowa, Lubiska Kolonia, Rewica, Rewica Szlachecka i Rewica – Kolonia wraz z fragmentami obrębów wsi: Popień – Parcela, Leszczyny, Popień i Kosiska.

Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki ustanowiono Rozporządzeniem Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz. 113) na podstawie ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody. Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 3, poz. 21) przepisy wykonawcze wydane na podstawie ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody zachowują moc do czasu wejścia w życie aktów wykonawczych wydanych na podstawie upoważnień ustawowych w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w zakresie, w jakim nie są z nią sprzeczne, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. A zatem rozporządzenie Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu utraciło ostatecznie moc w dniu 2 sierpnia 2001 r.

Północno-zachodnia części gminy Jeżów graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”.

- Rezerwaty przyrody:
 - „Rawka” – ochronie podlega rzeka Rawka od źródeł do ujścia wraz ze staro-rzeczami i fragmentami dopływów, liczne gatunki flory i fauny wodnej; oprócz samej rzeki, prawnej ochronie podlegają jej źródła, rozgałęzienia koryta, starorzecza oraz przybrzeżny pas terenu o szerokości 10,0 m od górnej krawędzi skarpy brzegu rzeki z każdej strony. Dla rezerwatu obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Rawka" (Dz. Urz. woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 4552 ze zm.);
 - „Popień” – ochronie podlega naturalny las olszowy oraz drzewostan z pozo-stałościami starodrzewu sosnowego na siedlisku lasu świeżego i wilgotnego. Najstarsze sosny posadzone zostały około 180 lat temu. Drzewostan rezerwatu budowany jest ponadto

przez dęby w wieku do 120 lat, 70-letnie graby, w domieszce lipy i brzozy. W podszycie rosną: czerecha, jarząb, leszczyna, dereń, głóg, wierzba i inne. Z gatunków runa na uwagę zasługuje obecność wawrzynka wilczylika i listery jajowatej. Dla rezerwatu obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Popień" (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 114).

- Na terenie gminy znajdują się także liczne pomniki przyrody:

L.p.	Lokalizacja	Rodzaj i obwód w cm	Podstawa prawna
1	wieś Dąbrowa – Leszczyny obok parku, Dom Pomocy Społ. w Dąbrowie, Dąbrowa 1 dz. 132	klon pospolity – 339	Zarządzenie Nr 6 Wojewody Skierniewickiego z dnia 24.02.1988 r.
2	wieś Popień – park podworski, dz.31	modrzew europejski – 292	
3	wieś Popień – park podworski, dz.31	klon pospolity – 236	
4	wieś Popień – park podworski, dz.31	dagleźja zielona – 251	
5	wieś Popień – park podworski, dz.31	dąb szypułkowy – 434	
6	wieś Popień – park podworski, dz.31	Jesion wyniosły – 346	
7	wieś Popień – aleja śródpolna, dz.40	dąb szypułkowy – 333	
8	wieś Popień – aleja śródpolna, dz.40	dąb szypułkowy – 408	
9	wieś Popień – aleja śródpolna, dz.40	dąb szypułkowy – 368	
10	wieś Popień – aleja śródpolna, dz.40	jesion wyniosły - 273	
11	wieś Popień – aleja śródpolna, dz.40	dąb szypułkowy – 424	
13	wieś Popień Parcela – aleja drzew – dz. 4	80 kasztanowców białych, 1 wiąz górski i 1 klon pospolity	Rozporządzenie nr 20 Wojewody Skierniewickiego z dnia 17.07.1997 r.

Przecinająca obszar rozległych pól dolina Rawki i Rawki-Rewicy stanowi ważny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym i niezwykle cenny element krajobrazu gminy Jeżów. Wszelkie prace inwestycyjne w obrębie rezerwatu „Rawka”, w tym związane z gospodarką wodną (jak np. budowa i utrzymanie stawów) mogą być wykonywane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dot. ochrony przyrody, a wszelkie odstępstwa od zakazów określonych w tych przepisach dla rezerwatu możliwe są po uzyskaniu, zależnie od rodzaju przedsięwzięcia, zezwolenia Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska po zasięgnięciu opinii lub – po uzyskaniu zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

Na bioróżnorodność obszaru i stan lokalnych powiązań ekologicznych wpływają również dolinki boczne rzeki Rawki stanowiące rodzaj „sięgaczy ekologicznych”.

Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono w celu zachowania krajobrazu kulturowego, charakteryzującego się urozmaiconą rzeźbą terenu, rozległą mozaiką kolorowych pól oraz cenną przyrodą, która w stanie zbliżonym do naturalnego zachowała się w dolinie Rawki i w enklawach leśnych. Przedmiotem ochrony w ramach OChK jest zachowanie walorów przyrodniczych i kulturowych (w tym – krajobrazu kulturowego) doliny Rawki oraz jej dopływów wraz z terenami przyległymi. OChK wchodzi w skład sieci obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych. Walory krajobrazowe OChK uzupełniają tradycyjne budynki

mieszkalne i gospodarskie wzniesione z drewna lub kamienia.

W odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego i procesów inwestycyjnych w OChK wprowadzone są zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przyrody.

Zakazy te nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego, wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym. Ponadto zakazy nie dotyczą realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody OChK.

W ostatnich latach włączono obszary przyrodniczo cenne do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, która ma sprzyjać zachowaniu dziedzictwa przyrodniczego, a w zagospodarowaniu tych obszarów – godzenie zadania ochrony przyrody z działalnością gospodarczą i potrzebami społecznymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony przyrody, odnoszącymi się do Obszaru Natura 2000 – są to obszary specjalnej ochrony ptaków, obszary specjalnej ochrony siedlisk oraz obszary mające znaczenie dla Wspólnoty Europejskiej. W granicach Gminy Jeżów nie znajduje się żaden z ww. Obszarów.

Usytuowanie terenu gminy Jeżów w systemie powiązań ekologicznych związane jest z doliną rzeki Rawki, która pełni funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym. Łączy on obszar węzłowy o znaczeniu krajowym Puszczy Bolimowskiej z obszarem Puszczy Pilickiej, który z kolei jest obszarem węzłowym o znaczeniu międzynarodowym. Korytarzem tym migrują poszczególne osobniki i dzięki temu dochodzi do wymiany genetycznej zwierząt i roślin, co sprzyja poszerzaniu różnorodności biologicznej.

6.2. Obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty i obszary w gminie Jeżów:

Jankowice

- Zespół dworski:
 - dwór, mur./cegła, I poł. XIX w., nr rej.: A/238 z 25.07.1982,
 - park podworski XIX/XX w., nr rej.: A/239 z 1.06.1984

Jeżów

- zespół klasztorny benedyktynów, XVI-XX:
 - kościół parafialny p.w. św. Józefa 1907-1914 r., nr rej.: A/241 z 8.12.1976 r.
 - kościół p.w. św. Andrzeja, XV/XVI, nr rej.: A/240 z 27.05.1967 r.
 - cmentarz przykościelny, nr rej.: A/242 z 22.02.1995 r.
- cmentarz rzym.-kat., XIX w., nr rej.: A/243 z 30.12.1991 r.
- kościół cmentarny p.w. św. Leonarda, drew., II poł. XVII w., nr rej.: A/244 z 27.05.1967 r.
- cmentarz wojenny (żołnierzy polskich) z 1939 r., ul. Wojska Polskiego, nr rej.: A/245 z 21.12.1992.
- cmentarz wojenny z I wojny światowej (żołnierzy niemieckich) z 1915 r., nr rej.: A/246 z 19.11.1993,
- dom, al. 3 Maja 8, drew., pocz. XIX, nr rej.: A/247 z 08.12.1976
- dom, al. 3 Maja 18, mur./cegła, poł. XIX, nr rej.: A/248 z 8.12.1976
- dom, ul. Rawska 9, poł. XIX w., nr rej.: A/249 z 20.11.1976

Popień

- zespół dworski:
 - dwór, mur./cegła, II poł. XIX w., nr rej.: A/250 z 8.11.1978
 - park podworski, koniec XIX w., nr rej.: A/251 z 16.09.1978
- aleja kasztanowców, wzdłuż drogi Popień - Jeżów, koniec XIX w., nr rej.: A/252 z 10.08.1985

Dąbrowa - Leszczyny

- zespół dworski:
 - dwór, mur./cegła, 1939 r., nr rej.: A/236 z 8.11.1978
 - park, lata 30. XX w. nr rej.: A/237 z 1.06.1978

Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez właściciela: dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji, uzgodnionego z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich oraz programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości. Wszelkie badania architektoniczne, prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane prowadzone w obrębie zabytku i jego otoczenia, zmiana sposobu użytkowania obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską w postaci wpisu do rejestru zabytków a także podziały zabytku nieruchomego (w tym podziały nieruchomości) wymaga stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W niniejszych uwarunkowaniach, biorąc pod uwagę objęcie planem miejscowym prawie całego obszaru gminy Jeżów, wskazane jest zweryfikowanie ustalonych w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej dla obiektów oraz zespołów obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto w obszarze gminy Jeżów występują stanowiska archeologiczne, które wraz ze strefami ochrony archeologicznej podlegające ochronie poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i opiece prawnej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840.).

Zarówno stanowiska archeologiczne, jak i strefy ochrony ustalone w obowiązującym planie miejscowym a także strefa ochrony archeologicznej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie zostały zobrazowane na planszy – „Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków”, stanowiącej zał. graficzny nr 2 do tekstu.

6.3. Ochrona przed powodzią i suszą, ochrona wód wynikająca z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

Zgodnie z przepisami działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zmianami) obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na mapie uwarunkowań wynikających ze stanu zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody oznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W 2005 r. przez RZGW zostało opracowane Studium Ochrony Przeciwpowodziowej dla rzeki Rawki. W roku 2006 zostało ono przekazane władzom gminy do wykorzystania w gospodarce przestrzennej. W dokumencie tym określono, zgodnie z obowiązującym wtedy nazewnictwem, tereny zalewowe dla części doliny rzeki Rawki, tj. tereny narażone na

niebezpieczeństwo powodzi.

Na opracowanej przez Wody Polskie w 2019 r. mapie zagrożenia powodziowego dla rzeki Rawka wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Obszary te oznaczono w części graficznej Studium.

Wg map ryzyka powodziowego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych dla rzeki Rawki występują wyłącznie lasy, użytki zielone oraz grunty orne i uprawy trwałe. Nie stwierdzono w ich granicach terenów zabudowanych.

Dla pozostałych cieków, z uwagi na występowanie w obrębie gminy ich źródliskowych oraz górnych odcinków o małych, stabilnych zasobach nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Sezonowo, w okresie przedwiosennych roztopów może w otoczeniu wszystkich cieków w Gminie dochodzić do lokalnych wezbrań, jednak nie stwarzających zagrożenia dla ludzi lub mienia. Kształtowaniu zasobów wodnych służą również istniejące zbiorniki wodne i stawy pełniące funkcje retencjonowania wód oraz melioracje, w tym system rowów melioracyjnych, które podlegają stałej ochronie jako urządzenia wodne.

Występowanie terenów zalewowych stanowi istotny czynnik kształtowania zagospodarowania terenów doliny rzeki Rawki wraz z częściami ujściowymi dolin bocznych. Tereny te winny być zachowane jako tereny otwarte, chronione przed zabudową i intensywnym zagospodarowaniem. W przypadku rzeki Rawki dodatkowym czynnikiem kształtowania terenów zalewowych położonych w jej dolinie jest objęcie jej ochroną rezerwatową. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów zagospodarowanie dolin rzecznych zostało ustalone z zachowaniem ww. wymogów i określone jako tereny łąk, wód i lasów wyłączonych z zabudowy tworzących system przyrodniczy Gminy.

7. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, występowania terenów górniczych.

W obrębie gminy nie występują zagrożone ruchami masowymi ziemi (osuwiskowe) związane z terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

W zakresie złóż kopalin, na terenie gminy Jeżów występują złoża kruszyw naturalnych (np. żwiry, pospółki, piaski). Najliczniej reprezentowane są złoża piasków. Ze względu na słabą jakość surowca i niewielkie zasoby kopalina wykorzystywana jest przede wszystkim na potrzeby lokalne przez mieszkańców gminy głównie do celów budowlanych i drogowych.

Udokumentowane złoża kopalin zostały zaewidencjonowane w „Bilansie Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych wg stanu na 31.12.2021 r.” (wydanym na zlecenie Ministerstwa Środowiska przez Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2022).

Występujące w gminie Jeżów pokłady torfu (rejon wsi Jankowice i Jankowice Kolonia) nie tworzą nagromadzeń opłacalnych gospodarczo do wydobywania. Nie znaleziono także kruszywa grubego gwarantującego opłacalność eksploatacji.

W zakresie ochrony wód podziemnych podlegają jej istniejące ujęcia wód, korzystające z zasobów czwartorzędowych. Wody podziemne występujące w pokrywie utworów

czwartorzędowych, stanowią podstawowe użytkowe piętro wodonośne.

Obowiązkowi monitoringu stanu wód podziemnych podlega południowa część gminy znajdująca się w obrębie górnourajskiego zbiornika Koluszki – Tomaszów (nr 404) należącego do GZWP (Głównych Zbiorników Wód Podziemnych), dla którego wyznaczono obszar wysokiej ochrony (OWO). Zachodnią część gminy obejmuje czwartorzędowy zbiornik morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie (nr 403), objęty wysoką ochroną (OWO).

8. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Liczba ludności gminy systematycznie maleje, od 4500 osób w 1975 r., przez 4114 w 1981 r. 3920 w 1994, 3744 w 2000, 3610 osób w 2008 r. do 3256 w 2021 r. Na koniec 2021 r. gminę Jeżów zamieszkiwało 3206 osób, z tego 1578 mężczyzn i 1628 kobiety. Do roku 2012 wzrastał, a następnie zaczął spadać procentowy udział mężczyzn w ogólnej liczbie ludności. Obecnie wynosi 49,2 %.

Przeważa ludność w wieku produkcyjnym (18 – 59 lat kobiety oraz 18 – 64 lat mężczyźni) stanowiąc w 1996 r. 55,3 %, a w 2021 r. 58,73 % ogółu ludności Gminy. Udział ludności w wieku poprodukcyjnych w ogólnej liczbie ludności zwiększył się w latach 1996–2021 z 19,6 % do 23,8 %. Badając ruch naturalny ludności należy stwierdzić, że przeważają zgony nad urodzinami, nawet dwukrotnie. Tak więc spadek liczby ludności związany jest z brakiem przyrostu i migracją ludności, zwłaszcza mężczyzn poza teren Gminy. Ludność w Gminie starzeje się, a młodzi ludzie decydują się na migracje, stąd brak obecnie perspektyw na odwrócenie niekorzystnych zmian w strukturze demograficznej. Należy spodziewać się w najbliższych 10-15 latach dalszego zmniejszenia liczby ludności lub jej ustabilizowania. Odwrócenie tego trendu jest możliwe tylko w przypadku wzrostu atrakcyjności gminy dla przybyszów z zewnątrz pragnących się tu osiedlić na stałe lub, w przypadku pozytywnych zmian gospodarczych stabilizujących miejscową ludność i ograniczających migrację. Zmiany liczby ludności w latach 2000-2022 w poszczególnych miejscowościach ilustruje poniższa tabela:

Gm. Jeżów – Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach						
L.p.	Nazwa miejscowości	2000	2004	2008	2019	2022
1.	Brynica	39	40	37	28	25
2.	Dąbrowa	134	134	147	136	127
3.	Frydrychów	19	15	13	8	6
4.	Góra	135	129	119	115	113
5.	Jankowice	113	113	114	107	102
6.	Jankowice Kolonia	89	88	96	97	94
7.	Jasienin Duży	169	166	170	150	149
8.	Jasienin Mały	68	69	67	68	69
9.	Jeżów	1 405	1 382	1 341	1 317	1 261
10.	Kosiska	142	146	144	131	131

11.	Leszczyny Kolonia	37	33	37	27	31
12.	Lubiska	60	58	59	45	46
13.	Lubiska Kolonia	39	45	42	38	37
14.	Marianówek	13	10	9	9	8
15.	Mikulin	48	47	44	30	30
16.	Mikulin Parcela	30	32	29	8	7
17.	Mościska	74	83	82	65	66
18.	Olszewo	65	63	60	54	51
19.	Popień	143	145	144	112	99
20.	Popień Parcela	85	88	86	73	73
21.	Przybyszyce	210	204	195	178	173
22.	Rewica	122	113	97	87	86
23.	Rewica Kolonia	36	32	30	27	30
24.	Rewica Królewska	26	19	14	10	7
25.	Rewica Szlachecka	65	63	59	54	48
26.	Stare Leszczyny	-	10	14	12	12
27.	Strzelna	94	93	99	114	110
28.	Taurów	59	53	51	48	52
29.	Władysławowo	37	33	35	34	32
30.	Wola Łokotowa	135	137	133	142	136
31.	Zamłynie	53	49	49	46	45
	Razem:	3 744	3 692	3 616	3 370	3 256

Zaznacza się względną stabilizacja liczby ludności w miejscowościach o dobrej dostępności komunikacyjnej.

Struktura demograficzna i rynek pracy znacząco wpływają na zachowania konsumenckie ludności. Bezrobocie, zwłaszcza długotrwałe skutkować może patologiami społecznymi, powielaniem negatywnych wzorców przez młode pokolenie, zubożeniem ludności i wykluczeniem społecznym.

Ilość osób bezrobotnych, zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Brzezinach w latach 2002–2022 zmalała z 301 do 67. Należy jednak brać pod uwagę, że w gminie Jeżów występuje zjawisko ukrytego bezrobocia, charakterystyczne dla gmin wiejskich, a także zjawisko zagrożenia długotrwałym bezrobociem.

Zadania pomocy społecznej realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, głównie poprzez zasiłki rzeczowe oraz pieniężne (rodzinne i pielęgnacyjne), opłacanie składek na ubezpieczenie społeczne, dożywianie dzieci.

Dostęp do świadczeń podstawowej opieki zdrowotnej zapewnia mieszkańcom gminy Niepubliczny Ośrodek Zdrowia, zaś w zakresie leczenia specjalistycznego, pomocy doraźnej i leczenia szpitalnego – SPZOZ w Brzezinach, a także placówki w okolicznych miastach. Z uwagi na znaczną wśród mieszkańców gminy ilość osób niepełnosprawnych problemem jest edukacyjna i rehabilitacja tych osób oraz ich aktywizacja zawodowa.

Edukacja dzieci i młodzieży jest realizowana w gminie na poziomie szkół

podstawowych. Zapewniono także opiekę przedszkolną. Brak jest szkół średnich oraz ośrodków kształcenia ustawicznego. Młodzież kształci się na poziomie średnim w szkołach zlokalizowanych w sąsiednich gminach (Godzianów, Głuchów) oraz miastach regionu, głównie w Brzezinach, Koluszkach, Rawie Mazowieckiej, Skierniewicach i Łodzi.

Upowszechnianiem sportu na terenie gminy zajmuje się GLKS „Olimpia” Jeżów. Życie kulturalne gminy organizowane jest poprzez działalność Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji. W ostatnich latach zmodernizowano istniejący amfiteatr i zagospodarowano teren w centrum ośrodka gminnego (rejon UG Jeżów) dla potrzeb *Parku kultury, sportu i wypoczynku w Jeżowie*. Powstało miejsce spotkań, zarówno kulturalnych, jak i sportowo-rekreacyjnych. Odbývają się tu wszelkie lokalne oraz ponadlokalne imprezy plenerowe m.in.: Dni Jeżowa, Dzień Dziecka, Dożynki, Pikniki i Majówki Jeżowskie oraz koncerty i festyny ludowe. Uroczystości gminne uświetnia orkiestra dęta Ochotniczej Straży Pożarnej (istniejąca od 105 lat) oraz zespół dziecięcy „Schola”.

Na terenie Jeżowa brak jest miejsc noclegowych, zaś baza gastronomiczna jest uboga, związana z obsługą podróżnych lub organizacją imprez. Rośnie zainteresowanie agroturystyką jako połączeniem działalności rolniczej z turystyczną, stwarzającą alternatywne źródło dochodu dla rolników i pozwalającą na wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajoznawczych.

W zakresie infrastruktury technicznej, zaspokajającej potrzeby mieszkańców, stan zainwestowania obszaru gminy i potrzeb przedstawia się następująco:

- Istniejące ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania (SUW) w Kosiskach, Rewicy Strzelnej i Jeżowie zaspokajają potrzeby mieszkańców gminy. SUW posiadają strefy ochrony bezpośredniej (w granicach działki SUW); stref pośrednich nie wyznaczono.
- Gmina jest w większości zwodociągowana
- Ścieki komunalne z osiedla i obiektów użyteczności publicznej, a w perspektywie w układzie aglomeracyjnym (Jeżów wraz z przyległymi miejscowościami o równoważnej liczbie mieszkańców od 2000), z punktem zlewnym – przyjmowane są do gminnej oczyszczalni ścieków w Jeżowie (o wydajności 200 m³ ścieków/dobę, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do Jeżówki). Obecnie trwa rozbudowa i przebudowa oczyszczalni. Powstanie nowy reaktor o wydajności 300 m³ ścieków/dobę. Maksymalna wydajność oczyszczalni ścieków po zakończeniu inwestycji będzie wynosiła 500 m³ ścieków/dobę.
- Zbiórkę odpadów komunalnych na terenie Gminy prowadzą prywatne podmioty. Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne oraz bioodpady stanowiące odpady komunalne zebrane z terenu Gminy Jeżów przekazywane są do instalacji komunalnych: PreZero Service Sp. z o.o. Zakład Zagospodarowania Odpadów w Krzyżanówku, Eko-Region Sp. z o. o. Zakład w Julkowie oraz ZGO AQUARIUM Sp. z o. o. Pukinin,
- Zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, w oparciu głównie o paliwa stałe.
- Zaopatrzenie w energię – z wykorzystaniem istniejących sieci energetycznych NN i SN oraz stacji trafo, z sukcesywną rozbudową sieci w miarę wzrostu zapotrzebowania na moc.
- Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o butle gazowe i indywidualne zbiorniki; obecnie brak zgłoszeń dotyczących zapotrzebowania na gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych, głównie ze względu na wysokie koszty realizacji inwestycji w stosunku do potencjalnego zapotrzebowania.

Pochówki dokonywane są na czynnym cmentarzu parafialnym w Jeżowie. Z uwagi na zwodociągowanie miejscowości Jeżów strefa ochrony sanitarnej cmentarza wynosi 50,0 m. W chwili obecnej brak potrzeb co do zwiększania powierzchni cmentarza poza obszar ustalony obowiązującym planem miejscowym. Pozostałe cmentarze historyczne, w tym wojenne są obiektami zamkniętymi.

W kwestii zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia najistotniejsze uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów dotyczą ograniczeń rozwoju wynikających z:

- Występowania terenów zalewowych w dolinie rzeki Rawki. W terenach zalewowych Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może wprowadzić zakazy: wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a zwłaszcza wznoszenie obiektów budowlanych oraz wykonywanie urządzeń wodnych, sadzenie drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element obudowy biologicznej wód, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód o ile jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
- Stanu powietrza atmosferycznego w terenach zagospodarowanych na stały pobyt ludzi, w tym funkcji chronionych, jak mieszkalnictwo, obiekty opieki społecznej i ochrony zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji. Niewielkie przekroczenia wartości dopuszczalnych mogą wystąpić praktycznie tylko przy drogach tranzytowych (droga krajowa nr 72), i to w okresie szczytów komunikacyjnych. Na terenie gminy Jeżów nie znajduje się żadne stanowisko pomiaru stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀ lub PM_{2,5}. Najbliżej gminy znajduje się stanowisko pomiaru pyłu zawieszonego PM₁₀ w Brzezinach (ul. Reformacka 1). Średnioroczne stężenie pyłu wynosi tam 37,4 µg/m³. W ciągu roku były 84 dni, w których poziom dopuszczalnego średniodobowego stężenia został przekroczony. Dopuszczalna liczba dni z przekroczeniem poziomu dopuszczalnego D₂₄=50 µg/m³ wynosi 35 dni.
- Transportu tranzytowego przebiegającą przez teren gminy drogą krajową nr 72 Łódź-Warszawa. Transport ten stanowi stałe zagrożenie hałasem, co jest szczególnie uciążliwe w obrębie zwartej zabudowy miejscowości Jeżów. Transport ten stanowić może także zagrożenie w przypadku awarii przejeżdżających trasą cystern z materiałami palnymi, szkodliwymi dla zdrowia i toksycznymi środkami przemysłowymi.
- Zagrożenia pożarowego, występującego w obrębie zwartej zabudowy Jeżowa oraz w większości sołectw, a w szczególności sołectw: Kosiska, Mościska, Jasienin Duży i Mały, Przybyszyce. Realne zagrożenie pożarowe stwarza kompleks leśny Popień.
- Ewentualności wystąpienia silnych huraganów, śnieżyc czy celowego działania człowieka, których następstwem może być zniszczenie lub uszkodzenie sieci energetycznej (ze względu na brak agregatów prądotwórczych może nastąpić także przerwa w dostawie wody pitnej).

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby rozwoju gminy wiążą się z koniecznością rozwiązywania istniejących problemów społecznych, gospodarczych i konfliktów przestrzenno-funkcjonalnych w zagospodarowaniu obszaru gminy Jeżów, w powiązaniu z wizją rozwoju zawartą w dokumentach strategicznych dotyczących regionu łódzkiego i gminy Jeżów.

Możliwości rozwoju wynikają z ogółu uwarunkowań środowiskowych i przyrodniczych, społeczno-gospodarczych, istniejącego stanu zagospodarowania przestrzeni

i przesądzeń planistycznych zawartych w przepisach prawa miejscowego, przy uwzględnieniu powiązań funkcjonalnych z otoczeniem. Wykorzystanie tych możliwości wynikać będzie ze spożytkowania szans rozwojowych i ograniczenia lub eliminacji zagrożeń. W wielu przypadkach zagrożenia i kryzysy rozwoju dotychczas ukształtowanych funkcji stają się szansą na rozwój alternatywnych form aktywności gospodarczej i przekształceń struktur funkcjonalno-przestrzennych w dostosowaniu do nowych wyzwań.

Jednym z dokumentów jakie posiada gmina jest Strategia Rozwoju Gminy Jeżów na lata 2022-2030 przyjęta uchwałą nr XLIV/298/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 8 listopada 2022 r. Zagadnienia potrzeb i możliwości rozwoju wynikające z tego dokumentu zawarto w poniższej tabeli:

Atuty rozwoju gmin	Ograniczenia rozwoju	Szanse	Zagrożenia
W obszarze społecznym			
Wzrost liczby osób w wieku przedprodukcyjnym.	Zmniejszająca się liczba ludności, ujemny przyrost naturalny.	Bliskość ważnych dróg: S8, A1, A2, DK72.	Odpływ młodych mieszkańców do Łodzi ze względu na bardziej atrakcyjną ofertę (pracy, mieszkaniową, spędzania wolnego czasu).
Szeroka oferta kulturalna.	Mniejsza liczba kobiet niż mężczyzn w wieku produkcyjnym.	Bliskość większych ośrodków miejskich, mogących stanowić miejsce pracy.	Spadek stopy życiowej społeczeństwa.
Dobre warunki nauczania w Zespole Szkół.	Dynamiczny przyrost liczby osób starszych generujący większe zapotrzebowanie na usługi medyczne, opiekuńcze i pielęgnacyjne, co wpłynie negatywnie na budżet gminy.	Napływ nowych mieszkańców.	Niska motywacja do integracji i zaangażowania w sprawy gminy.
Funkcjonujące świetlice wiejskie.	Brak opieki nad dziećmi do lat 3.	Wzrost popularności stylu życia „slow life”.	Starzenie się społeczeństwa.
Działające jednostki OSP.	Słabo rozwinięta oferta opieki zdrowotnej.	Aktywność lokalnych władz w pozyskiwaniu różnego typu funduszy na realizację zadań w obszarze społecznym.	Pomoc społeczna w niektórych przypadkach wpływająca demotywująco na chęć podejmowania pracy zawodowej i samodzielne funkcjonowanie.
Działalność organizacji pozarządowych oraz inna aktywność mieszkańców, które mogą stanowić o potencjale społecznym w gminie.	Mała aktywność społeczna.	Współpraca z różnymi instytucjami i podmiotami, również spoza terenu gminy.	Zmniejszenie środków finansowych do budżetów samorządów terytorialnych.
Spadek liczby osób korzystających z pomocy społecznej.	Stosunkowo wysoki udział korzystających z pomocy społecznej osób z ciężkimi chorobami oraz rodzin niewydolnych wychowawczo.		Niestabilne i często zmieniające się uregulowania prawne, w tym zwłaszcza finansowe.
Dostęp do świetlic wiejskich.	Słaba sieć połączeń drogowych, pozwalających łatwo i szybko korzystać z usług dostępnych poza		Problemy finansowe gminy.

Atuty rozwoju gmin	Ograniczenia rozwoju	Szanse	Zagrożenia
	terenem gminy.		
Bliskość dużych ośrodków miejskich, w których można korzystać z oferty usług społecznych.	Duża powierzchnia gminy i odległości między miejscowościami utrudniające dostęp do usług społecznych zlokalizowanych przede wszystkim w Jeżowie.		
W obszarze gospodarczym			
Wzrost aktywności gospodarczej.	Brak dużych podmiotów gospodarczych.	Wzrost popularności rolnictwa ekologicznego.	Ograniczone środki zewnętrzne – niekorzystne zapisy dotyczące podziału środków funduszy UE.
Spadek bezrobocia.	Słaby rozwój gospodarczy.	Wsparcie rozwoju MMŚP (środki pomocowe).	Rosnące koszty prowadzenia działalności gospodarczej.
Gęsta sieć drogowa.	Wysoki udział bezrobocia długotrwałego i wśród kobiet.	Wzrost popularności turystyki lokalnej, krótkoterminowej i aktywnej.	Niekorzystne przepisy prawa i polityka podatkowa utrudniająca rozwój działalności gospodarczej.
Bliskość większych ośrodków miejskich.	Rozdrobnione rolnictwo, słabo wyposażone w sprzęt rolniczy i środki produkcji.	Nowa perspektywa finansowa 2021-2027 umożliwiająca wsparcie dla działalności gospodarczej.	Brak wypracowanych skutecznych narzędzi wsparcia w przypadku utrzymujących się skutków pandemii COVID-19.
Walory przyrodniczo-kulturowe.	Słaba jakość gleb.		Spowolnienie gospodarcze, kryzys finansowy.
	Niski poziom i potencjał dla rozwoju turystyki lokalnej.		
	Brak znajomości lokalnych szlaków turystycznych.		
W obszarze przestrzennym			
Prawie pełne zwodociągowanie gminy.	Niski stopień skanalizowania gminy.	Utworzenie ścieżek rowerowych o znaczeniu turystycznym.	Ograniczone środki na działania w zakresie infrastruktury.
Dostęp do sieci gazowej.	Zły stan części dróg.	Ułatwienie dostępu do środków na inwestycje związane z OZE.	Gwałtowne, nagłe zjawiska pogodowe.
Gęsta sieć drogowa.	Niski poziom dostępności do sieci gazowej.	Współpraca z Lokalną Grupą Działania Stowarzyszeniem Na Rzecz Rozwoju Społeczności Lokalnej „MROGA”.	Ograniczone środki własne na realizację projektów z udziałem środków pochodzących z Unii Europejskiej i budżetu państwa.
Własne ujęcia wody pitnej.	Brak dróg rowerowych.		
Atrakcyjne ukształtowanie terenu.	Małe zastosowanie odnawialnych źródeł energii.		
Stosunkowo czyste środowisko, brak źródeł emisji gazów przemysłowych.	Wysoka emisja pyłów pochodząca z domowych kotłowni.		
Zinwentaryzowane środowisko przyrodnicze			

Atuty rozwoju gmin	Ograniczenia rozwoju	Szanse	Zagrożenia
- wyznaczone tereny i obiekty prawnie chronione.			

10. Zadania służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w obszarze gminy Jeżów

W obszarze gminy Jeżów do zadań inwestycyjnych służących realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym należy zaliczyć utrzymanie (użytkowanie), rozbudowę, modernizację istniejącej ponadlokalnej infrastruktury technicznej, tj.:

- sieci energetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Koluszki – Rawa Mazowiecka oraz Koluszki – Skierniewice,
- sieci energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z systemem stacji trafo,
- przesyłowych sieci telekomunikacyjnych (w tym światłowodowych),
- dróg publicznych: drogi krajowej nr 72, drogi wojewódzkiej nr 705 oraz dróg powiatowych,
- innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o ponadgminnym zasięgu obsługi zaliczanych przez przepisy odrębne do inwestycji celu publicznego.

Dla obiektów ww. wymienionych orientacyjnie można określić zasięgi oddziaływania, które wpływają na zagospodarowanie terenów. I tak, dla wokół linii energetycznej należy zabezpieczyć pas wolny od zabudowy mieszkaniowej o szerokości 17,5 m od osi linii, lub 14,5 m od skrajnego przewodu – dla linii 110 kV oraz – 4,5 m od skrajnego przewodu – dla linii 15 kV. Natomiast orientacyjny zasięg uciążliwego oddziaływania na zabudowę transportu tranzytowego można wskaźnikowo określić jako 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej.

Pozostałe inwestycje służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych dotyczą kompleksowych działań inwestycyjnych w zakresie szeroko rozumianej ochrony środowiska, w tym ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody i krajobrazu.

część B

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów

1. Strategiczne cele i zasady polityki rozwoju przestrzennego gminy.

Podstawowymi strategicznymi celami rozwoju przestrzennego gminy, przy wykorzystaniu dotychczas ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej i ,dynamizujących rozwój, zewnętrznych powiązań przestrzennych są:

- Podnoszenie konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej gminy w regionie;
- Wielofunkcyjny, przyjazny środowisku rozwój gospodarczy obszaru;
- Tworzenie bezpiecznego i atrakcyjnego środowiska pracy i zamieszkania;
- Ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych gminy i ich zrównoważone zagospodarowanie.

Podstawową zasadą kształtowania polityki przestrzennej gminy jest równoważenie rozwoju sfer: społecznej, gospodarczej i środowiskowej w konfrontacji z ograniczonymi zasobami środowiskowymi i z wykorzystaniem zewnętrznych powiązań gospodarczych, przestrzennych i środowiskowych.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, przeznaczeniu terenów oraz przekształceń sieci osadniczej.

Rozmieszczenie terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania, w tym struktura lokalnej sieci osadniczej, jej powiązania i relacje zewnętrzne (regionalne) i wewnętrzne (lokalne) tworzą strukturę funkcjonalno–przestrzenną obszaru gminy.

Kierunek przekształceń przestrzeni gminy Jeżów jest konsekwencją dotychczasowego wielofunkcyjnego rozwoju obszaru w ramach strefy wpływów Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.

Podstawowymi funkcjami realizującymi powyższy kierunek są: ekologicznie uwarunkowana pozarolnicza działalność gospodarcza (usługowa, produkcyjno-usługowa i produkcyjna, w szczególności – produkcja energii i obsługa komunikacji i transportu), przetwórstwo rolno-spożywcze, rolnictwo, turystyka.

Funkcjami uzupełniającymi są: mieszkalnictwo niskie i rekreacja – wykorzystujące walory krajobrazowe gminy i jej położenie w regionie.

Podstawowy, wielofunkcyjny kierunek przekształceń obszaru gminy realizowany będzie w oparciu o ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Na podstawie analizy uwarunkowań wynikających z nawarstwień historycznych i dotychczasowych trendów rozwojowych sieci osadniczej oraz dynamiki powiązań zewnętrznych przyjmuje się, że rozwój wykorzystywać będzie hierarchiczną strukturę sieci osadniczej opartą o lokalne (gminne i subgminne) ośrodki obsługi, w następujących specyficznych jednostkach:

- **Jednostka I (centrum i północ gminy) – Jeżów** – kształtująca się generalnie w oparciu o dawne miasto lokacyjne Jeżów i przynależne dobra miejskie (liczne obiekty dziedzictwa kulturowego) oraz fragment dóbr księżackich; położona w obszarze wododziałowym oraz dorzeczu Łupii. Jednostka podporządkowana gminnemu ośrodkowi obsługi o wielofunkcyjnym charakterze w Jeżowie, gdzie koncentrują się gminne funkcje usługowe (usługi sfery materialnej i niematerialnej) lokalnej zbiorowości, wraz z obszarami przestrzeni publicznej, funkcje aktywności gospodarczej o charakterze lokalnym i ponadlokalnym (produkcja, obsługa transportu) itp. oraz intensywne mieszkalnictwo (jednorodzinne i wielorodzinne niskie). W miejscowościach położonych poza Jeżowem – rolnictwo i mieszkalnictwo jednorodzinne. Jednostka ta obejmuje **Jeżów** wraz z przyległymi, ściśle powiązanymi z Jeżowem jednostkami osadniczymi zawartymi w obrębach geodezyjnych: **Mikulin i Przybyszyce**. Jednostkę tę zamieszkuje obecnie ok. 1600 osób.
- **Jednostka II (południowa) – Wola Łokotowa**, oparta o strukturę dawnych parcelacji majątków ziemskich i mniejszą własność szlachecką oraz osady przymyśńskie; kształtująca się w ścisłym powiązaniu z doliną rzeki Rawki i Rawki Rewicy, o słabej hierarchii wewnętrznej, powiązana funkcjonalnie z przyległymi terenami położonymi w gminach: Koluszki, Żelechlinek i Głuchów. Dominującą funkcją staje się ekologicznie uwarunkowane rolnictwo, rekreacja i obsługa turystyki. W jednostce tej wykształciły się ośrodki obsługi mieszkańców na poziomie elementarnym, w miejscowościach: Góra, Jankowice, Wola Łokotowa i Rewica B. Jednostkę tę tworzą miejscowości położone w obrębach geodezyjnych: **Frydrychów, Lubiska Kolonia, Zamłynie, Mościska, Góra, Jankowice, Taurów, Wola Łokotowa, Rewica B, Rewica A, Rewica Kolonia**. Jednostkę tę zamieszkuje obecnie ok. 1000 osób.
- **Jednostka III (południowo-zachodnia) – Popień**, oparta o strukturę dawnych majątków ziemskich (liczne obiekty dziedzictwa kulturowego); kształtująca się na terenie wysoczyznowym oraz w obszarze źródłiskowym rzeki Rawki, z historycznie wykształconym ośrodkiem obsługi w miejscowości Popień. Jednostka wykazuje powiązania z przyległymi terenami w gminie Rogów. Dominującą funkcją staje się intensywne rolnictwo oraz nie kolidujące z nim inne formy aktywności gospodarczej (usługi, produkcja energii, przetwórstwo rolno-spożywcze). Jednostkę tę tworzą miejscowości położone w obrębach geodezyjnych: **Leszczyny, Władysławowo, Popień PGR, Popień Parcela i Kosiska**. Jednostkę tę zamieszkuje obecnie ok. 700 osób.
- **Jednostka IV (północno-zachodnia) – Jasienin**, oparta o dawne wsie włościańskie, kształtująca się w terenie wododziałowym oraz źródłiskowym rzeki Łupii, w oparciu o powiązania z miejscowością Jeżów oraz dalekosiężne powiązania zewnętrzne wynikające z dostępności drogi krajowej nr 72, drogi wojewódzkiej nr 705 i stacji kolejowej w miejscowości Przyłek. W jednostce tej z uwagi na bliskość Jeżowa zaznacza się jedynie słaby ośrodek obsługi elementarnej w miejscowości Jasienin Mały. Dominującą funkcją staje się intensywne rolnictwo oraz niekolidujące z nim inne formy aktywności gospodarczej (usługi, obsługa transportu) a także mieszkalnictwo jednorodzinne. Jednostkę tę tworzą miejscowości położone w obrębach geodezyjnych: **Strzelna, Jasienin Mały i Jasienin Duży**. Jednostkę tę zamieszkuje obecnie ok. 340 osób.

Zakłada się, że rozwój osadnictwa będzie sankcjonował ukształtowane tereny zabudowy, a nowe tereny inwestycyjne będą nawiązywały do ww. wykształconych struktur osadniczych oraz uwarunkowań wynikających z istniejących zasobów oraz walorów przyrodniczych.

Generalnie przewiduje się wspieranie polityką przestrzenną gminy kształtujących się,

niekonfliktowych tendencji przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej i ukształtowanych funkcji w poszczególnych jednostkach.

Przewiduje się intensywniejsze przekształcenia istniejących struktur w kierunku wielofunkcyjnym centrum gminy – w jednostkach I oraz IV. Natomiast na pozostałym obszarze – umiarkowany, ewolucyjny rozwój, uwarunkowany ochroną walorów i zasobów przyrodniczych.

2.1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wytyczne do planów miejscowych.

Na obszarze gminy ustala się kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, które odniesiono do poszczególnych funkcji określając dopuszczalny zakres tych przekształceń i ograniczenia zmian oraz wytyczne do ich określania w planach miejscowych.

Ilekroć w niniejszej zmianie studium mowa jest o nieuciążliwych przedsięwzięciach (obiektach, inwestycjach itp.) – rozumie się przez to przedsięwzięcia nie zaliczane do oddziaływających zawsze lub potencjalnie znacząco na stan środowiska lub też przedsięwzięcia do nich zaliczane, które jednak spełniają wszelkie wymogi ochrony środowiska, przyrody oraz wymogi sanitarne, co zostało potwierdzone w stosownej prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przez wymienione w ustaleniach niniejszej zmiany studium urządzenia infrastruktury rozumie się drogi oraz realizowane pod ziemią, albo nad ziemią przewody lub urządzenia i instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne i energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i teleinformatyczne wraz z obiektami towarzyszącymi.

▪ Tereny o rozwoju ukierunkowanym na ochronę i zrównoważone wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazu kulturowego oraz zasobów naturalnych:

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
ZL	Tereny leśne (kompleksy leśne) i dolesień.	Tereny leśne współtworzące system ekologiczny (przyrodniczy) gminy – do zagospodarowania związanego z gospodarką leśną, oraz obsługą turystyki z zachowaniem rygorów ochronnych wynikających z prawnych form ochrony przyrody. Ustala się: – kształtowanie zieleni z zachowaniem funkcji krajobrazowej i ekologicznej lasu (np. wskazane wydłużanie linii brzegowej lasu), – istniejąca zabudowa – do zachowania, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, realizację sieci i urządzeń infrastruktury, w tym dróg publicznych lub wewnętrznych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych dla potrzeb: obsługi lokalnej, gospodarki leśnej, turystyki, ochrony środowiska i przyrody. Nie dopuszcza się biogazowni i innych przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów.
R/ZL	Tereny rolno – leśne i rolne predysponowane do zalesień w obrębie przestrzennego rozwoju lasu.	Tereny rozwoju przestrzennego lasu: zadrzewień, rolno-leśne strefy ekotonowej lasu współtworzące wraz z terenami leśnymi system ekologiczny (przyrodniczy) gminy.

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		Ustala się: – do czasu faktycznego zalesienia dopuszczalna funkcja rolnicza (w tym upraw polowych), – istniejąca zabudowa – do zachowania. Dopuszcza się, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, realizację urządzeń i sieci infrastruktury, w tym dróg publicznych lub wewnętrznych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, zabudowę zagrodową związaną z gospodarstwem rolnym nie kolidującą z nasadzeniami leśnymi. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W planie miejscowym należy rozstrzygnąć o dopuszczalności budowy farm fotowoltaicznych albo realizacji zalesień. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. Nie dopuszcza się biogazowi i innych przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów.
R1	Tereny rolne – rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach o dobrej i średniej przydatności rolniczej (kompleksy gruntów klas chronionych przed zabudową nierolniczą oraz zmianą sposobu użytkowania na nierolniczy).	Tereny intensywnego rozwoju rolnictwa – ze wskazaniem na rozwój upraw polowych. Ustala się: – zachowanie rolniczego użytkowania terenu, – możliwość realizacji zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej oraz instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. – realizację zabudowy zagrodowej w pasach terenu przyległych do lokalnych dróg publicznych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej, na podstawie planu miejscowego, jednak z wyłączeniem biogazowi i innych przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów, – zachowanie istniejących zagród i obiektów związanych z gospodarką rolną, Nie dopuszcza się lokalizacji biogazowi i innych przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów. Dopuszcza się: – melioracje gruntów, stawy (w zależności od potrzeb), – pasy zadrzewień śródpolnych, – obiekty produkcji rolnej o wielkości do 100 DJP, przy czym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczalna jest wyłącznie o ile przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak nie będzie powodowała znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu. Obiekty te są wykluczone w strefie ekspozycji oraz powiązań i wglądów widokowych obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ich potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny z zabudową mieszkaniową, – realizację, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, urządzeń i sieci infrastruktury,

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		wdrażanie proekologicznych technologii produkcji energii (jednak bez lokalizacji obiektów wiatraków, biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów), realizację dróg dojazdowych do terenów rolnych i innych opuszczonych obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych dot. bezpieczeństwa, ochrony środowiska i przyrody.
R2	Tereny rolne na glebach o średniej i słabej przydatności rolniczej z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną i jej obsługą.	Tereny intensywnego rozwoju rolnictwa. Ustala się: – tereny rolne (w tym tereny upraw, stawów), – możliwość realizacji zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zabudowy zagrodowej, sieci infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. – adaptację istniejącej i realizację nowej zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym oraz zabudowy związanej z gospodarką rybacką i hodowlą, uprzemysłowionych form produkcji rolnej (np. obiekty inwentarskie, działy specjalne produkcji rolnej – o oddziaływaniu ograniczonym do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny itp.), jednak z wyłączeniem biogazowi; – obiekty usług związanych z rolnictwem (jednak z wyłączeniem biogazowi) i obsługą mieszkańców. Nie dopuszcza się lokalizacji biogazowi i innych przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów. Dopuszcza się: – zadrzewienia śródpolne i zalesienia (na gruntach gleb marginalnych klas V, VI oraz VIz), – powierzchnię eksploatację kopalin pospolitych na podstawie przepisów odrębnych (prawo geologiczne i górnicze, ustawa o ochronie przyrody) po udokumentowaniu złóż kopalin, – lokalizację obiektów chowu lub hodowli zwierząt z uwzględnieniem ich potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny z zabudową mieszkaniową, przy czym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczalna jest wyłącznie o ile nie będzie powodowała znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu – obiekty produkcji rolnej o wielkości do 40 DJP o ile nie spowodują szkodliwego oddziaływania na walory i zasoby przyrodnicze oraz krajobraz kulturowy (wykluczone w strefie ekspozycji oraz powiązań i wglądów widokowych obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków), – melioracje gruntów i obiekty małej retencji wodnej, w zależności od potrzeb, – realizację, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, urządzeń i sieci infrastruktury, wdrażanie proekologicznych technologii produkcji energii (bez lokalizacji obiektów wiatraków, biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów), realizację dróg dojazdowych do terenów rolnych i innych dopuszczonych obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych dot.

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		bezpieczeństwa i ochrony środowiska.
RE	Tereny rolne ze wskazaniem na realizację obiektów i urządzeń wchodzących w skład farm wiatrowych.	Tereny rolne predysponowane do rozwoju obiektów energetyki wiatrowej - farm wiatrowych wraz z niezbędnymi drogami dojazdowymi oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej. Ustala się realizację obiektów farm wiatrowych w oparciu o plany miejscowe. Ogranicza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych w obrębie OChK do przypadków, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody OChK. Dopuszcza się: - realizację zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zabudowy zagrodowej, sieci infrastruktury technicznej oraz instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. - Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium, - lokalizację obiektów chowu lub hodowli zwierząt z uwzględnieniem ich potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny z zabudową mieszkaniową - realizację zadrzewień śródpolnych i zalesień (na gruntach gleb marginalnych klas V, VI i VIz) o ile nie koliduje to z obiektami farm wiatrowych, - powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych na podstawie przepisów odrębnych (prawo geologiczne i górnicze, ustawa o ochronie przyrody) po udokumentowaniu złóż kopalin o ile nie koliduje to z obiektami farm wiatrowych, - melioracje gruntów i obiekty małej retencji wodnej, w zależności od potrzeb, - realizację urządzeń i sieci infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, wdrażanie proekologicznych technologii produkcji energii (bez lokalizacji obiektów wiatraków, biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów) oraz dróg dojazdowych do terenów rolnych i innych dopuszczonych obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych dot. bezpieczeństwa i ochrony środowiska.
PG	Tereny istniejącej i potencjalnej eksploatacji kopalin pospolitych.	Tereny rozwoju eksploatacji kopalin (istniejące i potencjalne tereny górnicze). Ustala się: - Tereny użytkowane rolniczo lub leśne do czasu dokumentowania i eksploatacji kopalin; - Po udokumentowaniu złóż i ustanowieniu terenu górniczego zagospodarowanie w oparciu o plan miejscowy oraz przepisy odrębne (w szczególności- w terenach położonych w OChK – pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody OChK). Dopuszcza się rekultywację terenu w kierunku rolnym lub leśnym (zalesienie) lub – na inne przedsięwzięcia, które nie stanowią przedsięwzięć oddziałujących zawsze znacząco na środowisko, jednak przy zachowaniu zakazu lokalizowania przedsięwzięć w zakresie gospodarki odpadami. Dopuszcza się budowę obiektów energetyki wiatrowej farm wiatrowych wraz z obiektami towarzyszącymi w terenach PG położonych poza obszarami prawnej ochrony przyrody i zabytków, w tym poza obszarem

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		chronionego krajobrazu. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. Wykorzystanie terenów złoża na cele inne niż związane z eksploatacją złoża dopuszczalne jest wyłącznie po zakończeniu eksploatacji złoża, wykreśleniu złoża z bilansu kopalin oraz zakończenia rekultywacji.
RZ	Tereny rolne, z przewagą kompleksów trwałych użytków zielonych, z dopuszczeniem urządzeń gospodarki wodnej, w tym retencji wodnej, nieuciążliwej rekreacji oraz gospodarki rybackiej.	Tereny rolne o znacznej bioróżnorodności, z przewagą trwałych użytków zielonych, zadrzewień i niewielkich lasów – współtworzące system ekologiczny (przyrodniczy) gminy podlegający rygorom ochronnym wynikających z prawnych form ochrony przyrody. Ustala się: – Tereny rolne z przewagą użytków zielonych, istniejących zadrzewień i zakrzewień, obiektów małej retencji wodnej i gospodarki wodnej, – dopuszczenie nieuciążliwych obiektów turystyki, rekreacji i sportu, – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, – dopuszczona, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, realizacja urządzeń i sieci infrastruktury, obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej w zakresie zgodnych z przepisami odrębnymi itp. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów RZ nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów.
W	Tereny wód powierzchniowych, w tym rzek	Tereny wód wraz z ich biologiczną obudową, o znacznej bioróżnorodności, współtworzące system ekologiczny (przyrodniczy) gminy i podlegający rygorom ochronnym wynikających z prawnych form ochrony przyrody. Ustala się: – zachowanie obudowy biologicznej wód, – zachowanie przepisów dotyczących ochrony rezerwatowej rzeki Rawki i jej otoczenia. Dopuszcza się: – realizację zbiorników wodnych wraz z zagospodarowaniem ich otoczenia i niezbędną infrastrukturą - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, zaś zbiorników o powierzchni przekraczającej 1,0 ha – w oparciu o lokalny lub ponadlokalny program małej retencji wodnej oraz w sposób zgodny z planem miejscowym i przepisami odrębnymi, – realizację sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym szczególności dot. ochrony przyrody. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów W nie wyznacza się granic obszarów

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów.
ZU	Tereny zieleni i usług (w tym obiektów użyteczności publicznej) nieuciążliwych – tereny wielofunkcyjne o rozwoju zdeterminowanym walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi	Tereny adaptacji istniejącego zagospodarowania i rozwoju usług z towarzyszącą zielenią urządzoną powiązaną funkcjonalnie z systemem przyrodniczym gminy. Ustala się: – kompozycję przestrzenną podkreślającą walory krajobrazowe terenu i wykorzystującą istniejące kompleksy lasów, zadrzewień i zieleni o charakterze naturalnym lub zieleni urządzonej i wód, – kształtowanie zabudowy (ze wskazaniem na funkcje usług, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, sportu, wychowania, obsługi turystyki (w tym zamieszkania zbiorowego) i rekreacji, gastronomii wraz z obiektami towarzyszącymi, zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej realizowanej jako zabudowa wolnostojąca w sposób podporządkowany kompozycji zieleni – na podstawie planów miejscowych obejmujących tereny zabudowy i zieleni we wskazanych granicach naturalnych tworzonej przez system przyrodniczy w poszczególnych miejscowościach lub co najmniej działki wraz z sąsiednimi nieruchomościami, przy uwzględnieniu stref ekspozycji oraz powiązań i wglądów widokowych. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. Nie dopuszcza się biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.

- **Tereny zainwestowane i przewidziane do zainwestowania, w tym na cele nierolnicze – ukierunkowane na rozwój następujących funkcji:**

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
MC	Tereny wielofunkcyjnego centrum miejscowości Jeżów wraz z obszarami przestrzeni publicznej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów produkcyjno – usługowych.	Tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej oraz usług nieuciążliwych w postaci zwartej zabudowy – w oparciu o plany miejscowe obejmujące również przestrzeń publiczną. Dopuszcza się: – zagospodarowanie terenów na cele funkcji mieszanych – zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, mieszkalnictwa i usług lub nieuciążliwe funkcje produkcyjno-usługowe w oparciu o plany miejscowe, – zachowanie powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem ekologicznym (przyrodniczym) gminy,

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów MC nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Obszary przestrzeni publicznych objętych obowiązkiem zagospodarowania w oparciu o plany miejscowe uwzględniające wymogi konserwatorskie w miejscowości Jeżów: - historyczny rynek miasta lokacyjnego ograniczony przestrzeniami ulicy Łowickiej od strony zachodniej i zespołem kościelnym od strony wschodniej, - aleja 3-go Maja wraz ze szpalerem drzew i kapliczką zamknięta od północy zespołem kościelnym, - park kultury, sportu i wypoczynku oraz boisko sportowe w Jeżowie, - plac przy ul. Piotrkowskiej, przy dworcu autobusowym ograniczony od strony zachodniej pierzeją ulicy Piotrkowskiej, a od strony wschodniej zespołem zieleni cmentarza i kościołem św. Leonarda (stanowiący prawdopodobnie przestrzeń publiczną dawnej dzielnicy żydowskiej). Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.
MNu	Tereny mieszkalnictwa z dopuszczeniem nieuciążliwych: usług oraz obiektów produkcyjno – usługowych.	Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej niskiej oraz usług nieuciążliwych. Dopuszcza się: - zagospodarowanie terenów na cele poszczególnych funkcji, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, jednorodzinnej lub usług, albo zabudowy mieszkaniowej wielo- lub jednorodzinnej wraz z wbudowanymi lub dobudowanymi usługami w oparciu o plany miejscowe, - zachowanie powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem ekologicznym (przyrodniczym) gminy. Tereny zwartej zabudowy wsi. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
MN	Tereny ekstensywnego mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.	Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej). Dopuszcza się: - zagospodarowanie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi,

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		dobudowanymi lub wolnostojącymi usługami w oparciu o plany miejscowe, – zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) lub jej przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się zachowanie powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem (ekologicznym) przyrodniczym gminy. Tereny zwartej zabudowy wsi. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów MN nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
RM/MN	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ekstensywnego (wolnostojącego lub bliźniaczego) mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych.	Tereny przekształceń istniejących zespołów zabudowy wsi – zabudowy zagrodowej w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z przewagą zabudowy wolnostojącej) i usług nieuciążliwych. Dopuszcza się: – zagospodarowanie terenów na cele zabudowy zagrodowej dla mniej niż 40 DJP lub mieszkaniowej jednorodzinnej, – zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy), – zagospodarowanie na nieuciążliwe cele mieszkaniowo-usługowe i usług obsługi mieszkańców w oparciu o plany miejscowe i po uzyskaniu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (o ile będzie ona wymagana), – zachowanie powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem (ekologicznym) przyrodniczym gminy. Tereny zwartej zabudowy wsi. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów RM/MN nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
RM	Tereny zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolnej i usług związanych z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi.	Tereny rozwoju zabudowy zagrodowej wraz z obiektami uprzemysłowionych technologii produkcji rolnej (do 100 DJP), w tym działów specjalnych produkcji rolnej, przy zachowaniu zasady ograniczania ewentualnych uciążliwości do granic terenu, do którego podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		Dopuszcza się: – zagospodarowanie istniejącej zabudowy na cele produkcyjno-usługowe i usługowe pod warunkiem zapewniania dostępu do drogi publicznej i standardów zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz standardów środowiska wymaganych przepisami odrębnymi oraz w oparciu o plany miejscowe i po uzyskaniu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (o ile będzie ona wymagana), – zmianę sposobu użytkowania istniejących zagród na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy) oraz wolnych enklaw terenów w istniejących zespołach zabudowy zagrodowej w oparciu o plany miejscowe i po uzyskaniu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (o ile będzie ona wymagana), – zachowanie powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem przyrodniczym gminy. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów RM nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
MN/ML	Tereny mieszkalnictwa o charakterze rezydencjalnym (wolnostojącego) z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych.	Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) oraz zabudowy rekreacji indywidualnej (wolnostojącej). Wskazane nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi turystyki i rekreacji. Dopuszcza się: – zagospodarowanie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z wbudowanymi, dobudowanymi usługami lub usługami wolnostojącymi w oparciu o plany miejscowe, – docelowe przekształcenie istniejącej zabudowy w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej lub nieuciążliwych usług. Ustala się zachowanie lub odbudowę powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem (ekologicznym) przyrodniczym gminy. Tereny zwartej zabudowy wsi. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów W nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.	Tereny rozwojowe zabudowy rekreacji indywidualnej (wolnostojącej) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług towarzyszących i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej). Dopuszcza się docelowe przekształcenie istniejącej zabudowy w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej lub nieuciążliwych usług towarzyszących. Ustala się zachowanie powiązań terenów zieleni urządzonej z systemem (ekologicznym) przyrodniczym gminy. Tereny zwartej zabudowy wsi. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów ML nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów. Dopuszczalny poziom hałasu i drgań – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
PU	Tereny produkcyjne lub produkcyjno – usługowe.	Tereny adaptacji istniejącego zagospodarowania w tym zabudowy produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej oraz rozwoju zagospodarowania na cele produkcyjne lub produkcyjno-usługowe. Ustala się zasadę ograniczania ewentualnego ponad normatywnego oddziaływania do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla właściciela lub zarządcy obiektów w terenach realizacji przedsięwzięć niezaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w Studium. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów.
U	Tereny usług nieuciążliwych, z warunkowym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.	Tereny adaptacji istniejącego zagospodarowania terenu w tym zabudowy usługowej oraz rozwoju zagospodarowania terenów na cele usługowe. Ustala się zasadę ograniczania ewentualnego ponadnormatywnego oddziaływania do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla właściciela lub zarządcy obiektów pod warunkiem, że zrealizowana będzie ona w terenach przedsięwzięć nie zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów U nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów.
KS	Tereny obsługi komunikacji i transportu oraz obsługi podróżnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa zbiorowego (np. hotel, motel).	Tereny adaptacji istniejącego zagospodarowania w tym zabudowy usługowej. Ustala się zasadę ograniczanie ewentualnego ponadnormatywnego oddziaływania do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla właściciela lub zarządcy obiektów w terenach realizacji przedsięwzięć niezaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów KS nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów.
K	Tereny obsługi komunalnej w zakresie kanalizacji oraz oczyszczenia i odprowadzenia ścieków.	Tereny adaptacji zagospodarowania istniejącej oczyszczalni ścieków z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów. Dopuszcza się usługi związane z obsługą komunalną i zadaniami publicznymi, z zaleceniem docelowego ograniczania ewentualnego ponad normatywnego oddziaływania do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność na tym terenie posiada tytuł prawny lub utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej i retencji itp. z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów K nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów.
WW	Tereny obsługi komunalnej w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę – ujęcia wody i SUW.	Tereny adaptacji istniejącego zagospodarowania SUW wraz ze strefą bezpośredniej ochrony sanitarnej, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów. Dopuszcza się usługi związane z obsługą komunalną i zadaniami publicznymi, z zaleceniem ograniczania

Symbol terenu	Kierunki zagospodarowania (podstawowe i dopuszczone funkcje)	Dopuszczalny zakres przekształceń i ograniczenia zmian. Wytyczne do ich określania w planach miejscowych.
		ewentualnego ponad normatywnego oddziaływania do granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność na tym terenie posiada tytuł prawny lub utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów WW nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów.
ZC	Tereny wydzielonych cmentarzy z dopuszczeniem obiektów towarzyszących.	Tereny adaptacji istniejącego zagospodarowania. Ustala się: – zachowanie terenów istniejących historycznych cmentarzy, ich porządkowane i rewaloryzację, – zachowanie stref ochrony sanitarnej. Dopuszcza się: – rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów w sposób podporządkowany kompozycji przestrzennej i historycznemu rozplanowaniu, – realizację urządzeń infrastruktury oraz obiektów kultu religijnego i pamięci narodowej związanych z cmentarzem w sposób określony przez przepisy odrębne. Dopuszczona realizacja sieci i urządzeń infrastruktury, z zachowaniem innych ustaleń niniejszej zmiany studium, obiektów inżynierskich itp. z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W zasięgu terenów ZC nie wyznacza się granic obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - energii promieniowania słonecznego. Nie dopuszcza się realizacji biogazowi i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów.

Wymienione w powyższej tabeli kierunki zagospodarowania obszarów oraz dyspozycje funkcjonalne zostały zobrazowane na **rysunku zmiany studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy”**.

2.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
ZL	Z uwagi na leśny kierunek zagospodarowania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej. Dla dopuszczonych obiektów obsługi gospodarki leśnej i turystyki ustala się minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek – 0,3 ha; mniejsze powierzchnie wydzieleń dopuszcza się w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz poprawy warunków ich użytkowania. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami z wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej, bezpieczeństwa a także obsługi turystyki i usług społecznych oraz celów publicznych (po uzyskaniu stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne), Maksymalna wysokość dopuszczonych obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych i szlaków turystycznych. Wskazane stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 28°-45°.
R/ZL	Z uwagi na docelowo leśny kierunek zagospodarowania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej, jednak w terenach dopuszczonej zabudowy zagrodowej określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 80 %, (do uściślenia w planie miejscowym), dla terenów zainwestowanych – 70 % (do uściślenia w planie miejscowym). Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek – 0,30 ha; mniejsze powierzchnie wydzieleń dopuszcza się w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz poprawy warunków ich użytkowania. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami z wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej, bezpieczeństwa a także obsługi turystyki i usług społecznych oraz celów publicznych (po uzyskaniu stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne) oraz obiektów niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej, w tym zabudowy zagrodowej (w terenach położonych w pasie o szer. do 100 m przyległych do lokalnych i dojazdowych dróg publicznych) nie kolidującej z nasadzeniami leśnymi. Maksymalna wysokość obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych i szlaków turystycznych. Wskazane stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 28°-45°. Dopuszcza się realizację instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. W planie miejscowym należy rozstrzygnąć o dopuszczalności budowy farm fotowoltaicznych albo realizacji zalesień.
R1	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 80 %, dla terenów przewidzianych do zabudowy – 60 % (do uściślenia w planie miejscowym), dla terenów zainwestowanych – 40-50 % (do uściślenia w planie miejscowym). W stosunku do farm fotowoltaicznych wskaźnik przyjęto z założeniem uznania powierzchni pod panelami za powierzchnię terenu biologicznie czynną. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% (do uściślenia w planie miejscowym). Dopuszcza się przyjęcie innej granicznej wielkości, jeśli wynika to z istniejących uwarunkowań terenowych oraz stworzenia warunków dla przekształceń istniejącej zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 (do uściślenia w planie miejscowym). Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek – 0,30 ha; mniejsze powierzchnie wydzieleń dopuszcza się w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz poprawy warunków ich użytkowania lub – dla potrzeb lokalizacji urządzeń, obiektów i instalacji infrastruktury technicznej. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami nie związanymi z rolnictwem. Istniejąca zabudowa (z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) a także nowa zabudowa związana z rolnictwem – do realizacji w pasach terenów o szerokości 150 m wzdłuż lokalnych lub dojazdowych dróg publicznych lub wewnętrznych. Dopuszcza się realizację zabudowy związanej z rolnictwem, sieci infrastruktury technicznej oraz instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie.

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
	Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji budynków mieszalnych do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ograniczenia rozpraszania się zabudowy na tereny niezabudowane. Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ich potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny z zabudową mieszkaniową. Dopuszcza się realizację instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Maksymalna wysokość obiektów 12,0 m (z wyjątkiem silosów i obiektów magazynowych oraz urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej), chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Wskazane stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem.
R2	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70 %, dla terenów przewidzianych do zabudowy oraz terenów zainwestowanych – 40 % (do uściślenia w planie miejscowym). W stosunku do farm fotowoltaicznych wskaźnik przyjęto z założeniem uznania powierzchni pod panelami za powierzchnię terenu biologicznie czynną. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% (do uściślenia w planie miejscowym). Dopuszcza się przyjęcie innej granicznej wielkości, jeśli wynika to z istniejących uwarunkowań terenowych oraz stworzenia warunków dla przekształceń istniejącej zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 (do uściślenia w planie miejscowym). Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek – 0,30 ha; mniejsze powierzchnie wydzieleń dopuszcza się w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz poprawy warunków ich użytkowania lub – dla potrzeb lokalizacji urządzeń, obiektów i instalacji infrastruktury technicznej. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami nie związanymi z rolnictwem. Istniejąca zabudowa (z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) a także nowa zabudowa związana z rolnictwem – do realizacji w pasach terenów o szerokości 100 m wzdłuż lokalnych lub dojazdowych dróg publicznych. Dopuszcza się realizację zabudowy związanej z rolnictwem, sieci infrastruktury technicznej oraz instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji budynków mieszalnych do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ograniczenia rozpraszania się zabudowy na tereny niezabudowane. Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ich potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny z zabudową mieszkaniową. Dopuszcza się realizację instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Maksymalna wysokość obiektów 10,0 m 12,0 m (z wyjątkiem silosów i obiektów magazynowych oraz urządzeń, obiektów i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych i szlaków turystycznych. Dopuszcza się inną wysokość jeśli wynika ona z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Wskazane stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem.
RE	Z uwagi na specyfikę zagospodarowania powiązaną z możliwością optymalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych w ramach farm wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działek. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami na stały pobyt ludzi z wyjątkiem obiektów wchodzących w skład farm wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Dopuszcza się realizację zabudowy związanej z rolnictwem, sieci infrastruktury technicznej oraz instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji budynków mieszalnych do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ograniczenia rozpraszania się zabudowy na tereny niezabudowane. Dopuszczenie oraz warunki lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt do ustalenia indywidualnie w planach miejscowych z uwzględnieniem ich potencjalnego negatywnego oddziaływania na tereny z zabudową mieszkaniową. Dopuszcza się realizację instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70 %, dla terenów przewidzianych do zabudowy oraz terenów zainwestowanych – 40 % (do uściślenia w planie miejscowym). W stosunku do farm fotowoltaicznych wskaźnik przyjęto z założeniem uznania

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
	powierzchni pod panelami za powierzchnią terenu biologicznie czynną. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%. Dopuszcza się przyjęcie innej granicznej wielkości, jeśli wynika to z istniejących uwarunkowań terenowych oraz stworzenia warunków dla przekształceń istniejącej zabudowy. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 (do uściślenia w planie miejscowym). Maksymalna wysokość obiektów 12,0 m (z wyjątkiem silosów i obiektów magazynowych oraz urządzeń, obiektów i instalacji infrastruktury technicznej).
PG	Z uwagi na specyfikę zagospodarowania powiązaną z możliwością eksploatacji kopalni i ustanowienia terenu górniczego nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działek. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami na stały pobyt ludzi z wyjątkiem obiektów związanych z poszukiwaniem i pozyskiwaniem kopalni oraz rekultywacją poeksploatacyjną i infrastrukturą techniczną oraz obiektami energetyki wiatrowej – farm wiatrowych w sposób nie kolidujący z eksploatacją kopalni. Dopuszcza się realizację instalacjami odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami Studium w tym zakresie, przy czym zagospodarowanie złoża na cele niezwiązane z eksploatacją złoża dopuszczalne jest wyłącznie po zakończeniu eksploatacji złoża i/lub wykreślenia złoża z bilansu złóż.
RZ	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 90 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek – 0,30 ha; mniejsze powierzchnie wydziałek dopuszcza się w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz poprawy warunków ich użytkowania. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy budynkami, z dopuszczeniem urządzeń gospodarki wodnej, w tym małej retencji wodnej, rekreacji i gospodarki rybackiej.
W	Z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działek. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną, rybacką i ochroną przeciwpowodziową, obiektów inżynierskich i budowli dopuszczonych dla realizacji celów publicznych jedynie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych.
ZU	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek – 0,50 ha; mniejsze powierzchnie wydziałek dopuszcza się w celu powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz poprawy warunków ich użytkowania. Istniejąca zabudowa (z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) z zachowaniem wymogów ochrony konserwatorskiej. Maksymalna wysokość obiektów 12,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych i szlaków turystycznych. Dopuszcza się inną wysokość obiektów jeśli wynika to z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30°-45°, z zastrzeżeniem terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub z prawnych form ochrony zabytków i krajoobrazu kulturowego. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m ² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
MC	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 15 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek wynikającą z analizy średniej dla obszaru MC, w tym wynikającą z historycznych parcelacji w obrębie miejscowości Jeżów. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych i szlaków turystycznych oraz ścieżek rowerowych, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
	zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących lub realizacji obiektów użyteczności publicznej – zachowanie wysokości nie przekraczającej max. wysokości jak dla budynków niskich w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Ustala się stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy małomiasteczkowej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych i przeważającym kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu – równoległym do frontu działki, o nachyleniu głównych połąci dachowych 25°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Dla obiektów produkcyjno-usługowych i usługowych dopuszcza się dachy o spadkach 12°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych. Wskaźniki powyższe nie dotyczą obiektów istniejących usług. W przypadku realizacji usług w obrębie miasta lokacyjnego objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej dopuszcza się niższe wskaźniki.
MNu	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 25 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów inwestycji oraz terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 12,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących lub realizacji obiektów użyteczności publicznej – zachowanie wysokości nie przekraczającej max. wysokości jak dla budynków niskich w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Ustala się stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy małomiasteczkowej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, wyjątkowo dachy jednospadowe (w przypadku lokalizacji w granicy działki), o nachyleniu 25°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Dla obiektów mieszkaniowo- usługowych oraz produkcyjno-usługowych i usługowych dopuszcza się dachy o spadkach 12°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
MN	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 45 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 9,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących lub lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – zachowanie wysokości nie przekraczającej max. wysokości jak dla budynków niskich w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Ustala się stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy małomiasteczkowej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, wyjątkowo dachy jednospadowe (w przypadku lokalizacji w granicy działki), o nachyleniu 25°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Dla obiektów związanych z działalnością gospodarczą dopuszcza się dachy o spadkach 12°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
RM/MN	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 35 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych, z zastrzeżeniem terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących lub lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – zachowanie wysokości nie przekraczającej max. wysokości jak dla budynków niskich w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, wyjątkowo dachy jednospadowe (w przypadku lokalizacji w granicy działki), o nachyleniu 25°-45°, z zastrzeżeniem, że dla terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Dla obiektów związanych z działalnością gospodarczą dopuszcza się dachy o spadkach 12°-45°, z zastrzeżeniem terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal.

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
	Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
RM	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 35 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych oraz szlaków turystycznych. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących lub lokalizacji obiektów użyteczności publicznej – zachowanie wysokości nie przekraczającej max. wysokości jak dla budynków niskich w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, wyjątkowo dachy jednospadowe (w przypadku lokalizacji w granicy działki), o nachyleniu 25°-45°. Dla obiektów związanych z działalnością gospodarczą dopuszcza się dachy o spadkach 12°-45°. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
MN/ML	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów sąsiednich, jednak nie mniej niż – 2000 m² dla zabudowy rezydencjonalnej i 1000 m² dla pozostałej zabudowy, z tolerancją 20 % wynikającą ze specyfiki terenu i istniejącego zainwestowania. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych oraz szlaków turystycznych. Dopuszcza się inną wysokość jeśli wynika to z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu 30°-45°, z zastrzeżeniem terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub obiekt rekreacji indywidualnej, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
ML	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
	użytkowania terenów sąsiednich, jednak nie mniej niż – 1000 m² z tolerancją 20 % wynikającą ze specyfiki terenu i istniejącego zainwestowania. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących 8,5 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych oraz szlaków turystycznych. Dopuszcza się inną wysokość, jeśli wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form nawiązujących do tradycyjnej zabudowy wiejskiej Mazowsza, zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu 30°–45°, z zastrzeżeniem terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden obiekt rekreacji indywidualnej.
PU	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 20 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 12,0 m (z wyjątkiem urządzeń, obiektów i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących – zachowanie wysokości nie przekraczającej 15,0 m. chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu 5°–45°. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. W przypadkach adaptacji, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
U	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 25 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego użytkowania terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 12,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych. W przypadkach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zachowanie wysokości nie przekraczającej 15,0 m., chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu 12°–45°. Ustala się obowiązek zapewnienia przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, minimum – 2 miejsca parkingowych na 100 m² pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na jeden obiekt lub lokal. W przypadkach adaptacji, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy obiektów istniejących dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.
KS	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10 %, dla terenów zainwestowanych – do uściślenia w planie miejscowym. Przy podziałach terenów należy zachować minimalną powierzchnię działek określoną w obowiązującym planie miejscowym, zaś w przypadku zmiany planu dopuszcza się również zmianę minimalnej powierzchni działek z dostosowaniem do specyfiki inwestycji i warunków prawidłowego

Symbol terenu	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowanie terenów – parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy. Wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych.
	użytkowania terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych. W przypadkach przebudowy i nadbudowy budynków istniejących – zachowanie wysokości nie przekraczającej max. wysokości jak dla budynków niskich w rozumieniu przepisów odrębnych, chyba, że inna wysokość wynika z przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków, środowiska lub przyrody. Konieczne stosowanie w architekturze budynków form zharmonizowanych z krajobrazem, o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu 25°–45°. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach własnej działki, tj. minimum 3 miejsc parkingowych na 100 m ² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na jeden obiekt.
K	Z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działek. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką komunalną, gospodarką wodną, obiektów inżynierskich.
WW	Z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działek. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką komunalną, gospodarką wodną, obiektów inżynierskich dopuszczonych jedynie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych.
ZC	Z uwagi na specyfikę zagospodarowania nie ustala się wskaźników dot. powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się podział terenów w celu wydzielenia działek na potrzeby realizacji obiektów towarzyszących, w tym – kultu religijnego, obsługi związanej z funkcją cmentarza. Maksymalna wysokość nowo lokalizowanych obiektów 10,0 m (z wyjątkiem urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz obiektów kultu religijnego) – z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie, w tym z dróg publicznych, z zastrzeżeniem terenów podlegających ochronie z uwagi na ochronę zabytków – szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i jego zabudowa (w tym przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa obiektów istniejących) winna wynikać ze stosownych analiz historyczno-architektonicznych lub wprost z prawnych form ochrony zabytków. Teren wskazany do wyłączenia z zabudowy z wyjątkiem obiektów obsługi związanych z funkcją terenu lub obiektami kultu religijnego obiektów inżynierskich dopuszczonych jedynie w przypadkach określonych w przepisach odrębnych. Wskazane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach własnej działki. Wskazany wskaźnik - minimum 1 miejsce parkingowe na 1000 m ² pow. terenu. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenach ogólnodostępnych, w tym w ramach przestrzeni terenów komunikacji (dróg, ulic i placów) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu i przepisów odrębnych.

W celu uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy ustala się, aby rozwiązywanie konfliktów przestrzennych koncentrujących się zwłaszcza na styku różnych funkcji i kierunków przekształceń przestrzennych następowało poprzez wskazane niżej instrumenty (mechanizmy) regulacji zagospodarowania stanowiące realizację ustaleń studium dla poszczególnych obszarów poprzez :

- objęcie planami miejscowymi (zmianami planów obowiązujących),
- wskazanie do scaleń i podziałów albo połączeń a następnie podziałów nieruchomości (na podstawie zasad określonych w planie miejscowym),
- rewitalizację przestrzeni publicznych i ich otoczenia w poszczególnych miejscowościach,
- preferencje dla działań w kierunku rehabilitacji i rekultywacji terenów zdegradowanych, co dotyczy przede wszystkim terenów po eksploatacji powierzchniowej oraz istniejących obiektów i terenów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- ukierunkowanie procesów urbanizacyjnych na tworzenie zwartych struktur przestrzennych, z uwzględnieniem ochrony gleb i terenów o znacznej bioróżnorodności.

Ustala się, iż granice funkcji oznaczonych poszczególnymi symbolami przeznaczenia i użytkowania terenów mogą być precyzowane o wielkość jednej działki na etapie planów miejscowych lub ich zmian, o ile wynika to ze specyficznych uwarunkowań fizjograficznych, rzeczywistego stanu zainwestowania i władania, obecności obiektów podlegających ochronie

prawnej, lub możliwości techniczno–technologicznych i ekonomicznych zagospodarowania terenu i nie będzie stanowiło więcej niż 30 % powierzchni terenu konkretnej inwestycji.

Uznaje się za wskazane, aby sporządzanie planów miejscowych lub ich zmian następowało w granicach określonych przez istniejący układ dróg publicznych lub granice naturalne tworzone przez system przyrodniczy gminy i stan użytkowania gruntów, z uwzględnieniem przedmiotu planu (zmiany planu). Ustala się jako zasadę, iż granice obszaru objętego planem (zmianą planu) winny obejmować co najmniej teren inwestycji podlegający ustaleniom planistycznym wraz z terenem sąsiednim, na który inwestycja ta oddziałuje.

Uznaje się za wskazane ochronę ekspozycji w krajobrazie miejscowości Jeżów oraz sąsiednich wsi bryły zespołu klasztornego kościołów pw. św. Andrzeja i św. Józefa w Jeżowie jako dominanty kompozycji przestrzennej.

Uznaje się za konieczne zgłaszanie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy za pośrednictwem WSzW w Łodzi wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,0 m. npt i większej w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów.

3. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Przyjmuje się zasadę dążenia do wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj.:

- wodociągi działające w oparciu o komunalne ujęcia wody dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- sieci elektroenergetyczne SN i NN wraz z obiektami stacji trafo,
- sieci kanalizacyjne lub zbiorniki do gromadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych wraz z system odbioru ścieków i ich oczyszczania w oczyszczalni ścieków,
- pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów wraz z systemem gospodarki odpadami zgodnym z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

Ponadto, przewiduje się w dalszej perspektywie rozwój systemów zaopatrzenia w gaz sieciowy dla celów bytowych, grzewczych i gospodarczych w miarę wzrostu zapotrzebowania i tworzenia warunków opłacalności realizacji inwestycji w tym zakresie, szczególnie dla terenów inwestycyjnych w jednostce I oraz IV, a także w terenach zwartej zabudowy wsi w pozostałej części gminy.

Ustala się kierunki rozwoju ww. systemów infrastruktury technicznej w sposób następujący:

- zachowuje się istniejące sieci, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym oraz ponad lokalnym, z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu wymogów bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej i dostosowania sieci oraz urządzeń do funkcjonowania w warunkach specjalnych, a także możliwości adaptacji do nowych technologii i źródeł zasilania;
- zachowuje się kierunki zasilania oraz powiązania lokalnych systemów infrastruktury technicznej z terenami sąsiednimi i systemami krajowymi lub regionalnymi, z dopuszczeniem przebudowy systemu powiązań w miarę potrzeb na podstawie stosownych planów i programów rozwoju sieci i systemów;
- zachowuje się przebieg i lokalizację ponadlokalnych sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;

- ustala się sukcesywną realizację nowych obiektów (sieci, urządzeń i instalacji) infrastruktury technicznej w dostosowaniu do tempa przekształceń terenów na cele inwestycyjne, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń niniejszego studium;
- ustala się lokalizację obiektów (sieci, urządzeń i instalacji) systemów infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych oraz w pozostałych terenach inwestycyjnych w sposób ustalony lub dopuszczony w niniejszym studium oraz określony przez przepisy odrębne i nie kolidujący z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenów;
- jako zasadę przyjmuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych (w ciągach dróg publicznych za zgodą zarządców tych dróg) oraz w pasie terenu przyległym do drogi publicznej w sposób określony przez przepisy odrębne.

Dla poszczególnych systemów infrastruktury technicznej wskazuje się następujące kierunki rozwoju:

- Systemy zaopatrzenia w wodę:
 - główne kierunki zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych z istniejących ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania (SUW) w Kosiskach, Rewicy, Strzelnej i Jeżowie z uwzględnieniem ich modernizacji i rozbudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację nowych ujęć wody dla celów zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub dla potrzeb indywidualnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - powyższe kierunki mogą być także brane pod uwagę przy rozpatrywaniu zaopatrzenia w wodę dla celów gospodarczych, przy czym w przypadku realizacji wodochłonnych funkcji usługowych, produkcyjnych (w tym produkcji rolnej) lub produkcyjno-usługowych należy rozważać realizację własnych ujęć wody;
 - realizację zaopatrzenia wodnego dla celów ochrony przeciwpożarowej;
 - docelowe doprowadzenie sieci wodociągowej do zabudowy rozproszonej w miejscowości Rewica B i Taurów-Brynica.
- Systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
 - objęcie systemem kanalizacji sanitarnej docelowo terenów zwartej zabudowy wsi w gminie Jeżów, z dopuszczeniem etapowania realizacji;
 - głównym kierunkiem rozwoju systemu jest rozbudowa i budowa kanalizacji sanitarnej w terenach zwartej zabudowy miejscowości Jeżów oraz przyległych miejscowości w ramach jednostki I oraz IV – docelowo poprzez system aglomeracyjny grawitacyjny-tłoczny;
 - oparcie gminnego systemu unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i technologicznych o istniejącą oczyszczalnię w Jeżowie wraz z punktem zlewnym (dla ścieków dowożonych taborem asenizacyjnym) o wydajności 200 m³ ścieków/dobę (z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy), z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rzeki Jeżówki (zlewnia rzeki Łupii);
 - przy lokalizacji inwestycji w terenach adaptacji i rozwoju poszczególnych funkcji, w szczególności funkcji: usługowych, produkcyjno-usługowych i produkcyjnych dopuszcza się również lokalne systemy i rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i technologicznych (w szczególności oczyszczalnie przydomowe lub zakładowe albo szczelne zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

- w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych oraz powierzchni zadaszonych w obrębie terenów użyteczności publicznej wskazuje się jako zasadę docelowo budowę systemu odwodnień grawitacyjnych w ramach lokalnych zlewni z odprowadzeniem po niezbędnym podczyszczeniu i odseparowaniu zanieczyszczeń do istniejących cieków lub do gruntu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się jako zasadę odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy zagrodowej, rezydencjalnej, letniskowej, mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej na własny teren z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.
- Systemy zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zachowanie i modernizację istniejących linii energetycznych WN 110 KV (relacji Koluszki – Rawa Mazowiecka oraz Koluszki – Skierniewice) w obszarze gminy Jeżów ze wskazaniem na docelowe ograniczanie oddziaływania linii z pasa terenu o szer. 36,0 do 19,0 m;
 - rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii energetycznych SN zasilających gminę z GPZ w Koluszkach i linii energetycznych NN wraz z urządzeniami stacji trafo w oparciu o branżowe plany rozbudowy sieci oraz plany zaopatrzenia w energię – w miarę wzrostu zapotrzebowania na moc, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - dążenie do zaspokojenia potrzeb energetycznych poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (z zachowaniem innych ustaleń i dopuszczeń studium oraz przepisów odrębnych); ~~w tym energii wiatru pozyskiwanej z projektowanych obiektów energetyki wiatrowej, w tym elektrowni wiatrowych w ramach farm wiatrowych;~~
 - dopuszczenie innych inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej (z zachowaniem innych ustaleń i dopuszczeń studium oraz przepisów odrębnych), o ile nie kolidują z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenu oraz nie obniżają walorów krajobrazu.
- Systemy zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - ustala się indywidualne lub lokalne źródła zaopatrzenia w ciepło ze wskazaniem na proekologiczne źródła ciepła, jak np.: gaz, energia ze źródeł odnawialnych lub atestowane pod względem ekologicznym technologie spalania paliw stałych, jednak z zakazem realizacji biogazowi oraz przedsięwzięć pozyskiwania energii z odpadów (do sprecyzowania w planie miejscowym).
- Systemy zaopatrzenia w gaz:
 - wskazuje się docelowe zaopatrzenie terenów inwestycyjnych oraz zwartej zabudowy gminy w gaz sieciowy z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia z kierunku Brzezin w oparciu o sieć rozdzielczą średniego ciśnienia i stację redukcyjno-pomiarową w centralnej części gminy;
 - Ustala się do czasu realizacji sieciowych systemów zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie w gaz w oparciu o butle gazowe lub indywidualne zbiorniki, jednak z zakazem realizacji biogazowi (do sprecyzowania w planie miejscowym).
- Gospodarka odpadami:
 - ustala się odbiór odpadów komunalnych oraz niebezpiecznych przez uprawnione do tego podmioty i deponowanie ich oraz unieszkodliwianie poza obszarem gminy Jeżów na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych (w tym przepisami gminnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie) oraz zgodnie z przyjętym regionalnymi lub lokalnymi programami kompleksowej gospodarki odpadami;

- ustala się sukcesywne wdrażanie systemu selektywnej zbiórki odpadów;
- ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć w zakresie pozyskiwania energii z odpadów (do sprecyzowania w planie miejscowym).
- Systemy telekomunikacji :
 - ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie, przy czym jako szczególnie predysponowane do lokalizacji stacji bazowych telefonii wskazuje się tereny ustalone w planach miejscowych na cele inwestycyjne produkcyjno-usługowe, usługowe oraz obsługi komunikacji i transportu.
 - wskazuje się istniejące obiekty stacji bazowych telefonii komórkowej do zachowania z możliwością modernizacji i przebudowy.

Uznaje się za konieczne zgłaszanie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy za pośrednictwem WSzW w Łodzi wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,0 m. npt i większej w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów.

- Odnawialne źródła energii

W rozwiązaniach indywidualnych i zbiorczych w zakresie zaopatrzenia w energię należy dążyć do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w możliwie jak największym zakresie.

Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) innych niż urządzenia wolnostojące;
- 2) wolnostojących o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
- 3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki

nie wymagają wyznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dopuszcza się lokalizację w obszarze Gminy ww. instalacji, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.), z uwzględnieniem poniższych warunków:

- 1) ich lokalizacja musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) budowa farm fotowoltaicznych nie może zamykać korytarzy migracji zwierząt – nie dopuszcza się ich lokalizacji na wyznaczonych na rysunku studium terenach użytków zielonych RZ; lokalizacja w zasięgu wyznaczonych na rysunku studium lokalnych korytarzy i ciągów ekologicznych musi uwzględniać możliwość migracji małych zwierząt,
 - b) nie przewiduje się możliwości lokalizacji na gruntach rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne instalacji innych niż związane z zaopatrzeniem w energię gospodarstw rolnych lub leśnych;
- 2) szczegółowe warunki lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; w planach miejscowych należy określić ograniczenia w stosowaniu urządzeń o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji wykorzystujących energię

wiatru z uwzględnieniem niekorzystnych oddziaływań na miejsca przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności zamieszkania, oraz wypoczynek i rekreację;

- 3) w świetle art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym: „4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687) oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.”, w planach miejscowych należy:
 - a) ustalić możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji (nie dotyczy instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące) – jeśli mają być realizowane w obszarze planu,
 - b) wprowadzić ograniczenia w lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii – jeśli nie przewiduje się możliwości lokalizacji instalacji, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) określonych w dalszych zapisach Studium dla farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500kW.

Nie przewiduje się możliwości lokalizacji na obszarze Gminy elektrowni wiatrowych.

Na rysunku studium wyznaczono granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – energii promieniowania słonecznego.

Wyznaczone granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW podlegają doprecyzowaniu w planach miejscowych.

W planach miejscowych zasięg ten powinien zostać doprecyzowany.

W granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – energii promieniowania słonecznego dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW oraz o mniejszej mocy;
- 2) obiektów i urządzeń powiązanych z instalacjami odnawialnych źródeł energii między innymi takich jak: stacje transformatorowe, falowniki, magazyny energii, linie elektroenergetyczne i optotelekomunikacyjne, układ komunikacyjny.

Farmy fotowoltaiczne nakazuje się realizować przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska i przyrody, oraz poniższych ustaleń:

- 1) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) obowiązuje stosowanie rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów np. użycie powłok antyrefleksyjnych;
- 2) teren pod ogniwami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie należy pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności z okresowym wykaszaniem, bądź zadarnić/utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych;
- 3) na obrzeżu farmy nakazuje się wprowadzić nasadzenia rzędowe krzewów; w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki w przypadku farm o powierzchni przekraczającej 2ha nakazuje się wprowadzić nasadzenia rzędowe krzewów również w obszarze farmy dzieląc zabudowę ogniwami fotowoltaicznymi na pola o powierzchni nieprzekraczającej 1ha i każdym z wymiarów nieprzekraczającym 150m;

- 4) realizacja w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin dopuszczalna jest wyłącznie po zakończeniu eksploatacji złoża, skreśleniu złoża z bilansu zasobów oraz zakończeniu rekultywacji.

4. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się, że układ komunikacji kołowej (drogowo-uliczny) będzie oparty na istniejącej sieci drogowej dróg publicznych ze wskazaniem ich modernizacji i przebudowy dla potrzeb zwiększenia bezpieczeństwa ruchu.

Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru gminy w zakresie powiązań zewnętrznych pełnić będzie system dróg publicznych o charakterze ponadlokalnym w postaci następujących dróg:

- **droga krajowa nr 72** – docelowo klasy G (o docelowej wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających w przekroju drogowym: 25,0 – 30,0 m), z systemem dróg zbiorczych (serwisowych) wraz ze ścieżkami rowerowymi obsługujących ruch lokalny na terenach przyległych; ~~ustala się przebudowę jej przebiegu przez miejscowość Jeżów poprzez realizację obwodnicy (studium wskazuje trzy warianty tej obwodnicy – północny – O2 i dwa warianty południowe – O1 i O1a „przy kolejce”);~~
- **droga wojewódzka nr 705**, klasy docelowo G, zalecana szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m, a warunkowo – do czasu modernizacji drogi – klasy Z (18 – 20 m w liniach rozgraniczających) ~~z postulowaną przebudową przebiegu w obrębie miejscowości Jeżów ze wskazaniem na jej powiązanie z obwodnicą Jeżowa w ciągu drogi nr 72 drogą (ulicą) gminną zbiorczą;~~
- **drogi powiatowe nr:**
 - 2920 E – Jeżów – Budziszewice
 - 2918 E – Jeżów – Koluszki
 - 5103 E – Niesułków – Kołacin – Jeżów – Gzów – Byczki – Mokra LewaKlasy docelowo Z (szerokość 18 – 20 m w liniach rozgraniczających).

~~W przypadku realizacji inwestycji drogowej w postaci obwodnicy miejscowości Jeżów w ciągu drogi krajowej nr 72 i wojewódzkiej nr 705 w jednym ze wskazanych wyżej wariantów lub w przebiegu ustalonym na podstawie przepisów odrębnych, pozostałe warianty przestają obowiązywać.~~

Pozostałe drogi i ulice gminne tworzą powiązania lokalne i wewnętrzne oraz zapewniają dojazdy do terenów inwestycyjnych. Ustala się, iż istniejące drogi gminne uzupełnione będą nowymi drogami (ulicami) publicznymi gminnymi realizowanymi w miarę potrzeb w terenach inwestycyjnych i dla ich obsługi a także ogólnodostępnymi drogami dojazdowymi do pól i terenów leśnych. Drogi publiczne gminne winny posiadać klasę D lub L i odpowiadające im szerokości w liniach rozgraniczających określone przez przepisy odrębne, zaś w przekroju ulicznym w terenach zabudowy oraz przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się szerokości mniejsze, w maksymalnym stopniu adaptujące istniejące granice działek dróg (ulic). Dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie o jedną klasę ww. dróg publicznych stosownie do potrzeb i przesądzeń planów miejscowych lub ich zmian a także w stosownych procedurach lokalizacji i przebudowy dróg publicznych.

Z uwagi na skalę mapy szerokości linii ilustrujących poszczególne drogi na rysunku studium zaznaczono orientacyjnie.

Ustala się, iż układ dróg publicznych będzie uzupełniany systemem dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych ze wskazaniem, aby odpowiadały one klasie D

dróg publicznych, zaś w sytuacjach wyjątkowych wynikających z istniejącego stanu zainwestowania terenów i użytkowania gruntów, w tym wymogów ochrony środowiska, przyrody i zabytków oraz dla dróg stanowiących ogólnodostępne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych dopuszcza się te drogi – w postaci ciągów pieszo–jezdnych lub dróg pożarowych.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego dróg kołowych publicznych o znaczeniu lokalnym (drogi powiatowe i gminne) oraz dróg wewnętrznych:

- budowę dróg (w kategoriach dróg publicznych) łączących obszary przewidziane do zagospodarowania na cele nierolnicze,
- budowę nowych dróg publicznych i wewnętrznych, a także przebudowę istniejących dróg w miarę wzrostu potrzeb komunikacyjnych oraz – w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem nowych terenów na cele inwestycyjne,
- budowę i przebudowę ogólnodostępnych dróg niezbędnych dla obsługi terenów rolnych i leśnych oraz realizację ścieżek rowerowych na ciągach szlaków turystycznych i dróg dojazdowych oraz lokalnych z zachowaniem bezpieczeństwa ruchu i docelowej segregacji ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- podporządkowania rozwoju sieci dróg celom dogodnego połączenia poszczególnych miejscowości z ośrodkami obsługi ponadlokalnej oraz lokalnej: gminnej i subgminnej,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu, w tym – likwidację miejsc niebezpiecznych na drogach, budowę bezkolizyjnych chodników i ścieżek rowerowych, budowę niezbędnych dróg pożarowych.

Ustala się zachowanie trasy istniejącej kolejki wąskotorowej relacji Rogów – Biała Rawska, z dopuszczeniem jej wykorzystania na cele turystyczno–krajoznawcze, adaptację na cele obsługi turystów lub inne cele publiczne istniejących obiektów stacyjnych i obsługi szlaku kolejowego.

5. Ustalenia dotyczące zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ustala się, iż warunkiem koniecznym wdrożenia zasad zrównoważonego rozwoju w obszarze gminy Jeżów jest nadanie działaniom w sferze ochrony środowiska rangi priorytetu polityki przestrzennej gminy.

- Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów :
- tworzenie docelowo ciągłego systemu ekologicznego (przyrodniczego) gminy poprzez zachowanie i wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych ukształtowanych przez system terenów otwartych – dolin cieków wraz z terenami wód i ich biologiczną obudową w postaci lasów olszowych i łęgowych, podmokłości oraz trwałych użytków zielonych wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami a także – kompleksów leśnych; odbudowę powiązań przyrodniczych w terenach zainwestowanych i w terenach przewidzianych do zainwestowania poprzez realizację zalesień, zadrzewień, szpalerów drzew, zespołów zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- wymóg zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (dolina Rawki i Rawki Rewica wraz odcinkami ujściowymi dolin jej dopływów) oraz stromych zboczy dolin narażonych potencjalnie na osuwanie się mas ziemi – jako terenów otwartych chronionych przed intensywną nową zabudową i intensywną penetracją turystyczną lub rekreacyjną (poprzez działania

- kanalizowania i zatrzymywania masowej penetracji w obrębie terenów ZU (zieleni i usług) oraz usług obsługi ruchu turystycznego i rekreacji,
- zwiększenie lesistości gminy, zwłaszcza w terenach stoków wysoczyzny, na glebach marginalnych oraz w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych, w sposób nie kolidujących z innymi funkcjami tych terenów (~~w tym lokalizacją farm wiatrowych~~),
 - każdorazowe rekompensowanie wycinki drzew nasadzeniami w obrębie nieruchomości, na której wycinka nastąpiła lub – nieruchomości sąsiednich w sposób zharmonizowany z krajobrazem.
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu (z wyłączeniem utylizacji gnojowicy w obrębie gruntów własnego gospodarstwa rolnego z zachowaniem zasad dobrej praktyki rolniczej) i wód oraz ochronę wód podziemnych (w szczególności w obszarach wysokiej ochrony wód podziemnych – OWO) oraz zlewni rzeki Rawki poprzez realizację zasad gospodarki ściekowej w sposób określony w niniejszym studium oraz w planach miejscowych i innych dokumentach gminnych oraz ponadlokalnych dotyczących gospodarki wodno-ściekowej i ochrony środowiska,
 - stopniowe wyeliminowanie szamb chłonnych przez ich uszczelnienie lub zmianę technologii oczyszczania ścieków (o ile zachodzi taka potrzeba), ze wskazaniem na docelową budowę oczyszczalni przydomowych dla gospodarstw domowych w terenach dotychczas nie skanalizowanych,
 - zasadę separacji zanieczyszczeń, oczyszczania, i ewentualnego retencjonowania ścieków deszczowych przed ich odprowadzeniem do rowów, wód powierzchniowych lub gruntu,
 - prowadzenie monitoringu stanu wód powierzchniowych i podziemnych w otoczeniu zrzutów z oczyszczalni ścieków oraz lokalnych zlewni wód opadowych,
 - podjęcie działań w kierunku eliminacji ognisk zanieczyszczeń i niedopuszczania do powstawania nowych, które mogłyby skażić grunty i wody podziemne; w szczególności dotyczy to stref zasilania komunalnych ujęć wód podziemnych, terenów źródłkowych a także – Obszarów Wysokiej Ochrony (OWO), tj. obszar w granicach GZWP 403 dot. zachodniej części gminy (fragmenty obrębów: Władysławowo, Leszczyny, Strzelna i Jasienin Duży) i obszar w granicach GZWP 404 dot. południowej części gminy (fragmenty obrębów: Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa i Taurów oraz obręby wsi Rewica A, Rewica B i Rewica Kolonia),
 - promowanie selektywnej zbiórki odpadów i systemu unieszkodliwiania odpadów,
 - zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych i rowów z możliwością ich bieżącej konserwacji oraz modernizacji i przebudowy; wskazana renaturalizacja cieków uregulowanych w sposób pozwalający na zwiększenie retencji wodnej,
 - realizację obiektów „małej retencji wodnej” w sposób zwiększający bioróżnorodność i nie kolidujący z wymogami ochrony środowiska i przyrody, a wynikający z regionalnych i subregionalnych programów małej retencji,
 - realizację wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych oraz w dolinach rzek i naturalnych cieków pod warunkiem przebudowy w miarę potrzeb istniejących urządzeń melioracyjnych z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania systemów urządzeń melioracyjnych oraz pod nadzorem WZMiUW, przy zachowaniu przepisów dot. ochrony przyrody i ochrony przed powodzią,
 - ~~ochronę udokumentowanych złóż kopalin przed trwałym zainwestowaniem; zagospodarowanie zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, przy uwzględnieniu przepisów ochrony środowiska i przyrody. Zagospodarowanie złoża na inne cele dopuszczalne jest wyłącznie po zakończeniu eksploatacji złoża i/lub wykreślenia złoża z bilansu złóż.~~

Wskazuje się możliwość eksploatacji złóż kopalin w obrębie istniejących, udokumentowanych złóż surowców naturalnych. Dla złóż nie wyznacza się filarów ochronnych – potrzeby w tym zakresie nie występują.

Dopuszcza się prowadzenie badań rozpoznawczych i ustanowienie obszarów i terenów górniczych na obszarach niewskazanych w Studium, z preferencją lokalizacji na glebach o niskiej przydatności rolniczej.

Po zakończeniu działalności górniczej obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji obszarów górniczych – przywrócenie terenu do pełnienia funkcji rolniczych, wodnych, leśnych lub innych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz geologii i górnictwa oraz ustaleniami Studium w zakresie kierunków przeznaczenia terenów,

- rekultywację na cele rolne lub leśne lub inne nie kolidujące z wymogami ochrony środowiska terenów powyrobowiskowych eksploatacji kopalin oraz innych (tzw. „dzikich wyrobisk”), rekultywację terenu byłego wysypiska odpadów we wsi Popień z możliwością czasowego użytkowania na cele obsługi komunalnej lub inne nieuciążliwe ustalone lub dopuszczone niniejszą zmianą studium,
 - promocja zagospodarowania terenów i użytkowania gruntów na cele energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, ~~w tym: siłę wiatru~~, nasadzenia roślinnością energetyczną przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i przyrody.
- Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
- dla terenów położonych w obrębie rezerwatu „Rawka” obejmującego rzekę Rawkę i Rawkę Rewicę wraz ze starorzeczami i 10 metrowym pasem terenów od górnej krawędzi skarpy brzegu w każdą stronę – zachowanie zakazów i nakazów zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi rezerwatu „Rawka”; dla terenów położonych w obrębie rezerwatu leśnego „Popień” zachowanie zakazów i nakazów zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi tego rezerwatu i rezerwatów przyrody jako prawnych form ochrony przyrody,
 - w zakresie ochrony przyrody dla terenów położonych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu zachowanie zakazów, nakazów i zaleceń wynikające ze stosownych przepisów odrębnych i prawa miejscowego będących realizacją zapisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody. Uznaje się za wskazane weryfikację granic OChK zgodnie z wersją projektu uchwały sejmiku województwa (po uzgodnieniu z RDOŚ), zaopiniowaną przez Radę Gminy Jeżów w 2008 r. ~~Ogranicza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych (w terenach oznaczonych symbolem RE) w obrębie OChK do przypadków, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody OChK.~~
 - zachowanie stosownych przepisów odrębnych w zagospodarowaniu terenów lasów ochronnych (kompleks leśny w rejonie wsi Frydrychów) oraz nieruchomości, na których znajdują się pomniki przyrody.
- Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego stanowiącego ważny czynnik tożsamości lokalnej:
- w terenach rozwoju przestrzennego poszczególnych funkcji oraz wolnych enklaw uzupełnianych zabudową – zachowanie zasady kształtowania gabarytów i linii zabudowy jako kontynuację historycznie ukształtowanych układów przestrzennych wsi i zabudowy miejskiej Jeżowa oraz tradycyjnej formy ogrodzeń,
 - kształtowanie zagospodarowania w całym obszarze gminy w sposób zapewniający

tworzenie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych form architektury wiejskiej i małomiasteczkowej,

- zachowanie lokalnych, historycznie ukształtowanych form małej architektury, jak krzyże i kapliczki,
- zachowanie i eksponowanie walorów środowiska kulturowego gminy, w tym kreowanie produktu turystycznego poprzez udostępnienie walorów krajobrazu kulturowego, realizację szlaków turystycznych (w szczególności projektowanych szlaków o znaczeniu ponadregionalnym, jak: „Szlak Romański”, „Szlak Literacki”, „Szlak Książąt Mazowieckich”) oraz ścieżek rowerowych, miejsc postoju turystów, rewitalizację przestrzeni publicznych przy obiektach historycznych i zabytkach.

Uznaje się za wskazane utworzenie parku kulturowego w obszarze centrum Jeżowa na bazie istniejących historycznych zespołów i układów przestrzennych stanowiących relikty rozplanowania przedlokacyjnego, lokacyjnego miejskiego i późniejszych historycznych nawarstwień, zieleni urządzonej oraz form geomorfologicznych terenu; podjęcie działań promujących rewitalizację obszaru i wprowadzenie nowych, nieuciążliwych funkcji zachowujących rozplanowanie i gabaryty historycznej zabudowy.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w obszarze gminy Jeżów ochroną prawną objęte są następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, które zostały wymienione w części A – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

Ponadto opiece nad zabytkami podlegają wymienione w części A obiekty wskazane do umieszczenia w gminnej ewidencji zabytków.

Ustala się:

- iż, wszelka działalność związana z zabytkami podlega nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ),
- przy zagospodarowaniu terenów zabytkowych zespołów zieleni (parków, cmentarzy oraz alei) obowiązuje zasada zachowania, systematycznego porządkowania i bieżącej pielęgnacji z zaleceniem rewaloryzacji, przy utrzymaniu czytelności historycznego rozplanowania i ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem, z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu znajdującym się w złym stanie zdrowotnym,
- dla terenów przyległych do granic działek zabytków oraz granic parków i zabytkowych zespołów zieleni (w tym cmentarzy, alei i szpalerów drzew) przyjmuje się zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję; nie jest wskazana realizacja zwartej zabudowy w strefach eksponowania parków i cmentarzy wzdłuż głównych szlaków komunikacji kołowej,
- strefy ekspozycji oraz wglądów i powiązań widokowych dotyczących obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków winny być chronione przed intensywną, zwartą zabudową; kształtowanie zieleni urządzonej w tych strefach winno być harmonijne, podkreślające historyczne dominanty przestrzenne, a obniżające rangę obiektów dysharmonijnych; w szczególności uznaje się za wskazane ochronę ekspozycji w krajobrazie miejscowości

Jeżów oraz sąsiednich wsi bryły zespołu klasztornego kościołów pw. św. Andrzeja i św. Józefa w Jeżowie jako dominanty kompozycji przestrzennej.

- dla terenu linii kolejki wąskotorowej (Rogów – Jeżów – Biała Rawska) i obiektów szlaku kolejowego oraz obsługi podróży należy zapewnić ochronę przed dewastacją i nienaruszalność w/w obiektu; zaleca się rewitalizację; dopuszcza się adaptację na funkcje niekolidujące z zabytkowym charakterem terenu np. usługi obsługi turystyki, usługi kultury itp.,
- przy kształtowaniu zabudowy obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków i ich otoczenia tj. sąsiednich nieruchomości oraz w strefach ekspozycji należy zharmonizować nową zabudowę z historycznie ukształtowaną zabudową i historycznymi układami przestrzennymi, w szczególności należy nawiązać do zabudowy historycznej usytuowaniem nowych obiektów, kształtem dachu i charakterystycznymi rzędnymi obiektu oraz kolorystyką,
- wykorzystanie istniejących obiektów dziedzictwa kulturowego, historycznych szlaków komunikacyjnych oraz stref ekspozycji w krajobrazie historycznych zespołów przestrzennych w kreowaniu produktu turystycznego i kształtowaniu sieci szlaków turystycznych.

Ponadto, przy zmianie funkcji zabytków, w tym zabytkowych parków oraz zespołów dworsko-parkowych zaleca się ustalenie funkcji nawiązującej do pierwotnego przeznaczenia; z zakazem funkcji powodujących dewastację obiektu i terenu. Zaleca się, aby zabytkowe zespoły zieleni, w tym parki zabytkowe i cmentarze w całości użytkowane były przez jednego użytkownika zapewniającego funkcje wykluczającej dewastację zabytku. Zieleń oraz obiekty małej architektury w tych parkach winny być konserwowane pod nadzorem WKZ.

Studium ustala, iż stanowiska archeologiczne zaznaczone odpowiednim symbolem na planszy „Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków”, stanowiącej zał. graficzny nr 2 do części „A” i umieszczone w tabeli zawartej w pkt.5 części A wraz z otulinami w postaci stref ochrony archeologicznej (obejmujących teren stanowiska archeologicznego i jego otoczenie w odległości do 150 m od granicy stanowiska archeologicznego a także strefę ochrony archeologicznej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie) podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej w sposób określony, jak niżej:

- dla przedsięwzięć, wiążących się z robotami ziemnymi wykonywanymi na głębokości większej niż 0,3 m., tj. przekraczającej wierzchnią warstwę roślinną gleby, a prowadzonymi na obszarach zawierających się w granicach stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, na podstawie stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskiwanego w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- dla przedsięwzięć, wiążących się z robotami ziemnymi wykonywanymi na głębokości większej niż 0,3 m., tj. przekraczającej wierzchnią warstwę roślinną gleby, a prowadzonymi na obszarach zawierających się w granicach stref ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych na podstawie stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskiwanego w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej należy stosować ustalenia – jak dla stanowisk archeologicznych.

W obszarze gminy Jeżów nie znajdują się dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

Ustala się obszary przestrzeni publicznej, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych integrujących społeczność lokalną, stanowiących ponadto obszary wielofunkcyjnych centrów miejscowości, w następujących miejscach:

- miejscowość Jeżów:
 - historyczny rynek miasta lokacyjnego ograniczony przestrzeniami ulicy Łowickiej od strony zachodniej i zespołem kościelnym od strony wschodniej,
 - aleja 3-go Maja wraz ze szpalerem drzew i kapliczką zamknięta od północy zespołem kościelnym,
 - park kultury, sportu i wypoczynku oraz boisko sportowe w Jeżowie,
 - plac przy ul. Piotrkowskiej, przy dworcu autobusowym, ograniczony od strony zachodniej pierzeją ulicy Piotrkowskiej, a od strony wschodniej zespołem zieleni cmentarza i kościołem pw. św. Leonarda (stanowiący prawdopodobnie przestrzeń publiczną dawnej dzielnicy żydowskiej).
- pozostałe miejscowości:
 - Jasienin Duży i Mały, Przybyszyce oraz Strzelna – istniejąca remiza OSP wraz z otoczeniem,
 - Góra, Mościska i Kosiska – dawny budynek „domu ludowego” w miejscowości Góra,
 - Wola Łokotowa i Lubiska – budynek szkoły wraz z otoczeniem,
 - Jankowice i Jankowic Kolonia – w Jankowicach (rejon skrzyżowania dróg do Jankowic Kolonii),
 - Rewica – remiza OSP wraz z otoczeniem,
 - Popień – rejon d. dworu, przy drodze powiatowej do Koluszek.

Dla obszarów przestrzeni publicznych studium ustala:

- obowiązek kompleksowego zagospodarowania przestrzeni publicznej wraz z terenami przyległych nieruchomości oraz dróg na podstawie planów miejscowych, przy uwzględnieniu działań rewaloryzacyjnych, zachowania ukształtowanej linii zabudowy, ekspozycji obiektów historycznych (w tym budynków i obiektów małej architektury) w krajobrazie, kompozycji urbanistycznej, zieleni, posadzki i elementów małej architektury nawiązującej do skali zabytkowych założeń przestrzennych oraz powiązań krajobrazowych i przyrodniczych a także tradycyjnych form zabudowy budynków;
- preferencje dla tworzenia enklaw ruchu pieszego i pieszo-rowerowego oraz uspokojonego ruchu kołowego;
- stosowanie ujednoliconych form: małej architektury, wydzieleni miejsc postojowych pojazdów, ogrodzeń, elementów oświetlenia, reklamy i informacji wizualnej, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem ogrodzeń o charakterze ekranów akustycznych od strony drogi krajowej i wojewódzkiej);
- zakaz lokalizowania obiektów prowizorycznych oraz tymczasowych, z wyjątkiem czasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych i obchodów oraz wydarzeniami z życia społeczności.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rolniczą przestrzeń produkcyjną tworzą grunty orne, sady i plantacje wieloletnie, uprawy w ramach działów specjalnych produkcji rolnej, obiekty i tereny uprzemysłowionej produkcji rolnej, trwałe użytki zielone oraz tereny zabudowy zagrodowej.

Ustala się, biorąc pod uwagę wymogi ochrony środowiska i przyrody, następujące zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- ochronę rolniczej przestrzeni w terenach oznaczonych symbolem R1 położonych w kompleksach gruntów klas chronionych przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze – poprzez ich wyłączenie z zabudowy nierolniczej z rekomendacją do upraw polowych, z zaleceniem rozważenia w planie miejscowym zakazu nowej zabudowy, jednak z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, wprowadzenia zakazu składowania materiałów niebezpiecznych, z zaleceniem realizacji zadrzewień glebochronnych w terenach wysoczyznowych, nie zmeliorowanych;
- ochronę rolniczej przestrzeni w terenach oznaczonych symbolem R2 położonych w kompleksach terenów z przewagą gleb klas nie chronionych przed przeznaczeniem na cele nierolnicze – poprzez dopuszczenie nowej zabudowy związanej z rolnictwem oraz infrastruktury technicznej, zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, realizacji zadrzewień śródpolnych oraz zalesianie i zadrzewianie gruntów klas marginalnych,
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych gruntów rolnych i rowów z możliwością ich bieżącej konserwacji oraz modernizacji i przebudowy, przy realizacji wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych oraz w dolinach rzek i naturalnych cieków ustala się wymóg przebudowy w miarę potrzeb istniejących urządzeń melioracyjnych z zachowaniem ich sprawności i drożności oraz pod nadzorem WZMiUW,
- zharmonizowanie produkcji rolnej z innymi formami i sposobami zagospodarowania w terenach oznaczonych symbolami:
 - RE – tereny rolne ~~szczególnie predysponowane i wskazane do lokalizacji obiektów wchodzących w skład farm wiatrowych, w tym elektrowni wiatrowych, z zachowaniem zasady minimalizowania terenów trwale wyłączonych z produkcji rolnej, zachowania odległości wiatraków i urządzeń od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi i normami,~~
 - PG – tereny rolne – potencjalnej eksploatacji kopalin, użytkowane rolniczo do czasu szczegółowego dokumentowania i eksploatacji kopalin, ze wskazaniem na rekultywację poeksploatacyjną terenu w kierunku rolnym lub leśnym, ~~z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wchodzących w skład farm wiatrowych przy zachowaniu odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;~~
 - RZ – tereny rolne kompleksów trwałych użytków zielonych, z dopuszczeniem urządzeń retencji wodnej, rekreacji i gospodarki wodnej i rybackiej;
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolnej i usług – wymagające zachowania zasad dobrej praktyki rolniczej; tereny te w części dotyczącej zabudowy mogą być przeznaczane na cele nierolnicze, co winny ustalać plany miejscowe;
 - RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ekstensywnego mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych – stanowiące tereny zwartej zabudowy wsi w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony środowiska, wymagające zachowania zasad dobrej praktyki rolniczej (dot. w szczególności zakresu stosowania zabiegów agrotechnicznych i nawożenia

w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej); tereny te w części lub w całości mogą być przeznaczone na cele nierolnicze, co winny ustalać plany miejscowe.

W obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się obiekty liniowe, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, drogi i dojazdy, szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe. Dopuszcza się także urządzenia infrastruktury technicznej oraz związane z monitoringiem stanu środowiska i bezpieczeństwem, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszej zmiany studium oraz przepisów odrębnych.

Ustala się, biorąc pod uwagę wymogi ochrony środowiska i przyrody, następujące zasady ochrony leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych oznaczonych symbolem ZL oraz obiektów gospodarki leśnej i obsługi gospodarki leśnej; ustala się prowadzenie gospodarki leśnej na podstawie planów urządzenia lasów, ze wskazaniem na wydłużanie linii brzegowej lasu, z dopuszczeniem zagospodarowania związanego z obsługą turystyki (na podstawie planów miejscowych i po uzyskaniu stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne), przy zaleconym ograniczaniu powierzchni objętej zmianą przeznaczenia na cele nieleśne do lasów o niskiej klasie bonitacyjnej;
- realizacja zalesień w terenach oznaczonych symbolem R/ZL oraz w pozostałych terenach rolnych na gruntach marginalnych (tj. klasy V i niższych) ze wskazaniem na wydłużanie linii brzegowej lasu;
- zachowania lasów ochronnych (lasy we władaniu SGGW) – ich użytkowania z uwzględnieniem rygorów ochronnych i unikatowych zasobów przyrodniczych;
- zachowanie odległości nowej zabudowy od granicy lasów wynikającej z przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury, w tym dróg publicznych lub wewnętrznych oraz szlaków turystycznych, realizację obiektów obsługi gospodarki leśnej (z dopuszczeniem ich adaptacji na cele obsługi turystyki i rekreacji w oparciu o plan miejscowy i po uzyskaniu stosownej zgody na zmianę przeznaczenia o ile jest ona konieczna).

Zaleca się ograniczanie zmiany przeznaczenia na cele nieleśne lasów do terenów o niskiej klasie bonitacyjnej, ze wskazaniem na adaptację drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej ustalonym lub dopuszczonym funkcjom nieleśnym. Zaleca się zachowanie funkcji przyrodniczych (w ramach powierzchni biologicznie czynnej) w strefie ekotonowej lasów, tj. w odległości do 25,0 m od kompleksów leśnych (o powierzchni przekraczającej 5,0 ha).

Ustala się, że terenami rozwoju poszczególnych funkcji przewidzianymi do zainwestowania na cele nierolnicze i nieleśne, które w części lub w całości nie posiadają stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolniczą są następujące tereny:

MNu	Tereny mieszkalnictwa z dopuszczeniem nieuciążliwych: usług oraz obiektów produkcyjno – usługowych.
MN	Tereny ekstensywnego mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
RM/MN	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ekstensywnego mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych.
MN/ML	Tereny mieszkalnictwa (o charakterze rezydencjalnym (z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej) oraz usług nieuciążliwych.

ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
PU	Tereny produkcyjne lub produkcyjno – usługowe, w tym obiekty użyteczności publicznej.
U	Tereny usług, w tym użyteczności publicznej oraz celu publicznego, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
KS	Tereny obsługi komunikacji i transportu z dopuszczeniem mieszkalnictwa zbiorowego oraz mieszkania dla władającego lub zarządzającego obiektem.

Czasowego wyłączenia z produkcji rolnej będą wymagały tereny PG – w części zajętej na potrzeby eksploatacji kopalni i terenu górniczego.

Ponadto przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne będą tereny projektowanych dróg i ulic, parkingi przydrożne niewłączone do pasa drogowego oraz tereny zajęte na potrzeby przebudowy dróg ~~oraz działki i dojazdy do urządzeń farm wiatrowych i miejsca lokalizacji obiektów farm wiatrowych.~~

9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do inwestycji celu publicznego służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców o znaczeniu lokalnym zaliczają się: realizacja dróg gminnych i ulic, budowa chodników i ścieżek rowerowych oraz oświetlenia ulicznego, obiekty usług publicznych, których utrzymanie należy do kompetencji gminy (w szczególności przedszkola, szkoły podstawowe i gimnazja, gminne ośrodki kultury, gminne obiekty sportu i rekreacji, OSP, obiekty administracji) a także inwestycje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i utrzymania czystości oraz porządku w gminie.

Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym, obszary te ustalone są w planach miejscowych. Modyfikacja potrzeb w zakresie inwestycji celu publicznego lub też pojawienie się nowych potrzeb inwestycyjnych niezgodnych z obowiązującym planem winno skutkować stosownymi zmianami planu, chyba, że przepisy odrębne pozwalają na realizację inwestycji w sposób niezależny od ustaleń planu.

Wieloletni program inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym winien być zgodny z Planem Rozwoju Lokalnego oraz Wieloletnim Programem Inwestycyjnym.

Ze względu na ewentualność zmian planu ustala się, że obszary, na których rozmieszczone mogą być inwestycje celu publicznego, przy zachowaniu innych ustaleń i dopuszczeń niniejszej zmiany studium oraz przepisów odrębnych. Są to:

- tereny dróg i ulic oraz placów o znaczeniu lokalnym (drogi i ulice gminne) wraz z pasem terenu doń przyległym, w którym mogą być prowadzone sieci i realizowane urządzenia infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z zabudową oraz urządzeniami drogowymi (w terenach zabudowy dopuszcza się inwestycje celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej w pasie drogowym, jednak poza koroną drogi);
- tereny wzdłuż pasa drogowego dróg o znaczeniu ponadlokalnym, w którym mogą być prowadzone sieci i realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym w sposób nie kolidujący z zabudową i użytkowaniem drogi;

- ważniejsze drogi wewnętrzne, ogólnodostępne drogi dojazdowe i ścieżki rowerowe, place (istniejące i ustalone planem miejscowym), które mogą być przekształcane na drogi publiczne lub przestrzenie publiczne;
- obszary przestrzeni publicznej – wymienione w części B pkt. 7.i 11;
- tereny ujęć wody i stacji uzdatniania oraz sieci wodociągowe – do modernizacji i rozbudowy oraz przebudowy w miarę potrzeb, realizacji inwestycji mających na celu zwiększenie niezawodności działania, dostosowania do sytuacji specjalnych oraz poprawy jakości wody;
- teren komunalnej oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjne wraz z urządzeniami przepompowni – do budowy, przebudowy lub rozbudowy i modernizacji w miarę potrzeb, realizacji inwestycji mających na celu zwiększenie niezawodności działania i ograniczenie wpływu na środowisko;
- tereny oczyszczania i retencjonowania oczyszczonych wód opadowych – kanalizacja deszczowa, w tym sieci i urządzenia oraz zbiorniki retencyjne wód opadowych;
- tereny innych funkcji, w których dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury, w szczególności infrastruktury technicznej: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, po uzyskaniu stosownego zezwolenia na wejście w teren, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych oraz elektroenergetycznych;
- tereny obiektów obsługi komunalnej (np. związanych z utrzymaniem dróg, gospodarką odpadami komunalnymi w zakresie ustalonym lub dopuszczonym przez niniejszą zmianę studium oraz przepisy odrębne) w terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych oraz w obrębie terenów komunalnej oczyszczalni ścieków;
- tereny istniejących obiektów służących bezpieczeństwu (w tym istniejące strażnice OSP, obiekty łączności w sytuacjach specjalnych, obiekty monitoringu stanu środowiska, ujęcia wody, obiekty służby zdrowia i opieki społecznej) – z uwzględnieniem sprawności ich funkcjonowania w sytuacjach kryzysowych;
- tereny istniejących usług oświaty – adaptacja do zmieniającej się sytuacji demograficznej (umożliwienie adaptacji na inne cele w tym usług społecznych lub mieszkalnictwa), dostosowanie do wymogów szkolnictwa na różnych szczeblach kształcenia, w tym kształcenia osób dorosłych oraz integracji społeczności,
- tereny usług kultury, sportu i rekreacji oraz centra informacji – służące integracji społeczności lokalnej i jej rozwojowi osobowemu, związane najczęściej z obszarami przestrzeni publicznej,
- tereny innych obiektów usługowych lub usługowo-produkcyjnych – pozyskane dla celów komunalnych, obiekty użyteczności publicznej, w tym obiekty gminnej administracji publicznej.

10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym obszary te ujęte są w planach miejscowych.

Szczegółowy program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym winien być zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, Strategią Rozwoju Województwa Łódzkiego oraz stosownymi programami zadań rządowych i samorządowych (w tym wojewódzkich lub powiatowych) przewidzianymi do realizacji w obszarze gminy Jeżów.

Modyfikacja potrzeb w zakresie inwestycji celu publicznego lub też pojawienie się

nowych potrzeb winne być realizowane poprzez stosowne zmiany planu. Z tego względu ustala się, że obszary, na których rozmieszczone mogą być inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym to:

- tereny dróg i ulic o znaczeniu ponadlokalnym: powiatowych, wojewódzkich i krajowych wraz z pasem terenu przyległym do tych dróg, w którym mogą być prowadzone sieci i realizowane urządzenia infrastruktury technicznej ponadlokalnej w sposób nie kolidujący z zabudową i urządzeniami drogowymi;
- tereny wzdłuż pasa drogowego dróg o znaczeniu ponadlokalnym (w terenach zabudowy dopuszcza się realizację inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej w pasie drogowym, jednak poza koroną drogi), w których mogą być prowadzone sieci i realizowane urządzenia infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z zabudową;
- modernizacja drogi krajowej nr 72 do parametrów drogi klasy G ~~wraz z budową obwodnicy miejscowości Jeżów w ciągu tej drogi; przy czym studium rozważa wariant północny (zarezerwowany w obowiązującym obecnie planie miejscowym) oraz dwa warianty południowe, wraz z przebudową skrzyżowań z drogami niższych kategorii oraz systemem dróg zbiorczych (serwisowych) obsługujących tereny przyległe;~~
- ~~postulowana realizacja obwodnicy fragmentu miejscowości Jeżów w ciągu drogi wojewódzkiej nr 705 w celu poprawy przepustowości tej drogi stanowiącej jedno z istotnych powiązań komunikacyjnych regionalnych oraz — dla poprawy bezpieczeństwa ruchu (w tym: realizacja ścieżek rowerowych i chodników przede wszystkim w terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę);~~
- modernizacja dróg powiatowych w celu poprawy przepustowości oraz bezpieczeństwa ruchu (w tym: realizacja ścieżek rowerowych i chodników w terenach zabudowanych),
- realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym z zachowaniem innych ustaleń i dopuszczeń niniejszej zmiany studium oraz przepisów odrębnych, tj.: gazociąg wysokoprężny – którego lokalizację wraz ze stacją redukcyjną (wskazaną jako zasada w obowiązującym planie miejscowym), z uwagi na problematyczną opłacalność inwestycji traktuje się jako kierunkową – do realizacji w miarę wzrostu zapotrzebowania na gaz,
- sieci teletechniczne i telekomunikacyjne, w tym światłowodowe ponadlokalne,
- zbiorniki retencyjne wód służące ochronie przed powodzią, ze wskazaniem ich realizacji w ramach regionalnego Programu Małej Retencji;
- linie i urządzenia elektroenergetyczne WN i SN niezbędne dla zwiększenia niezawodności działania systemu energetycznego – na podstawie stosownych planów rozwoju sieci energetycznej oraz planu zaopatrzenia w energię gminy Jeżów, z zachowaniem innych ustaleń i dopuszczeń niniejszej zmiany studium oraz przepisów odrębnych, o ile inwestycje te nie będą kolidowały z przeznaczeniem terenów dla innych celów inwestycyjnych; ~~poza tym inwestycje te winny być skoordynowane z przedsięwzięciami w zakresie budowy i eksploatacji obiektów farm wiatrowych.~~

Zapisy Studium sformułowane w 2011 r. w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oparto na zapisach:

- 1) Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2020 – uchwała Nr LI/865/2006 Sejmik Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006 r.;
- 2) Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – uchwała Nr LX/1648/10 r. Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

Dokumenty te zostały zastąpione nowymi opracowaniami. Wprowadzają one zmiany w polityce przestrzennej województwa łódzkiego w stosunku do wcześniej obowiązujących dokumentów.

Zapisy Strategii rozwoju województwa łódzkiego 2030 przyjętej uchwałą Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r. ze względu na ich ogólny charakter nie tworzą bezpośrednich powiązań z rozwiązaniami przyjmowanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, czy planami miejscowymi. Wizja rozwoju Województwa wyrażana w Strategii realizowana jest poprzez plany i programy realizowane przez Województwo. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, uchwalony uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r., w zakresie polityki w nim zawartej dotyczącej gminy Jeżów jest zbieżny ze Strategią. Lokuje gminę Jeżów w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, w obszarze koncentracji funkcji żywicielskich.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2018 r. w wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym opracowanym na podstawie dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwych ministrów lub sejmik województwa nie zawiera żadnych inwestycji planowanych do realizacji na terenie gminy Jeżów. Tym samym nie przewiduje (wskazywanych w planie województwa z 2010 r. i uwzględnionych w Studium gminy Jeżów i w planach miejscowych) budowy obwodnicy Jeżowa na przebiegu drogi krajowej nr 72, rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 705 Jeżów – Skierniewice – granica województwa oraz budowy gazociągu wysokiego ciśnienia Rawa Mazowiecka – Lipce Reymontowskie z odgałęzieniem do Głuchowa, Skierniewic i Rogowa wraz z planowaną stacją redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W związku z brakiem uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego ww. inwestycji jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zostały one usunięte z zapisów Studium w zakresie rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

11. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

11.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Niniejsze studium nie wyznacza na obszarze gminy terenów, dla których występuje obowiązkowe przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości.

11.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Niniejsze studium nie wyznacza obszarów, w obrębie których dopuszcza się powstawanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

11.3. Obszary przestrzeni publicznej.

Ustala się obszary przestrzeni publicznych, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych integrujących społeczność lokalną w następujących miejscach:

- miejscowość Jeżów:
 - historyczny rynek miasta lokacyjnego ograniczony przestrzeniami ulicy Łowickiej od strony zachodniej i zespołem kościelnym od strony wschodniej,
 - aleja 3-go Maja wraz ze szpalerem drzew i kapliczką zamknięta od północy zespołem kościelnym,
 - park kultury, sportu i wypoczynku oraz boisko sportowe w Jeżowie,
 - plac przy ul. Piotrkowskiej, przy dworcu PKS ograniczony od strony zachodniej pierzeją ulicy Piotrkowskiej, a od strony wschodniej zespołem zieleni cmentarza i kościołem pw. św. Leonarda (stanowiący prawdopodobnie przestrzeń publiczną dawnej dzielnicy żydowskiej).
- pozostałe miejscowości:
 - Jasienin Duży i Mały, Przybyszyce oraz Strzelna – istniejąca remiza OSP wraz z otoczeniem,
 - Góra, Mościska i Kosiska – dawny budynek „domu ludowego” w miejscowości Góra,
 - Wola Łokotowa i Lubiska – budynek szkoły wraz z otoczeniem,
 - Jankowice i Jankowice Kolonia – w Jankowicach (rejon skrzyżowania dróg do Jankowic Kolonii),
 - Rewica – remiza OSP wraz z otoczeniem,
 - Popień – rejon d. dworu, przy drodze powiatowej do Koluszek.

Zasady zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej określonych w studium omówiono w części B pkt. 7 niniejszego studium. Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym obszary te ujęte są w planach miejscowych. Modyfikacja zadań, jakie pełnić mają obszary przestrzeni publicznej, wiążące się z kształtowaniem tych przestrzeni i zmianą ich zagospodarowania winne być realizowane poprzez stosowne zmiany planu.

11.4 Pozostałe obszary, których zagospodarowanie na podstawie ustaleń planu miejscowego wynika z przepisów odrębnych.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz.1568, z późn. zm.) wskazuje się utworzenie w centrum miejscowości Jeżów parku kulturowego na bazie istniejących historycznych zespołów i układów przestrzennych stanowiących relikty rozplanowania przedlokacyjnego, lokacyjnego i późniejszych historycznych nawarstwień, zieleni urządzonej oraz form geomorfologicznych terenu jako obszaru o wybitnych walorach i indywidualnych cechach krajobrazu kulturowego i wyróżniających się w krajobrazie obiektów zabytkowych charakterystycznych dla miejscowej tradycji osadniczej.

Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym wskazany park kulturowy objęty jest planem

miejscowym. Dla potrzeb utworzenia parku kulturowego, o ile wiązałoby się to z potrzebą uszczegółowienia zapisów planu w oparciu o branżowe studia historyczno-urbanistyczne i badania archeologiczne, wskazane byłoby sporządzenie stosownej zmiany planu miejscowego.

Zachowuje się istniejącą w obrębie gminy Jeżów formę ochrony zabytków poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. nr 23 poz. 295, z późn. zm.) założenie lub rozszerzenie cmentarza wyznaniowego może nastąpić na terenie przeznaczonym na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody właściwego inspektora sanitarnego.

Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym istniejący, historyczny cmentarz wraz z terenem przyległym objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne przeznaczenie innych terenów na cele cmentarza grzebalnego winno być przedmiotem zmiany miejscowego planu poprzedzonej stosownymi badaniami hydrogeologicznymi pod kątem przydatności terenu na cele grzebalne i możliwością zachowania stref ochrony sanitarnej.

Na podstawie przepisów ustawy ~~z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27 poz. 96, z późn. zm.)~~ z dnia 9 czerwca 2011 roku ~~Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633, z późn. zm.)~~ dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) istniejący teren górniczy w obrębie Jeżów uwzględniony jest w tym planie. Konieczne jest uzyskiwanie stosownych koncesji. Zagospodarowania terenu górniczego, w tym wydobywanie kopalin ma na celu zapewnienie integracji działań zmierzających do wykonywania uprawnień wynikających z koncesji, zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych odbywa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustanowienie nowego terenu górniczego, ~~w tym terenie w obrębie miejscowości Lubiska Kolonia~~ w miarę powstania potrzeb oraz udokumentowania złóż kopalin wymaga stosownej zmiany planu miejscowego, w tym zakresie, w jakim teren górniczy nie jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym.

11.5. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym nie stwierdza się potrzeby sporządzania planu miejscowego. Jeżeli dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności gruntu rolnego lub leśnego po konfrontacji z możliwościami i potrzebami inwestorów, właścicieli nieruchomości oraz podmiotów publicznych jest niezadowolający, konieczne jest sporządzenie zmian planu o zakresie i obszarze wynikającym z każdorazowej analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu.

W szczególności, obszarami, w których zmiana planu wiązać się może ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne są następujące

tereny:

MNu	Tereny mieszkalnictwa z dopuszczeniem nieuciążliwych: usług oraz obiektów produkcyjno – usługowych.
MN	Tereny ekstensywnego mieszkalnictwa jednorodzinnego) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
RM/MN	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ekstensywnego mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych.
MN/ML	Tereny mieszkalnictwa (o charakterze rezydencjalnym (z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej) oraz usług nieuciążliwych.
ML	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
PU	Tereny produkcyjne lub produkcyjno – usługowe, w tym obiekty użyteczności publicznej.
U	Tereny usług, w tym użyteczności publicznej oraz celu publicznego, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
KS	Tereny obsługi komunikacji i transportu z dopuszczeniem mieszkalnictwa zbiorowego oraz mieszkania dla władającego lub zarządzającego obiektem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na sytuację prawną gminy Jeżów związaną z tym, że prawie cały obszar gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym nie powstaje sytuacja prawna braku planu, w której zgodnie z ww. ustawą Możliwe jest określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Co istotne, zmiany planu miejscowego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. niniejszą zmianą studium po jej wejściu w życie.

Ustala się, że zmiany planu winny obejmować co najmniej tereny poszczególnych inwestycji wraz z ich najbliższym otoczeniem, jeśli jest to niezbędne dla ich funkcjonowania. Uznaje się za wskazane, aby zmiany planu dotyczące terenów o wielu funkcjach były sporządzane w granicach obszarów wydzielonych w sposób dający się odnieść do obiektów na gruncie np.: w granicach istniejących dróg, granicami nieruchomości lub użytków itp.

Ustala się, że zmiany planu miejscowego dla obszarów użytkowanych obecnie na cele rolnicze i leśne w celu ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne winny być sporządzane dla terenów wyznaczonych w studium w poszczególnych miejscowościach, w granicach dających się zidentyfikować co najmniej przez istniejący układ komunikacyjny dróg publicznych lub wewnętrznych oraz granice wynikające z topografii i aktualnego stanu władania oraz użytkowania terenów.

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

W obrębie gminy Jeżów nie występują obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji. Występujące w obrębie gminy tereny powyrobowiskowe oraz byłe gminne wysypisko odpadów wymagają rekultywacji. Z uwagi na fakt, że prawie cały obszar Gminy (z wyjątkiem kompleksu leśnego lasów ochronnych SGGW) objęty jest obowiązującym planem miejscowym tereny te zostały ujęte w planie i zawarte są dla nich stosowne zapisy dot. kierunku rekultywacji, najczęściej leśnego lub rolnego. ~~Ze względu na możliwości lokalizacji w obszarze gminy obiektów farm wiatrowych wskazuje się na ewentualność rekultywacji terenów zdegradowanych w kierunku adaptacji na potrzeby farm wiatrowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności dot. bezpieczeństwa budowli i odległości od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.~~

13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

W obrębie gminy Jeżów nie występują tereny zamknięte ani strefy ochrony tych terenów.

14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemi

W obrębie gminy Jeżów występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią określone w *Studium ochrony przeciwpowodziowej terenów nieobwałowanych* opracowanym przez RZGW w 2005 r. jako tereny zalewowe, tj. tereny potencjalnego zagrożenia powodzią, występowania wielkiej wody z prawdopodobieństwem 1% oraz 5 %. Dla pozostałych cieków, z uwagi na występowanie w obrębie gminy ich źródłiskowych oraz górnych odcinków o małych, stabilnych zasobach nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Sezonowo, w okresie przedwiosennych roztopów może w otoczeniu wszystkich cieków w gminie dochodzić do lokalnych wezbrań, jednak nie stwarzających zagrożenia dla ludzi lub mienia.

Ustala się, że zagospodarowanie terenów doliny rzeki Rawki jako położonych w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi a także – częściowo – w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, winno uwzględniać przepisy odrębne, w tym stosowne zakazy wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu i składowania materiałów. Obszary te winny być uwzględnione w ewentualnych zmianach planu miejscowego o ile dla tych terenów będą one sporządzane.

W obrębie gminy Jeżów, pomiędzy Sarbinowem a Marianówkiem znajduje się obszar narażony na występowanie ruchów masowych ziemi.

15. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W obrębie gminy Jeżów nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

W obrębie gminy Jeżów nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. W miejscowości Jeżów znajduje się miejsce pamięci narodowej – cmentarz

żołnierzy polskich, którzy zginęli w Bitwie pod Jeżowem we wrześniu 1939 r. oraz w latach 1939-45.

17. Inne obszary problemowe.

W niniejszym opracowaniu zidentyfikowano obszary problemowe, w których przekształcanie istniejących struktur wymaga skoordynowania działań inwestycyjnych w celu rozwiązania problemów społeczno-gospodarczych, środowiskowo-przestrzennych przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju obszaru gminy.

Są to następujące obszary:

- Kompleksy gleb niskiej jakości – predysponowane do rozwoju wielofunkcyjnego, zastępowania rolnictwa innymi formami działalności gospodarczej, z preferencją dla działań proekologicznych.
- Obszary tworzące system ekologiczny (przyrodniczy) gminy, w szczególności doliny cieków wodnych i kompleksy leśne – predysponowane do działań mających na celu zachowanie integralności obszaru i odbudowę powiązań zewnętrznych.
- Historycznie ukształtowane tereny osadnictwa – do zainwestowania ściśle powiązanego z ochroną krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, kształtowanie przestrzeni publicznej centrów poszczególnych miejscowości.
- Kształtowanie terenów osadnictwa związanego z funkcjami pozarolniczymi (w tym rekreacja, turystyka, usługi i funkcje produkcyjno-usługowe) uwarunkowane rozbudową sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, zapewnienia dobrej dostępności komunikacyjnej, zharmonizowania z istniejącymi strukturami przestrzennymi oraz ograniczania ewentualnego niekorzystnego wpływu na otoczenie.
- Obszary możliwego pozyskiwania energii z alternatywnych źródeł (w szczególności: rozpoznanie i pozyskiwanie energii ze źródeł geotermalnych, promocja pozyskiwania energii [wiatrowej](#) [promieniowania słonecznego](#) – skorelowanej z planem rozwoju sieci energetycznej oraz upraw roślin energetycznych – skoordynowane z promocją proekologicznych technologii obróbki i przygotowania paliw), przy zachowaniu innych ustaleń i dopuszczeń niniejszej zmiany studium oraz przepisów odrębnych.
- Doliny rzeczne – obszary inwestycji w zakresie gospodarki wodnej (z uwzględnieniem roli dolin rzecznych w systemie przyrodniczym gminy i regionu). ochrony przeciwpowodziowej, przy uwzględnieniu wymogów ochrony przyrody.
- Tereny większych kompleksów leśnych – obszary działań w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz rozwoju sieci szlaków turystycznych uwzględniających funkcje produkcyjne i ekologiczne lasu.
- Realizacja obiektów „małej retencji wodnej” zgodnie z Programem Rozwoju Małej Retencji Wodnej w województwie łódzkim, z zachowaniem wymogów ochrony przyrody i ochrony przed powodzią.
- Obszary o wyodrębnionych cechach tożsamości lokalnej w miejscowości Jeżów – wspieranie inwestycji w zakresie rewitalizacji obszaru i zagospodarowania obszarów historycznie ukształtowanych przestrzeni publicznych,
- Trasy szlaków turystycznych lokalnych, regionalnych i ponadlokalnych wraz z ich urządzeniem oraz miejscami obsługi turystów (w tym adaptacja istniejących dróg polnych oraz kolejki wąskotorowej wraz z obiektami towarzyszącymi) z dostosowaniem do różnych rodzajów ruchu turystycznego i chłonności turystycznej terenu, wspieranie działań w zakresie tworzenia produktu turystycznego, informacji turystycznej.

cześć C

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium

~~Niniejsza zmiana studium została sporządzona na podstawie uchwały o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów nr XVIII/124/08 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 marca 2008 r. Uchwała ta jest skutkiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności gminnych dokumentów planistycznych (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planu miejscowego) dokonanej przez Radę Gminy Jeżów w 2006 r. Od 2006 r. do 2009 r. wzrosła ilość wniosków o zmianę planu miejscowego i studium. Ponadto pojawiły się wnioski dotyczące rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych w postaci elektrowni wiatrowych w ramach farm wiatrowych rzutujące znacząco na kierunki rozwoju gminy. Pojawiły się także regionalne opracowania studialne dot. obszaru metropolitalnego Łodzi istotne dla uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.~~

Niniejsza zmiana Studium została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXXIX/271/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.

W wyniku przeprowadzonej w 2022 r. przez Wójta Gminy Jeżów analizy aktualności studium i planów miejscowych stwierdzono nieaktualność studium w tym w zakresie jego zgodności z polityką przestrzenną województwa łódzkiego w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Podejmując ww. uchwałę za istotne dla kształtowania polityki przestrzennej Gminy uznano dokonanie aktualizacji studium w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, udokumentowanych złóż kopalin, rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, polityki przestrzennej określonej dla wyznaczonych w Studium terenów rolnych.

Uzasadnieniem przekształceń w zagospodarowania przestrzennym gminy jest zapewnienie warunków dla zrównoważonego rozwoju obszaru położonego w strefie wzrastających wpływów Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.

W opracowaniu określono uwarunkowania i kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego Gminy wpisujące się w generalne przesądzenia dokumentów regionalnych, powiązania funkcjonalno-przestrzenne w skali regionalnej i subregionalnej przy uwzględnieniu walorów i zasobów przyrodniczych oraz kulturowych Gminy, w szczególności krajobrazu kulturowego.

Po uchwaleniu [zmiana](#) Studium stanie się instrumentem prawnym – dokumentem kierownictwa wewnętrznego, który pozwoli na: koordynację działań w celu zapobieżenia konfliktom przestrzennym, sporządzenia zmian plan, dostosowanie gospodarki przestrzennej do ograniczeń w zagospodarowaniu i optymalne wykorzystywanie walorów terenów oraz predyspozycji poszczególnych obszarów gminy dla różnych rodzajów i form aktywności gospodarczej.

Studium składa się z:

- Części A – „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego” zawierającej tekst i załączniki graficzne ilustrujące istniejące funkcje terenów oraz przesądzenia planu miejscowego, uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwarunkowania dotyczące infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym

i ponadlokalnym, uwarunkowania wynikające ze stanu zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody.

- Części B – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów zawierającej tekst i rysunek studium ilustrujący w formie graficznej ustalenia studium.
- Części C zawierającej objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium.

Podstawowymi uwarunkowaniami decydującymi o kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów są:

- położenie gminy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionu i powiązania funkcjonalne,
- dotychczasowe przeznaczenie, użytkowanie, zagospodarowanie i uzbrojenia terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz stan prawny gruntów,
- stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych,
- wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z przepisów odrębnych,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym ochrony przyrody, zabytków, ochrony przed powodzią i suszą, a także – ochrony wód,
- występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych a także występowanie terenów górniczych,
- warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia; zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- nowe zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Uwarunkowania powyższe w konfrontacji z potrzebami i możliwościami rozwoju Gminy pozwoliły na określenie atutów i ograniczeń rozwoju gminy a także szans i zagrożeń. Rozważania powyższe stały się podstawą do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w formie ustaleń i wskazań studium.

Podstawowymi strategicznymi celami rozwoju przestrzennego gminy są:

- Podnoszenie konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej gminy;
- Wielofunkcyjny, zrównoważony rozwój gospodarczy przyjazny środowisku;
- Tworzenie bezpiecznego i atrakcyjnego środowiska pracy, zamieszkania i wypoczynku; wykorzystującego walory przyrodnicze i kulturowe obszaru.

Podstawową zasadą kształtowania polityki przestrzennej gminy jest równo-ważenie rozwoju sfer: społecznej, gospodarczej i środowiskowej z wykorzystaniem zewnętrznych powiązań gospodarczych i przestrzenno-środowiskowych.

Kierunek przekształceń przestrzeni gminy Jeżów jest konsekwencją wielofunkcyjnego rozwoju obszaru w ramach strefy wpływów Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego. Warunkiem koniecznym wdrożenia zasad zrównoważonego rozwoju w obszarze gminy Jeżów jest nadanie działaniom w sferze ochrony środowiska rangi priorytetu polityki przestrzennej gminy.

Podstawowymi funkcjami gminy są – ekologicznie uwarunkowane: pozarolnicza działalność gospodarcza (usługowa, produkcyjno-usługowa i produkcyjna, w szczególności – nieuciążliwa produkcja energii, obsługa komunikacji i transportu), przetwórstwo rolno-spożywcze, rolnictwo, turystyka. Funkcjami uzupełniającymi są: mieszkalnictwo niskie i rekreacja. W ramach podstawowej funkcji nową dziedziną staje się realizacja farm [wiatrowych fotowoltaicznych](#) oraz dopuszczenie w terenach rolnych form działalności gospodarczej związanej z rolnictwem, które dotyczą alternatywnych źródeł

energii, jednak z wyłączeniem realizacji biogazowni oraz pozyskiwaniem energii z odpadów. Zakłada się, iż wielofunkcyjny kierunek przekształceń obszaru gminy realizowany będzie w oparciu o ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną i strukturę sieci osadniczej, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Przyjęto, że rozwój wykorzystywać będzie hierarchiczną strukturę sieci osadniczej opartą o lokalne (gminne i subgminne) ośrodki obsługi, w jednostkach:

- Jednostka I – centrum i północ gminy – *Jeżów*, obejmująca obręby: Jeżów, Mikulin i Przybyszyce,
- Jednostka II – południowa - *Wola Łokotowa*, obejmująca obręby: Frydrychów, Lubiska Kolonia, Zamłynie, Mościska, Góra, Jankowice, Taurów, Wola Łokotowa, Rewica B, Rewica A, Rewica Kolonia,
- Jednostka III – południowo-zachodnia – *Popień*, obejmująca obręby: Leszczyny, Władysławowo, Popień PGR, Popień Parcela i Kosiska,
- Jednostka IV – północno-zachodnia – *Jasienin*, obejmująca obręby: Strzelna, Jasienin Mały i Jasienin Duży.

Przewiduje się intensywniejsze przekształcenia istniejących struktur w kierunku wielofunkcyjnym w centrum gminy – w jednostkach I oraz IV; umiarkowany, ewolucyjny rozwój, uwarunkowany ochroną walorów i zasobów przyrodniczych – na pozostałym obszarze.

W studium zidentyfikowano system ekologiczny (przyrodniczy) Gminy, wskazano mechanizmy jego ochrony, zachowania i wzmocnienia bioróżnorodności. Przewiduje się tereny do zalesień na gruntach o niskiej bonitacji, w ramach przestrzennego rozwoju lasu.

Obsługę komunikacyjną zapewni ustalony i wskazany układ komunikacyjny dróg publicznych, z których najistotniejszy wpływ na rozwój Gminy będzie miała droga krajowa nr 72, ~~w ciągu której wskazuje się wariantowe rozwiązania obwodnicy miejscowości Jeżów~~, a także – droga wojewódzka nr 705 ~~(ze wskazanym obejściem centrum Jeżowa)~~ oraz drogi powiatowe. Przewiduje się zharmonizowanie rozwoju sieci dróg, także dróg lokalnych i dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej z pozyskiwaniem nowych terenów inwestycyjnych i podnoszeniem standardów wyposażenia terenów istniejącego zainwestowania.

Priorytetem staje się realizowanie systemów kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w terenach inwestycyjnych, zapewnienie niezawodności zasilania energetycznego oraz możliwości rozwoju proekologicznych, indywidualnych źródeł ciepła.

Dla poszczególnych terenów inwestycyjnych, o określonych (ustalonych lub dopuszczonych) w studium funkcjach zawarto podstawowe, ramowe wskaźniki urbanistyczne dotyczące przede wszystkim powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy i wielkości działek, przyjmując jako podstawę rozwój zrównoważony i ład przestrzenny.

W opracowaniu zawarto informacje dotyczące terenów, dla których istnieje wymóg sporządzenia planów miejscowych, w tym obszary przestrzeni publicznej oraz wskazanego parku kulturowego.

Z uwagi na fakt, że prawie cały obszar gminy Jeżów posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zmiana przeznaczenia terenów na określone cele, w tym ich zabudowa w sposób odmienny niż zapewnia to ten plan, możliwa jest dopiero po zmianie obowiązującego planu miejscowego. Plan miejscowy i jego zmiany są podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej.

Wykorzystane materiały

W opracowaniu wykorzystano:

- ~~o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów – uchwalone uchwałą nr V/38/99 Rady Gminy Jeżów z 25.02.1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów;~~
- o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów uchwalone uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów;
- o 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 SGGW;
- o Strategia Rozwoju gminy Jeżów na lata 2007–2015 zatw. Uchwałą nr XI/90/07 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 września 2007 r.;
- o Strategia Rozwoju gminy Jeżów na lata 2022-2030 zatw. Uchwałą Nr XLIV/298/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 8 listopada 2022 r.
- o Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego – Łódź 2002 r.;
- o Okresowa Ocena Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego – BPPWŁ w Łodzi 2005 r.
- o Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – uchwała Nr LX/1648/10 r. Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.;
- o Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.;
- o Łódzki Obszar Metropolitalny w kontekście ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego – BPPWŁ w Łodzi 2005 r.
- o Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 (uchwalona uchwałą nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31.01.2006 r.);
- o Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2030, uchwała Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.
- o 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.);
- o Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych – rzeka Rawka – oprac. RZGW w Warszawie 2005 r.;
- o Mapy zagrożenia powodziowego, Wody Polskie, Warszawa 2019 r.;
- o Opracowanie ekofizjograficzne – oprac. Małgorzata Milecka – ~~2009 r.~~ 2008 r.;
- o Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego, INTEKPROJEKT Gabriel Ferliński, 2023 r.;
- o Dane ODGiK w Starostwie Powiatowym w Brzezinach;
- o Dane i materiały udostępnione przez Urząd Gminy Jeżów dot. liczby i struktury ludności, placówek oświaty, dróg publicznych i lokalnej infrastruktury technicznej;
- o Wnioski do zmiany studium złożone w UG Jeżów w latach 2006–2009;
- o Wnioski do zmiany studium złożone w UG Jeżów w latach 2014-2023.